



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SUMÁRIO

TÍTULO I	6
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	6
TÍTULO II	8
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL	8
CAPÍTULO I	8
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS	8
CAPÍTULO II	8
DOS OBJETIVOS GERAIS	8
TÍTULO III	9
DAS DIRETRIZES GERAIS	9
CAPÍTULO I	9
DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	9
CAPÍTULO II	9
DA HABITAÇÃO	9
CAPÍTULO III	11
DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	11
CAPÍTULO IV	13
DO SANEAMENTO AMBIENTAL	13
CAPÍTULO V	13
DA MOBILIDADE URBANA	13
CAPÍTULO VI	14
DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO, PAISAGÍSTICO E ARQUEOLÓGICO	14
TÍTULO IV	14
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL	14
CAPÍTULO I	14
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA	14
SEÇÃO I	15
DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	15
SEÇÃO II	16
DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	16
SEÇÃO III	16
DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS	16
CAPÍTULO II	17
DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO	17
SEÇÃO I	17
DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	17
SEÇÃO II	17
DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS	17
SEÇÃO III	17
DA INICIATIVA POPULAR	17
TÍTULO V	18
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	18
CAPÍTULO I	19
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	19
CAPÍTULO II	19
DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU – PROGRESSIVO NO TEMPO	19



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CAPÍTULO III	20
DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	20
CAPÍTULO IV	20
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	20
CAPÍTULO V	21
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	21
CAPÍTULO VI	22
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	22
CAPÍTULO VII	23
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	23
CAPÍTULO VIII	23
DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	23
CAPÍTULO IX	24
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	24
CAPÍTULO X	25
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	25
CAPÍTULO XI	26
INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS	26
CAPÍTULO XII	27
DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA	27
CAPÍTULO XIII	27
DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA PARA FINS DE URBANIZAÇÃO E REURBANIZAÇÃO	27
TÍTULO VI	28
DO ORDENAMENTO FÍSICO-TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SANTA ROSA	28
CAPÍTULO I	28
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	28
SEÇÃO I	28
DA ZONA RURAL	28
SEÇÃO II	29
DA ZONA URBANA	29
CAPÍTULO II	33
DA ORGANIZAÇÃO DA ZONA URBANA	33
SEÇÃO ÚNICA	34
DA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA	34
TÍTULO VII	34
DO ZONEAMENTO FÍSICO-AMBIENTAL DO MUNICÍPIO	34
CAPÍTULO I	34
DA FINALIDADE	34
CAPÍTULO II	35
DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE NA ZONA URBANA	35
CAPÍTULO III	36
DAS ÁREAS DE CONTENÇÃO URBANA	36
SEÇÃO I	37
DAS ÁREAS DE CONTROLE ADICIONAL	37
SEÇÃO II	38
DOS BARRANCOS, CORTES, TALUDES E ATERROS NA ZONA URBANA	38
CAPÍTULO IV	38
DAS ÁREAS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	38
CAPÍTULO V	40
ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO	40
CAPÍTULO VI	40



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO, PAISAGÍSTICO E ARQUEOLÓGICO DO MUNICÍPIO	40
CAPÍTULO VII	42
DAS ÁREAS DE INTERESSE TURÍSTICO, DE ESPORTES E DE LAZER DO MUNICÍPIO	42
TÍTULO VIII	43
DO SISTEMA VIÁRIO	43
CAPÍTULO I	43
DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	43
CAPÍTULO II	45
DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES	45
CAPÍTULO III	46
DO ESTACIONAMENTO	46
CAPÍTULO IV	46
DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO REGIONAL	46
CAPÍTULO V	47
DA EXPANSÃO DO SISTEMA VIÁRIO	47
TÍTULO IX	47
DAS ÁREAS DE USOS URBANOS	47
CAPÍTULO I	47
DA DESIGNAÇÃO DAS ÁREAS	47
CAPÍTULO II	48
DA ÁREA CENTRAL	48
CAPÍTULO III	48
DAS ÁREAS MISTAS	48
CAPÍTULO IV	53
DAS ÁREAS RESIDENCIAIS	53
SEÇÃO I	53
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS	53
CAPÍTULO V	54
DAS ÁREAS INDUSTRIAIS	54
TÍTULO X	56
DO REGIME URBANÍSTICO	56
CAPÍTULO I	56
DAS DEFINIÇÕES	56
CAPÍTULO II	56
DA ADEQUAÇÃO DOS USOS	56
CAPÍTULO III	57
DOS LIMITES DE OCUPAÇÃO	57
SEÇÃO I	57
DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	57
SEÇÃO II	58
DA TAXA DE OCUPAÇÃO	58
SEÇÃO III	58
DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES	58
SEÇÃO IV	58
DO RECUO FRONTAL E DOS AFASTAMENTOS	58
SEÇÃO V	60
DA TAXA DE PERMEABILIDADE	60
TÍTULO XI	60
DO PARCELAMENTO DO SOLO	60
CAPÍTULO I	60



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

DO PARCELAMENTO	60
CAPÍTULO II	62
DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS	62
SEÇÃO I	62
DOS LOTES E QUADRAS	62
SEÇÃO II	63
DO PLANEJAMENTO DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO NOS LOTEAMENTOS	63
SEÇÃO III	64
DO PARCELAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS	64
CAPÍTULO III	64
DOS CONDOMÍNIOS UNIFAMILIARES E MULTIFAMILIARES	64
CAPÍTULO IV	65
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES	65
CAPÍTULO V	66
DO DESMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO	66
CAPÍTULO VI	67
DO ENCAMINHAMENTO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO	67
SEÇÃO I	67
DA CONSULTA PRÉVIA	67
SEÇÃO II	69
DO PROJETO	69
SEÇÃO III	71
DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO E DAS GARANTIAS	71
SEÇÃO IV	72
DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO	72
SEÇÃO V	72
DAS MODIFICAÇÕES	72
TÍTULO XII	73
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	73
TÍTULO XIII	75
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	75
ANEXO I - MAPA 1 - SANTA ROSA - ORDENAMENTO FÍSICO-TERRITORIAL: MACROZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL	80
ANEXO II - MAPA 2 - SANTA ROSA - MACROZONEAMENTO MUNICIPAL: DECLIVIDADES	81
ANEXO III - MAPA 3 - SANTA ROSA - ZONEAMENTO FÍSICO-AMBIENTAL: ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	82
ANEXO IV - MAPA 4 – VILA SETE DE SETEMBRO – PERÍMETRO URBANO, ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO	83
ANEXO V - MAPA 5 - ÁREA URBANA MUNICIPAL - ZONEAMENTO FÍSICO-AMBIENTAL	84
ANEXO VI - MAPA 6A - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - ZONEAMENTO URBANO E SISTEMA VIÁRIO	85
ANEXO VII - MAPA 6B - VILA BELA UNIÃO – PERÍMETRO URBANO, ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO	86
ANEXO VIII - MAPA 6C - VILA CASCATÁ – PERÍMETRO URBANO, ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO	87
ANEXO IX - MAPA 6D - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO	88
ANEXO X - MAPA 6E - ÁREA URBANA MUNICIPAL - ZEIS IMPLANTADAS E A IMPLANTAR NO MUNICÍPIO	89
ANEXO XI - MAPA 6F - ÁREA URBANA MUNICIPAL - NÚCLEOS IRREGULARES	90
ANEXO XII - MAPA 6G - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA E TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	91
ANEXO XIII - MAPA 6H - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - ÁREAS DE UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA	92
ANEXO XIV - MAPA 6I - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - SISTEMA DE ÁREAS VERDES	93
ANEXO XV - MAPA 7 - ÁREA URBANA MUNICIPAL - SERVIÇOS ESSENCIAIS	94
ANEXO XVI - MAPA 8A - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS	95
ANEXO XVII - MAPA 8B - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - EQUIPAMENTOS CULTURAIS	96



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO XVIII - MAPA 8C - ÁREA URBANA MUNICIPAL - EQUIPAMENTOS DE SAÚDE _____	97
ANEXO XIX - MAPA 8D - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - EQUIPAMENTOS DA REDE MUNICIPAL DE ENSINO E INSTITUIÇÕES DE ENSINO SUPERIOR _____	98
ANEXO XX - MAPA 9A - ÁREA MUNICIPAL - PONTOS TURÍSTICOS _____	99
ANEXO XXI - MAPA 9B - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - PRAÇAS, QUADRAS E CAMPOS ESPORTIVOS _	100
ANEXO XXII - MAPA 10 - ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL - HIERARQUIA VIÁRIA _____	101
ANEXO XXIII - ADENDO 01A: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O ZONEAMENTO NA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 1 DE SANTA ROSA _____	102
ANEXO XXIV - ADENDO 01B: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O ZONEAMENTO NA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 2 DE SANTA ROSA _____	104
ANEXO XXV – ADENDO 02A: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 1 DE SANTA ROSA _____	106
ANEXO XXVI - ADENDO 02B: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 2 DE SANTA ROSA _____	108
ANEXO XXVII - ADENDO 03A: DEFINIÇÃO DAS ATIVIDADES DE USO PERMITIDO EM CADA ÁREA DA ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA DE SANTA ROSA _____	110
ANEXO XXVIII - ADENDO 03B: TIPOS DE VEÍCULOS DE CARGA _____	114
ANEXO XXIX - ADENDO 04: CRONOGRAMA DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA ZONA URBANA DE SANTA ROSA _____	115
ANEXO XXX - ADENDO 05: CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE VIAS PARA INTERLIGAÇÃO DE PORÇÕES PRIORITÁRIAS DO TERRITÓRIO NA ZONA URBANA DE SANTA ROSA _____	118
ANEXO XXXI - ADENDO 06: SISTEMA VIÁRIO: GABARITO DAS VIAS PÚBLICAS _____	119
ANEXO XXXII - ADENDO 07: SISTEMA VIÁRIO: DETALHAMENTOS DO SISTEMA VIÁRIO _____	123
ANEXO XXXIII - ADENDO 08: MODELO DE PEDIDO DE ALINHAMENTO _____	127
ANEXO XXXIV - ADENDO 09: GLOSSÁRIO _____	128



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017.

Institui o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, estabelecendo diretrizes de ordenamento, orientação e controle do desenvolvimento em todo o seu território municipal e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, artigo 55,

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, que estabelece diretrizes de ordenamento, orientação e controle do desenvolvimento, em todo o território municipal, cujos preceitos devem compatibilizar-se com as orientações afetas ao planejamento do desenvolvimento local e regional, tudo em conformidade com os mandamentos da Constituição da República Federativa do Brasil - CRFB, da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul - CERS, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para todos os efeitos denominada Estatuto da Cidade, e, nos termos da Lei Orgânica de Santa Rosa.

§1º Este Plano Diretor, cuja aplicabilidade abrange a totalidade do território do Município de Santa Rosa, se consubstancia no instrumento básico da política de desenvolvimento em âmbito local, integrando o sistema de planejamento municipal, seus processos e ciclos, devendo o Plano Plurianual - PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, a Lei Orçamentária Anual - LOA e as demais leis e regulamentos municipais que guardem pertinência com o disposto nesta Lei Complementar harmonizarem-se com suas prescrições.

§2º Todos os planos, programas, projetos e congêneres, sejam estes de iniciativa pública ou privada, que interfiram ou venham a interferir na produção e gestão da integralidade do território municipal, submetem-se aos preceitos desta Lei Complementar.

§3º Este Plano Diretor é composto pelos mapas e adendos abaixo elencados, considerados, para todos os efeitos legais, partes integrantes desta Lei Complementar, na forma dos seguintes Anexos:

I - Mapa 1 - Santa Rosa - Ordenamento físico-territorial: Macrozoneamento e Sistema Viário municipal;

II - Mapa 2 - Santa Rosa - Macrozoneamento municipal: Declividades;

III - Mapa 3 - Santa Rosa - Zoneamento físico-ambiental: Áreas de Preservação Permanente;

IV - Mapa 4 - Vila Sete de Setembro - Perímetro urbano, Zoneamento e Sistema Viário;

V - Mapa 5 - Área urbana municipal - Zoneamento físico-ambiental;

VI - Mapa 6A - Área urbana da sede municipal - Zoneamento urbano e Sistema Viário;

VII - Mapa 6B - Vila Bela União - Perímetro urbano, Zoneamento e Sistema Viário;

VIII - Mapa 6C - Vila Cascata - Perímetro urbano, Zoneamento e Sistema Viário;

IX - Mapa 6D - Área urbana da sede municipal - Áreas de Especial Interesse Urbanístico;

X - Mapa 6E - Área urbana municipal - ZEIS implantadas e a implantar no município;

XI - Mapa 6F - Área urbana municipal - Núcleos Irregulares;

XII - Mapa 6G - Área urbana da sede municipal - Áreas Sujeitas à Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- XIII – Mapa 6H - Área urbana da sede municipal - Áreas de Utilização Compulsória;
XIV – Mapa 6I - Área urbana da sede municipal - Sistema de Áreas Verdes;
XV – Mapa 7 - Área urbana municipal - Serviços essenciais;
XVI - Mapa 8A - Área urbana da sede municipal - Equipamentos administrativos;
XVII - Mapa 8B - Área urbana da sede municipal - Equipamentos culturais;
XVIII - Mapa 8C - Área urbana municipal - Equipamentos de saúde;
XIX - Mapa 8D - Área urbana da sede municipal - Equipamentos da Rede Municipal de Ensino e instituições de ensino superior;
XX – Mapa 9A - Área municipal - Pontos Turísticos;
XXI – Mapa 9B - Área urbana da sede municipal - Praças, quadras e campos esportivos;
XXII – Mapa 10 - Área urbana da sede municipal - Hierarquia Viária;
XXIII – Adendo 01A: Parâmetros urbanísticos para o Zoneamento na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 1 de Santa Rosa;
XXIV – Adendo 01B: Parâmetros urbanísticos para o Zoneamento na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 2 de Santa Rosa;
XXV – Adendo 02A: Parâmetros urbanísticos para a Ocupação do Solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 1 de Santa Rosa;
XXVI – Adendo 02B: Parâmetros urbanísticos para a Ocupação do Solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 2 de Santa Rosa;
XXVII – Adendo 03A: Definição das atividades de uso permitido em cada área da Zona de Ocupação Prioritária de Santa Rosa;
XXVIII – Adendo 03B: Tipos de Veículos de Carga;
XXIX – Adendo 04: Cronograma do Programa de Regularização Fundiária na Zona Urbana de Santa Rosa;
XXX – Adendo 05: Cronograma de execução de vias para interligação de porções prioritárias do território na Zona Urbana de Santa Rosa;
XXXI – Adendo 06: Sistema viário: Gabarito das vias públicas;
XXXII – Adendo 07: Sistema viário: Detalhamentos do Sistema Viário;
XXXIII – Adendo 08: Modelo de pedido de alinhamento;
XXXIV – Adendo 09: Glossário.

§4º Na hipótese de divergência, contradição e/ou incompatibilidade entre o conteúdo dos mapas e adendos enunciados nos incisos do §3º deste artigo e o quanto estabelecido nas normas desta Lei Complementar, aplicar-se-á, com primazia, o assinalado no texto legal em detrimento aos respectivos Anexos.

§5º Os termos e respectivos conceitos descritos no Adendo 09 – Glossário, previsto no inciso XXXIV do §3º deste artigo, apresentam caráter meramente orientativo, não tendo nenhuma conotação ou cunho legal e/ou normativo nem vinculam o poder público municipal na aplicação e/ou interpretação das disposições desta Lei Complementar.

§6º Os anexos que apontam, classificam e/ou delimitam urbanística e socioeconomicamente determinadas áreas do território municipal e indicam a existência de equipamentos, mobiliários e outros bens públicos ou privados não possuem conteúdo normativo taxativo ou exaustivo, sendo facultado, desde que atendido o interesse público e obedecidas às disposições desta Lei Complementar, ou, conforme o caso, da legislação aplicável, ao poder público municipal promover a sua ampliação e/ou reformulação.

Art. 2º Este Plano Diretor somente pode ser alterado pelo voto favorável da maioria absoluta dos membros do Poder Legislativo Municipal, em regime de dois turnos de votação, observados os termos da Lei Orgânica de Santa Rosa.

§1º Eventual iniciativa de proposta que altere esta Lei Complementar deverá ser subscrita por ao menos 1/3 (um terço) dos membros do Poder Legislativo Municipal, por proposição do Prefeito, ou, através de iniciativa popular, nos termos estabelecidos em lei.

§2º As alterações de que trata o *caput* deste artigo devem, obrigatoriamente, submeter-se previamente ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Santa Rosa, o qual manifestar-se-á sobre seu mérito, emitindo parecer detalhado e conclusivo, posicionando-se pela



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

sua aprovação ou rejeição, observadas as disposições desta Lei Complementar.

TÍTULO II
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL
CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º A política de desenvolvimento municipal sustentável de Santa Rosa, fundada na ordem e no interesse público e social para regular o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio urbanístico e ambiental sustentável, para as presentes e futuras gerações, tem como princípios fundamentais:

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

Art. 4º A função social no Município de Santa Rosa corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende os direitos à dignidade humana, à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Art. 5º A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I – habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;
- II – atividades geradoras de emprego e renda;
- III – proteção do meio ambiente;
- IV – preservação do patrimônio cultural.

Art. 6º Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art. 7º A gestão da política de desenvolvimento municipal sustentável de Santa Rosa se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 8º São objetivos gerais da política de desenvolvimento municipal sustentável de Santa Rosa:

- I – promover o desenvolvimento sustentável do município nos aspectos sociais, econômicos e ambientais;
- II – universalizar a oferta dos serviços de saneamento ambiental;
- III – ampliar a oferta de equipamentos comunitários e de espaços verdes e de lazer para fruição pela comunidade, assegurando a qualidade ambiental e de vida urbana, adequando a ocupação do solo às condições físico-naturais;
- IV – garantir a acessibilidade universal de todos os cidadãos a qualquer ponto do território, através da rede viária e do sistema de transporte público;
- V – democratizar o acesso à terra, à moradia e a serviços públicos de qualidade;
- VI – conter a retenção especulativa de imóveis urbanos que resultem na sua subutilização ou não utilização, distribuindo os benefícios e os encargos do processo de desenvolvimento urbano, inibindo a especulação fundiária e imobiliária e promovendo políticas de interesse da coletividade;
- VII – reverter o processo de segregação socioespacial e promover o uso socialmente justo do território municipal;
- VIII – adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

utilização das áreas providas de infraestrutura adequada;

IX – proteger, preservar e recuperar os ambientes natural e construído, impedindo a ocupação nas áreas de preservação permanente e as que apresentam terrenos com características geotécnicas desaconselháveis, garantindo a segurança e a saúde da coletividade;

X – proteger, preservar e recuperar o patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico e utilizá-lo como meio de desenvolvimento sustentável;

XI – promover a regularização fundiária e a urbanização das áreas não assistidas com a sua integração e a articulação à malha urbana;

XII – instituir e garantir o funcionamento do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa, garantindo canais de participação democrática nos processos de tomada de decisão;

XIII – integrar o planejamento local ao desenvolvimento regional, através da articulação com os demais municípios que compõe a região da Grande Santa Rosa.

TÍTULO III
DAS DIRETRIZES GERAIS
CAPÍTULO I
DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 9º As ações de promoção e fomento relacionadas com a política de desenvolvimento municipal sustentável de Santa Rosa devem estar articuladas ao desenvolvimento social, econômico e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 10. Para a consecução desta política, serão observados os seguintes objetivos específicos:

I – atração de novos setores produtivos para o município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;

II – fortalecimento das cadeias produtivas do município e da região;

III – ampliação do valor agregado resultante das atividades econômicas instaladas no município;

IV – recuperação, revalorização e apoio à atividade industrial, com ênfase para às micros, pequenas e médias empresas, bem como sociedades empresariais juridicamente equivalentes;

V – fortalecimento das atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e dos serviços de apoio à produção em geral;

VI – incentivo à articulação da economia local ao mercado globalizado;

VII – estimular o desenvolvimento e o adensamento das atividades econômicas na área central de Santa Rosa, bem como o uso residencial, integrando as áreas hoje ociosas;

VIII – qualificar os espaços públicos, os serviços municipais e a paisagem urbana nos territórios delimitados como zona urbana de ocupação prioritária;

IX – planejar o desenvolvimento e a ocupação das áreas de expansão urbana.

CAPÍTULO II
DA HABITAÇÃO

Art. 11. A política municipal de habitação tem como objetivo precípuo garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população, em especial a de baixa renda, por intermédio das seguintes diretrizes:

I – recuperação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

II – efetivação de políticas de controle e manutenção dos núcleos urbanizados e regularizados;

III – apoio e suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

produzir ou melhorar sua moradia;

IV – incentivo e apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, como cooperativas, associações comunitárias e empreendimentos autogestionários, na execução de programas habitacionais;

V - promoção do acesso à terra, através da utilização adequada das áreas ociosas e da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

VI - análise e aprovação de projetos de iniciativa individual ou coletiva para produzir, melhorar e/ou qualificar a moradia.

Art. 12. Deve ser estimulada a produção de Habitação de Interesse Social – HIS, através do desenvolvimento de programas e projetos de acesso à moradia e outros instrumentos hábeis que possibilitem o seu cumprimento.

§1º Habitação de Interesse Social – HIS, é aquela destinada à população com renda familiar mensal que se enquadra nas faixas estabelecidas pelos programas habitacionais de interesse social, produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência.

§2º As condições de seleção dos contemplados para a concessão de HIS se dará observados os critérios adotados na legislação municipal específica, ou na sua ausência, mediante regulamento editado pelo Poder Executivo Municipal com base nas disposições que regem esta Lei Complementar, hipótese em que será obrigatória a oitiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e do Conselho Municipal de Habitação de Santa Rosa.

§3º Na hipótese de formulação do regulamento de que trata o §2º deste artigo, serão observados como critérios balizadores as disposições estabelecidas em regulamentação nacional, em especial o disposto na Portaria nº 595 do Ministério das Cidades e/ou instrumento jurídico que venha substituí-la.

§4º Para fins desta Lei Complementar, consideram-se em condições precárias de habitabilidade:

I – as habitações em péssimo estado de conservação;

II – as subabitações;

III – as moradias situadas em áreas de risco ambiental, em áreas de preservação permanente e em faixas de domínio público no território municipal;

IV – as moradias em condições promíscuas e outras situações insustentáveis.

§5º Em cumprimento ao disposto neste artigo, sem prejuízo da efetivação ou fomento de planos, programas, projetos e ações específicas, poderá ser utilizado o instituto denominado Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, conforme os ditames desta Lei Complementar e legislação correlata.

Art. 13. A política municipal de habitação, observadas as normas desta Lei Complementar e o estabelecido em lei específica, deve articular-se à política de desenvolvimento municipal sustentável de Santa Rosa, respeitando as seguintes diretrizes:

I – o impedimento de novas ocupações irregulares nas áreas urbanas, nas áreas de preservação permanente e de mananciais, em áreas alagadiças, em áreas contaminadas, em áreas com risco de soterramento ou escorregamento, bem como em áreas com remanescentes florestais;

II – recuperar ambientalmente as áreas de risco anteriormente ocupadas;

III – recuperar as áreas de preservação ambiental degradadas e ocupadas por moradia não passíveis de urbanização e regularização fundiária;

IV – atender a dotação de sistema de circulação, de equipamentos urbanos, de áreas verdes de lazer e recreação e de áreas para a implantação de equipamentos comunitários;

V – reassentar a população localizada em áreas de risco, observados os parâmetros de priorização, as condições e procedimentos para a seleção dos beneficiários definidos nesta Lei Complementar, em normatizações correlatas e na legislação em vigor, devendo que restar comprovado que a ocupação seja superior a 5 (cinco) anos.

§1º Nas áreas englobadas pelas diretrizes enumeradas neste artigo, sempre que legal e ambientalmente viável, sob pena de ofensa ao direito de propriedade e aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, desde que não haja expansão da área ocupada e ampliação da



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

degradação ambiental da respectiva área, será respeitada a ocupação antrópica consolidada, assim considerada como aquela efetivada por meio de ocupação ou uso alternativo do solo ou da área, de forma efetiva e ininterrupta, com edificações, benfeitorias, parcelamento do solo e atividades agrícolas e congêneres, sendo vedada a expansão da área ocupada.

§2º Nas hipóteses previstas no §1º deste inciso, o órgão competente do Poder Executivo Municipal deverá expedir recomendações para a adoção de medidas mitigadoras e de recuperação das áreas degradadas, fiscalizando o seu cumprimento.

§3º O descumprimento das recomendações que vieram a ser expedidas dará ensejo, conforme o caso, a obrigação da demolição do imóvel e recuperação integral dos danos ambientais eventualmente causados, sem prejuízo da imposição de outras sanções e da responsabilização administrativa, cível e/ou penal.

Art. 14. Para viabilizar a política habitacional, a par da adoção de outras medidas neste sentido, incumbe ao poder público municipal:

I – estimular as parcerias com institutos de ensino e pesquisa, visando o desenvolvimento de alternativas de menor custo, maior qualidade e produtividade na produção da moradia;

II – criar um sistema atualizado de informações sobre as condições de moradia e acesso à terra.

CAPÍTULO III
DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 15. A política de desenvolvimento municipal sustentável de Santa Rosa dará prioridade a urbanização e/ou regularização fundiária de áreas ocupadas pela população de menor renda, e se dará com a criação de novos núcleos voltados a regularização fundiária, a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social e a adoção de planos, programas, projetos e instrumentos congêneres, com reserva de dotação orçamentária específica, consoante planejamento determinado pelo Poder Executivo Municipal e efetivado através de seus órgãos competentes.

§1º A urbanização compreende o atendimento de equipamentos urbanos, sistema de circulação, áreas para equipamentos comunitários e áreas verdes de lazer e recreação, em conformidade com as funções sociais da cidade.

§2º Nas áreas de que trata este artigo, a aplicação dos recursos públicos definidos no art. 31 desta Lei Complementar, terá prioridade.

§3º É vedada a urbanização das áreas indicadas no Título VII e no Mapa 05 desta Lei Complementar, ressalvada a possibilidade da regularização de loteamentos, conforme o disposto na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 ou legislação que vier a lhe substituir.

§4º No planejamento das áreas a serem urbanizadas pelo poder público municipal, serão ouvidos os órgãos responsáveis pelo saneamento e pela preservação ambiental, histórico-cultural e arqueológica;

§5º A planificação das ações prescritas neste artigo, será procedida anualmente, observadas as prioridades estabelecidas no Plano Plurianual e na Lei de Diretrizes Orçamentárias e, ainda, a legislação municipal afeta a área de planejamento.

§6º Sempre que cabível, deverá ser procedida a oitiva da população atingida, dos órgãos municipais com atuação nas áreas de planejamento, habitação, infraestrutura e mobilidade urbana.

§7º Os planos, programas, projetos e instrumentos congêneres inerentes as questões tratadas neste artigo serão apreciados e fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, tendo o Conselho Municipal de Habitação de Santa Rosa atuação subsidiária.

Art. 16. As áreas ocupadas irregularmente que não se caracterizem como ocupação de baixa renda poderão ser objeto da Regularização Fundiária de Interesse Específico, observado o disposto na legislação nacional, em especial o prescrito pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e/ou lei que lhe vier a substituir, bem como as seguintes diretrizes:

I - adequação do uso e ocupação sempre que possível, com a observância aos padrões estabelecidos para a Área de Ocupação Prioritária.

II – adoção de medidas compensatórias na hipótese de que seja impossível a adequação



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

do uso e ocupação do solo nos termos do inciso I deste artigo.

§1º A Regularização Fundiária de Interesse Específico depende de demarcação da respectiva área em lei específica;

§2º As medidas compensatórias aludidas no inciso II deste artigo se darão através da utilização do instrumento da outorga onerosa do direito de construir sempre que a impossibilidade de adequação decorra da ocupação do imóvel, observado o cálculo previsto no art. 49 desta Lei Complementar e/ou em conformidade com os termos da lei.

§3º Na hipótese na qual a impossibilidade de ocupação decorra do uso do imóvel, poderá ser, excepcionalmente, adotada a outorga onerosa de alteração de uso, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e/ou legislação que lhe vier a substituir, sendo que a compensação será definida pelo valor agregado ao imóvel com a respectiva modificação, calculada pela diferença entre a avaliação do imóvel antes e depois da alteração de uso.

Art. 17. Na zona urbana de ocupação prioritária, são áreas de intervenção privilegiada com vistas à execução de planos de urbanização:

I – as que atendem simultaneamente as seguintes condições:

a) grande densidade populacional existente;

b) rendimento médio domiciliar igual ou inferior a cinco vezes o valor do salário mínimo nacional;

c) inexistência ou insuficiência de infraestrutura urbana.

II – as que apresentam aglomerados populacionais em loteamentos implantados;

III – as que, por qualquer motivo, sejam indicadas para reassentamento de população transferida de outro local.

§1º As áreas declaradas de urbanização e edificação compulsórias podem ser objeto de plano de urbanização tendo em vista o programa municipal de habitação de interesse social, observado o estabelecido no art.43 desta Lei Complementar.

§2º Consideram-se prioritárias para execução de plano de urbanização as áreas designadas pelo programa municipal de habitação de interesse social para atender a demanda prioritária, conforme dispõe o Adendo 04 desta Lei Complementar.

Art. 18. Os moradores de áreas onde se apresente situação de risco de vida, de saúde ou em caso de excedentes populacionais que não permitam condições dignas de habitabilidade, podem ser transferidos, mediante consulta prévia à população atingida, para local que apresente as condições indicadas no título XI, capítulo I desta Lei Complementar.

§1º O reassentamento não pode ser efetuado em áreas indicadas no título VII desta Lei Complementar.

§2º No processo de reassentamento, é assegurada a participação das entidades comunitárias representativas da população atingida.

Art. 19. O poder público municipal deverá incentivar a regularização fundiária voluntária ou promover a desocupação dos lotes, que incidirá sobre as áreas de loteamentos implantados, clandestinos, abandonados ou não titulados, ocupados pela população de menor renda, através de:

I – concessão do direito real de uso para as habitações localizadas em áreas públicas e para os lotes integrantes de Programa Municipal de Habitação de Interesse Social, mediante lei específica;

II – orientação e apoio técnico em situações consolidadas e casos específicos, à população atingida, com vistas à regularização e registro de loteamentos, desmembramentos, fracionamentos ou desdobros de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações de condomínio, ainda que localizados em zona rural, de forma a assegurar aos interessados não somente a posse e propriedade do imóvel, mas sua decorrente e imprescindível titulação registral, mediante a promoção de ação de usucapião coletivo urbano ou medida legal com efetividade assemelhada, circunstâncias, na qual as ações, primordialmente, devem ser desenvolvidas nos moldes do denominado projeto More Legal, instituído por intermédio de Provimento da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul ou instrumento administrativo-jurídico equivalente e/ou posterior.

III – regularização fundiária de interesse social em áreas públicas, adotando-se, sem prejuízo de outras ações legais pertinentes, as normas gerais previstas pela Lei Federal nº 11.977,



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

de 7 de julho de 2009 e/ou lei que lhe vier a substituir; as normatizações estabelecidas no âmbito do Estado do Rio Grande do Sul, em especial, no último caso, do quanto prescrito pelo denominado Projeto *More Legal*, instituído por intermédio de Provimento da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul ou instrumento administrativo-jurídico equivalente e/ou aplicável ao caso.

§1º A concessão do direito real de uso será aplicada, observando os requisitos que seguem:

- a) não deve ser reconhecida mais de uma vez ao mesmo beneficiado;
- b) que a ocupação não se encontre em área de risco, insalubre ou alagadiça;
- c) que a ocupação se localize nos limites da zona urbana;
- d) tratar-se de área urbana consolidada, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e/ou lei que lhe vier a substituir;
- e) que o beneficiário não seja concessionário de bem público, foreiro, proprietário de imóvel urbano ou rural, ou que não tenha sido legitimado na posse de imóvel urbano ou rural;
- f) que a ocupação do lote tenha, comprovadamente, mais de 5 (cinco) anos
- g) que a ocupação tenha área adequada com as prescrições da legislação específica;

§2º Salvo disposição legal em contrário, em nenhum caso, o lote urbano proveniente de regularização fundiária pode ser inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e possuir frente inferior a 5 (cinco) metros.

§3º Consideram-se assentamentos irregulares as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

§4º Em casos específicos, de situações consolidadas, o poder público municipal poderá realizar regularizações fora dos padrões mencionados acima.

CAPÍTULO IV
DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 20. São objetivos do saneamento ambiental:

- I – promover o saneamento ambiental integrado;
- II – buscar o equilíbrio entre as atividades humanas e a qualidade ambiental do meio urbano;
- III – buscar, observado o princípio da sustentabilidade, o uso dos recursos ambientais;
- IV – incorporar às políticas setoriais locais o conceito da sustentabilidade e das abordagens ambientais;
- V – entender a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;
- VI – proteger o patrimônio ambiental;
- VII – promover a recuperação ambiental;
- VIII – promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais;
- IX – promover o equilíbrio entre a proteção e a ocupação dos mananciais;
- X – promover a inclusão social de maneira a garantir a sustentabilidade das políticas públicas ambientais;
- XI – utilizar soluções tecnológicas ambientalmente adequadas à promoção da sustentabilidade.

CAPÍTULO V
DA MOBILIDADE URBANA

Art. 21. São objetivos do sistema de mobilidade urbana:

- I – compatibilizar a acessibilidade cidadã: pedestres, ciclistas e cidadãos com necessidades especiais, assim entendidos como àqueles mobilidade reduzida, com o transporte



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

motorizado;

- II – priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- III – considerar as questões de logística no sistema de mobilidade urbana, tendo em vista o desenvolvimento econômico;
- IV – reduzir a necessidade de deslocamento;
- V – melhorar a fluidez do trânsito, mantendo-se os níveis de segurança adequados;
- VI – articular o sistema de mobilidade municipal com o estadual, existente e planejado;
- VII – ampliar o sistema viário de maneira a estimular áreas de ocupação prioritária, racionalizando investimentos em infraestrutura;
- VIII – as vias principais devem receber atenção especial em termos de infraestrutura;
- IX – a expansão ordenada e planejada das vias principais deve nortear o desenvolvimento urbano de Santa Rosa.

CAPÍTULO VI
DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO, PAISAGÍSTICO E
ARQUEOLÓGICO

Art. 22. São objetivos centrais da política de preservação do patrimônio cultural:

- I – valorizar e estimular o uso, a conservação e o restauro do patrimônio cultural;
- II – tornar reconhecido pelos cidadãos santa-rosenses o valor cultural do patrimônio;
- III – garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;
- IV – desenvolver o potencial turístico, de forma sustentável, com base em seu patrimônio cultural e natural;
- V – estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural.

TÍTULO IV
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL
CAPÍTULO I
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA

Art. 23. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa – SMPGP, com funcionamento e coordenação central do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS em apoio ao poder público municipal, é composto de estruturas voltadas à efetivação dos processos democráticos e participativos, com vistas ao desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão municipal.

§1º O desenvolvimento do município visa à instituição de políticas de planejamento urbano e rural sustentáveis;

§2º O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa definirá, anualmente, observadas as disponibilidades orçamentárias, ações e prioridades voltadas à implantação de áreas verdes de lazer e recreação e instalação de equipamentos comunitários, para execução pelo Poder Executivo Municipal.

§3º Será assegurada a participação popular, individual e/ou coletiva, nos termos da lei.

§4º As prioridades serão definidas a partir das necessidades sociais e em conformidade com a concentração da população a ser atendida, a não assistência e a equidade da distribuição das áreas verdes de lazer e recreação e dos equipamentos comunitários entre as áreas urbanas e/ou entre as áreas rurais.

§5º A iniciativa privada consorciada ou não com o poder público municipal, bem como, mediante autorização deste poderá implantar e manter equipamentos comunitários.

Art. 24. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa:

I – funcionar sob a coordenação central do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, servindo de suporte ao trabalho deste órgão, de forma a auxiliar o poder público municipal na execução das medidas necessárias ao planejamento do desenvolvimento municipal e



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ao gerenciamento do Plano Diretor;

II – criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política de desenvolvimento sustentável urbano e rural;

III – garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

IV – instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art. 25. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa atua nos seguintes níveis:

I – de formulação de estratégias, de políticas e de atualização do Plano Diretor;

II – de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III – de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 26. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa é composto pelos seguintes órgãos:

I – Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Santa Rosa — CMDS;

II – Sistema de Informações Municipais – SIM;

III – outros órgãos que venham a ser implementados mediante lei específica.

SEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 27. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável - CMDS, é o órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política de desenvolvimento urbano e rural, composto por representantes do poder público municipal e da sociedade civil, competindo-lhe funcionar como o órgão de coordenação central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa – SMPGP.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável é vinculado ao Gabinete do Prefeito e contará com o suporte administrativo, técnico e operacional da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação ou órgão municipal que lhe vier a substituir.

Art. 28. Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável:

I – acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II – deliberar e emitir pareceres sobre qualquer proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III – acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV – deliberar, antes de seu encaminhamento ao Poder Legislativo Municipal, sobre projetos de lei de interesse da política urbana e desenvolvimento municipal;

V – monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI – aprovar e acompanhar a implementação das operações urbanas consorciadas;

VII – acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII – zelar pela integração das políticas setoriais;

IX – deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

X – convocar, organizar e coordenar as conferências e as audiências públicas;

XI – elaborar e aprovar o seu regimento interno, mediante resolução própria e instituição por decreto;

§1º Os pareceres emanados do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável deverão ser orientados para atender a função social da cidade e da propriedade.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§2º As deliberações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável serão feitas por dois terços dos presentes, observado o número mínimo de 50% (cinquenta por cento) de seus membros para deliberar.

Art. 29. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável será paritário, composto por 12 (doze) membros, de acordo com os seguintes critérios:

I – 6 (seis) representantes do poder público municipal e respectivos suplentes, indicados pelos órgãos relacionados as áreas de Planejamento, Desenvolvimento Social, Meio-Ambiente, Habitação, Obras e Agropecuária e designados pelo Prefeito.

II – 6 (seis) representantes da sociedade civil e respectivos suplentes, assim distribuídos:

a) 2 (dois) representantes das entidades empresariais, sendo, pelo menos, 1 (um) do setor imobiliário e/ou da construção civil;

b) 2 (dois) representantes de entidades sindicais;

c) 2 (dois) representantes de entidades técnicas e/ou instituições de ensino ou pesquisa.

Art. 30. O Poder Executivo Municipal, com vistas a assegurar seu pleno funcionamento, garantirá suporte administrativo, técnico e operacional ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único. Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável é facultado instituir câmaras técnicas e/ou grupos de trabalho específicos.

SEÇÃO II
DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 31. Ficam destinados ao Fundo Municipal de Habitação os seguintes recursos:

I – receitas provenientes da concessão do direito real de uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;

II – receitas provenientes de outorga onerosa do direito de construir;

III – receitas provenientes da concessão do direito de superfície;

IV – resultados operacionais próprios;

V – valores arrecadados em decorrência da aplicação de multas por desrespeito às normas do Plano Diretor;

Parágrafo único. Os recursos especificados nesta seção serão aplicados de acordo com as normas legais municipais relativas a área de Habitação.

SEÇÃO III
DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 32. Fica criado o Sistema de Informações Municipais (SIM), que tem como objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas de desenvolvimento municipal, subsidiando a tomada de decisões na gestão do Plano Diretor.

§1º O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§2º O Sistema de Informações Municipais fica vinculado à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação ou órgão municipal que lhe vier a substituir.

Art. 33. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

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

II – democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 34. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática do desenvolvimento municipal, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I – Conferência Municipal de Desenvolvimento Sustentável;
- II – audiências públicas;
- III – iniciativa popular;
- IV – plebiscito e referendo popular.

Art. 35. Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho, o Chefe do Poder Executivo Municipal o enviará à Câmara Municipal e dará publicidade dos documentos mediante publicação em jornal contratado, mediante licitação, para publicação dos atos oficiais do município e no sítio eletrônico da Rede Mundial de Computadores do Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO I
DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 36. As Conferências Municipais de Desenvolvimento Sustentável ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§1º As Conferências Municipais de Desenvolvimento Sustentável serão compostas pelos delegados eleitos em audiências públicas previamente convocadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§2º As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 37. A Conferência Municipal de Desenvolvimento Sustentável deverá, dentre outras atribuições:

- I – apreciar as diretrizes da política urbana e do território municipal;
- II – debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- III – sugerir ao Poder Executivo Municipal adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV – deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

SEÇÃO II
DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 38. As audiências públicas acontecerão sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população local sobre as questões relacionadas àquela territorialidade, de forma a ampliar o debate e eleger os delegados que a representarão na Conferência Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único. Os delegados que participarão da Conferência Municipal de Desenvolvimento Sustentável serão eleitos em audiência pública previamente convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

SEÇÃO III
DA INICIATIVA POPULAR

Art. 39. A iniciativa de projetos de leis de iniciativa popular será formalizada junto ao



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Poder Legislativo Municipal pela subscrição de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do eleitorado municipal.

§1º Os signatários devem declarar o seu nome completo, sua data de nascimento e comprovar o domicílio eleitoral no município.

§2º O projeto de lei de iniciativa popular não poderá ser rejeitado por vício de forma, cabendo ao Poder Legislativo Municipal, por seu órgão competente, providenciar a correção de eventuais impropriedades de técnica legislativa ou de redação.

Art. 40. O projeto de lei de iniciativa popular tem prioridade, em sua tramitação, sobre todos os demais projetos de lei não apresentados sob o regime de urgência.

§1º O Poder Legislativo Municipal encaminhará cópia ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, que emitirá parecer fundamentado.

§2º O projeto será colocado em pauta para votação no prazo de cento e vinte dias a partir de sua apresentação.

§3º O prazo previsto no parágrafo segundo deste artigo poderá ser prorrogado, caso seja necessária a convocação de audiências públicas, desde que devidamente fundamentado.

§4º A proposta e o parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável a que se refere este artigo deverão ser amplamente divulgados para conhecimento público.

Art. 41. A alteração ou revogação de determinada lei relacionada com as disposições deste Plano Diretor, cujo projeto seja originário de iniciativa popular, quando feita por lei cujo projeto não teve iniciativa do povo, deve ser obrigatoriamente submetida a referendo popular.

TÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 42. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento sustentável do Município de Santa Rosa, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos técnicos e legais:

I – instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Planos de Desenvolvimento Econômico, Social e Ambiental;
- e) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;
- f) Instituição de Unidades de Conservação.

II - Instrumentos jurídico-urbanísticos e Administrativos:

- a) Código e/ou legislação municipal relacionada ao Meio Ambiente e o Código de Posturas Municipais;
- b) Código de Obras do Município de Santa Rosa;
- c) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- d) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo;
- e) Desapropriação com pagamento em títulos da Dívida Pública;
- f) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- g) Transferência do Direito de Construir;
- h) Operações Urbanas Consorciadas;
- i) Consórcio Imobiliário;
- j) Direito de Preferência;
- k) Direito de Superfície;
- l) Estudo de Impacto de Vizinhança;
- m) Termo de Ajustamento de Conduta;
- n) Zonas Especiais de Interesse Social;
- o) Estudo de Impacto Ambiental;
- p) Licenciamento Ambiental;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- q) Tombamento, Servidão e Limitação Administrativa;
 - r) Desapropriação;
 - s) Compensação ambiental;
 - t) Concessão de direito real de uso;
 - u) Concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
 - v) Concessão de serviços públicos;
 - x) Licença para construir;
 - y) Convênios e Acordos Técnicos, Operacionais e de Cooperação Institucional.
- III - instrumento de regularização fundiária:
- a) Assistência Técnica e Jurídica gratuita para fins de Urbanização e Reurbanização;
 - b) outros benefícios ou incentivos definidos em lei específica.
- IV - instrumentos tributários e financeiros:
- a) Tributos Municipais diversos;
 - b) Taxas e Tarifas Públicas específicas;
 - c) Contribuição de Melhoria;
 - d) Incentivos e Benefícios Fiscais.

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 43. SUPRIMIDO.

Art. 44. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 43 serão identificados e seus proprietários notificados.

§1º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§2º A notificação será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§3º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§4º O pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação do mesmo lote poderá ser renovado apenas 1 (uma) única vez.

§5º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§6º As edificações enquadradas no §2º do artigo 43 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§7º Em projetos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§8º A transmissão do imóvel, por ato *'inter vivos'* ou *'causa mortis'*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

§9º Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos §1º e §3º do artigo 43 não poderão sofrer parcelamento sem prévia aprovação de projeto de ocupação.

CAPÍTULO II
DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU –
PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 45. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 43 e 44, o município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Territorial Urbana - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º Lei específica baseada no §1º do artigo 7º do Estatuto da Cidade ou dispositivo legal equivalente, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação desse instituto.

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Poder Executivo Municipal manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no *caput* deste artigo.

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

CAPÍTULO III
DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 46. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Os títulos da dívida pública deverão ser encaminhados para prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo poder público municipal na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no artigo 44 deste Plano Diretor;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º O poder público municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo poder público municipal, ou, por meio de alienação, ou, concessão a terceiros, observando-se, a depender do caso, o devido procedimento licitatório.

§6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do §5º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 43 desta Lei Complementar.

Art. 47. O valor da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

CAPÍTULO IV
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 48. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor ou, mediante lei específica, observados os preceitos desta Lei Complementar.

§1º Áreas passíveis de outorga onerosa de potencial construtivo adicional, demarcadas no Mapa 6G deste Plano Diretor, são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do índice de aproveitamento previsto no zoneamento constante nos adendos 2A e 2B desta Lei Complementar, observando, sempre, o índice aproveitamento máximo 4.

§2º A concessão de outorga onerosa do direito de construir depende de contrapartida financeira, recuperação do patrimônio histórico ou restauração e qualificação de equipamentos públicos e infraestrutura urbana pelo interessado.

Art. 49. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BF = AT \times Vm \times Ip \times Ir$$

Onde:

BF - Benefício financeiro.

AT - Área total do terreno.

Vm - Valor venal do metro quadrado do terreno.

Ip - Diferença entre o índice de aproveitamento pretendido e o índice de aproveitamento Básico permitido.

Ir - Índice de redução 0,3.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado de terreno será fixado conforme o valor venal da terra nua do imóvel não edificado.

Art. 50. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

CAPÍTULO V
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 51. O proprietário de imóvel urbano poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, observado o disposto neste Plano Diretor, quando tratar-se de imóvel:

I – de interesse do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

II – que estiver exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

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

Parágrafo único. A faculdade prevista no *caput* deste artigo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao município seu imóvel, ou parte dele, se este se enquadrar num dos incisos deste artigo.

Art. 52. A transferência do direito de construir será averbada e/ou registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis onde estejam matriculadas as respectivas propriedades, devendo constar o transmissor e receptor, bem como os correspondentes potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Parágrafo único. Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

Art. 53. São passíveis de transferência de direito de construir os imóveis localizados na área demarcada no Mapa 6G desta Lei Complementar, tanto no que se refere ao imóvel originário do direito de construir – cedente - quanto ao imóvel de destinação – receptor.

§1º São passíveis de transferência de direito de construir os imóveis localizados na área demarcada no Mapa 6G desta Lei Complementar, apenas no que se refere ao imóvel originário do direito de construir – cedente – os imóveis localizados na zonal central e na zona mista 1 de ocupação intensiva;

§2º Nos imóveis receptores, na aplicação da transferência do direito de construir deverá ser observado o índice de aproveitamento até o máximo 4 (quatro).

Art. 54. Os imóveis tombados e aqueles definidos como de interesse do patrimônio público, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o índice de aproveitamento máximo permitido na zona para qual ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos do *caput* deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 55. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo Municipal, que tornará públicos, anualmente, os relatórios de monitoramento.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CAPÍTULO VI
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 56. As operações urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, com melhorias de infraestrutura e do sistema viário.

Art. 57. São finalidades das operações urbanas consorciadas:

- I – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II – otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – implantação de programas de Habitação de Interesse Social - HIS;
- IV – ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V – implantação de espaços públicos;
- VI – valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII – melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estrutural.

Art. 58. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II – finalidade da operação;
- III – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV – Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA – e de Vizinhança – EIV;
- V – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de ocupação irregular;
- VII – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII – instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X – forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XI – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§1º Serão permitidas operações urbanas consorciadas na zona de ocupação prioritária definida no Mapa 6A desta Lei Complementar, sendo obrigatória a emissão de parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§2º Os recursos obtidos pelo poder público municipal como contrapartida nas operações urbanas consorciadas serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, conforme definições da lei que autorizar a operação urbana consorciada.

Art. 59. Lei específica deverá autorizar a operação urbana consorciada, na qual deverão ser estabelecidos:

- I – as formas de cálculo das contrapartidas;
- II – potencial construtivo adicional de metros quadrados e de alteração de uso;
- III – o limite do valor de subsídio previsto no *caput* deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social (HIS).



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CAPÍTULO VII
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 60. Com a finalidade de viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social na zona urbana, o poder público municipal poderá fazer uso do instrumento jurídico definido como consórcio imobiliário.

§1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao poder público municipal o seu imóvel e, após a realização de intervenções, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º O Poder Executivo Municipal promoverá o aproveitamento do imóvel que receber por transferência consoante os termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§3º O Poder Executivo Municipal somente poderá assumir os encargos resultantes deste artigo mediante prévia autorização legal proposta perante o Poder Legislativo Municipal.

Art. 61. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, devendo:

I – refletir o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo poder público municipal, na área onde o mesmo se localiza;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 62. O consórcio imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei Complementar, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas nesta previstas.

Art. 63. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados mediante ajustamento de termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VIII
DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 64. O direito de preferência confere ao poder público municipal a prerrogativa da primazia na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único. O direito de preferência será exercido sempre que o poder público municipal necessitar de áreas para:

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

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 65. O direito de preferência será exercido mediante aprovação de lei específica que, dentre outras disposições, estabelecerá:

- I – as condições para a aplicação deste instrumento;
- II – as áreas sobre as quais incidirá este instrumento;
- III – a finalidade do exercício do direito de preferência;
- IV – o prazo de validade do direito de preferência;
- V – a obrigatoriedade de notificação do proprietário do imóvel em que incidir o direito de preferência, no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da lei que regulamenta o instrumento;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VI – em caso de interesse de alienação do imóvel pelo proprietário, a notificação do Poder Executivo Municipal para que se manifeste, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O desrespeito ao previsto neste capítulo acarretará a nulidade da outorga onerosa a terceiro.

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

Art. 67. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º À notificação mencionada no *caput* deste artigo será acompanhada da anexação da proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade.

§2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada ao Poder Executivo Municipal, ocasião em que será instruída com os seguintes documentos:

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

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

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

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

Art. 68. Recebida a notificação a que se refere o artigo 67, o Poder Executivo Municipal deverá manifestar-se, por escrito, dentro do prazo legal, do interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§1º O Poder Executivo Municipal fará publicar em jornal contratado legalmente para publicação dos atos oficiais do município, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 67 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, observado o prazo legal de vigência do direito de preferência.

Art. 69. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel.

§1º Existindo interesse público fundamentado, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

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

CAPÍTULO IX
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 70. O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a:

I – exercer o direito de superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II – exercer o direito de superfície em caráter transitório para remoção temporária de



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo de duração das obras de urbanização.

Art. 71. O poder público municipal poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos e nos termos da lei, particulares.

§1º A concessão prevista no *caput* deste artigo dependerá de prévio parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§2º O contrato de concessão ou instrumento jurídico adequado análogo poderá prever o ressarcimento do poder público municipal mediante instalação de equipamentos públicos e comunitários pelo interessado.

Art. 72. A imposição de restrição ao exercício de propriedade ao cidadão, em decorrência do exercício do direito de superfície pelo poder público municipal, implicará em indenização ao proprietário, na medida da restrição imposta.

§1º A restrição imposta será mensurada em laudo técnico emitido por profissional habilitado ou Comissão composta por servidores públicos com formação adequada, nos termos de regulamento editado pelo Poder Executivo Municipal.

§2º O laudo técnico será analisado e aprovado no âmbito do órgão municipal competente

§3º Em caso de contestação do laudo técnico, esta, obrigatoriamente, será motivada e fundamentada.

CAPÍTULO X
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 73. Os empreendimentos suscetíveis de causarem grande impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos nesta Lei Complementar, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 74. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII – sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, transporte público, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- IX – poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- X – vibração;
- XI – periculosidade;
- XII – geração de resíduos sólidos;
- XIII – riscos ambientais;
- XIV – impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 75. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá, conforme o caso, estabelecer como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações do mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I – ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II – área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

III – ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI – cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII – percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII – possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX – manutenção de áreas verdes.

§1º As exigências previstas nos incisos deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, em que este se comprometerá a arcar, integralmente, com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 76. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 77. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§1º Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

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

Art. 78. Os usos especiais discriminados neste artigo ficam desde logo submetidos à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, de cuja análise dependerão as licenças ou autorizações para construção:

I – casas de diversões noturnas, tais como bares, casas de dança e similares, com música ao vivo ou mecânica;

II – clubes, salões ou casas de festas, casas de eventos e assemelhados;

III – postos de serviço com venda de combustível;

IV – depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

V – transportadoras, garagens de veículos e similares;

VI – as atividades industriais e de prestação de serviços, independente do seu porte, que produzam ruídos acima dos permitidos para cada zona, conforme a Norma Brasileira (NBR) nº 10.151 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra que lhe vier a substituir;

VII – edificações com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), excetuadas aquelas localizadas nas áreas industriais;

VIII – helipontos;

IX – igrejas e templos religiosos;

X – bares 24horas, quiosques ou estabelecimentos similares, com comercialização de bebidas alcoólicas.

CAPÍTULO XI
INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

Art. 79. Fica criado o Programa de Incentivos e Benefícios Fiscais para fins de concretização dos objetivos do Plano Diretor instituído por esta Lei Complementar.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§1º O Programa de Incentivos e Benefícios Fiscais será regulamentado em lei específica.

§2º O programa instituído pelo *caput* deste artigo se destina, primordialmente, ao fomento das seguintes atividades e ações:

I – a construção de habitação de interesse social;

II – concretização do Plano de Preservação Patrimônio Histórico, Cultural e Arqueológico do Município de Santa Rosa;

III – instalação e preservação de equipamentos urbanos pela iniciativa privada;

IV – projetos de empreendimentos imobiliários que apresentem aproveitamento das águas pluviais (telhados) e esgotamento sanitário (fossas biodigestoras) ou rede pública cloacal (estação de tratamento de esgotos – ETE);

V – investimentos na área ambiental e instalação de indústrias de médio e grande porte;

VI - recuperação e manutenção de Áreas de Preservação Permanente;

VII - implantação de equipamentos de lazer e recreação em áreas verdes.

§3º A lei estabelecerá que os incentivos à construção de habitação de interesse social devem obedecer à ordem da prioridade em relação direta à densificação urbana:

I – nas áreas urbanas de ocupação prioritária, em terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, para a implantação de habitações unifamiliares ou coletivas;

II – nas áreas de expansão urbana, apenas em casos de comprovada necessidade social e para atender exclusivamente à demanda prioritária, desde que obedecidas as normas e leis pertinentes ao uso, à ocupação do solo e às edificações.

Art. 80. As propriedades localizadas parcial ou totalmente em áreas de preservação permanente podem ter alíquota diferenciada do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a ser concedida pelo Poder Executivo Municipal, em cada caso e desde que seja comprovada a sua finalidade, bem como obedçam ao disposto nesta Lei Complementar e na legislação específica.

CAPÍTULO XII
DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Art. 81. Termo de Ajustamento de Conduta – TAC – é o instrumento firmado entre o poder público municipal e o infrator das normas estabelecidas visando à adequação da conduta aos mandamentos deste Plano Diretor e legislação em vigor.

Parágrafo único. O ajustamento de conduta firmado nos moldes previstos no *caput* deste artigo não impede a aplicação, se for o caso, de sanções civis, penais e/ou administrativas ao infrator.

CAPÍTULO XIII
DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA PARA FINS DE URBANIZAÇÃO E REURBANIZAÇÃO

Art. 82. O poder público municipal, visando a urbanização e reurbanização das áreas irregularmente ocupadas, poderá prestar assistência técnica e jurídica à população carente.

§1º A urbanização ou reurbanização previstas no *caput* deste artigo serão instrumentalizadas, preferencialmente, por intermédio de usucapião urbano coletivo ou individual.

§2º As assistências técnica e jurídica poderão ser prestadas diretamente ou mediante convênio com órgãos públicos, universidades ou organizações não-governamentais.

§3º Na hipótese do Município de Santa Rosa prestar diretamente a assistência técnica e jurídica previstas no *caput* deste artigo, o Poder Executivo Municipal regulamentará, por decreto, a forma, procedimentos, condições e requisitos necessários para o acesso aos serviços e atendimento das demandas.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

TÍTULO VI
DO ORDENAMENTO FÍSICO-TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 83. O território do Município de Santa Rosa limita-se ao Norte com os municípios de Tucunduva e Tuparendi, a Nordeste com Três de Maio, a Sudeste com Giruá, ao Sul com Senador Salgado Filho, a Sudoeste com Ubiretama, e, a Oeste com Cândido Godói e Santo Cristo.

Parágrafo único. O território do Município de Santa Rosa divide-se em zona rural e zona urbana, na forma indicada no Mapa 1 desta Lei Complementar.

SEÇÃO I
DA ZONA RURAL

Art. 84. A zona rural do Município de Santa Rosa apresenta os seguintes aglomerados populacionais: Candeia Baixa, Campo da Aviação, Cerro Grande, Esquina Candeia, Esquina Loro, Km 05, Km 10, Lajeado Assombrado, Lajeado Bonito, Lajeado Capim, Lajeado Capoeira, Lajeado Guabiroba, Lajeado Grande, Lajeado Inácio, Lajeado Paulino, Lajeado Reginaldo, Lajeado Tarumã, Lajeado Tigre, Linha Boa Vista, Linha Dr. Pedro Toledo, Linha Faxinal, Linha Federação, Linha Flores, Linha Mirim, Linha Quinze de Novembro, Linha São Salvador, Linha Sete de Setembro Norte, Linha Sete de Setembro Sul, Linha Treze de Maio, Manchinha, Pessegueiro, Rincão Honório, Rincão dos Rocha, Rincão dos Souza e Volta Seca, conforme indicação do Mapa 1 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A delimitação das localidades será estabelecida em legislação municipal específica.

Art. 85. A zona rural do Município de Santa Rosa, além dos aglomerados populacionais indicados no artigo 84, é constituída de áreas que se destinam ao uso florestal e agropecuário, as quais estão delimitadas nos mapas 2 e 3 desta Lei Complementar.

§1º Os usos, na zona rural, devem respeitar aos seguintes enquadramentos:

I – áreas com declividade até 9% (nove por cento) têm sua atividade voltada para agricultura mecanizada com controle de processos de conservação e de deficiência de fertilidade;

II – áreas com declividade maior que 9% (nove por cento) até 15% (quinze por cento) têm sua atividade voltada para a agricultura mecanizada com cuidados intensivos e correção de fertilidade;

III – áreas com declividade maior que 15% (quinze por cento) até 25% (vinte e cinco por cento) têm sua atividade voltada para a agricultura com conservação de moderada a intensiva com baixo uso de mecanização;

IV – áreas com declividade maior que 25% (vinte e cinco por cento) até 40% (quarenta por cento) têm sua atividade apta para pecuária e florestamento;

V – áreas com declividade maior que 40% (quarenta por cento) até 70% (setenta por cento) têm sua atividade voltada para uso florestal;

VI – áreas com declividade maior que 70% (setenta por cento) até 100% (cem por cento) têm sua atividade limitada para uso florestal.

§2º É diretriz para a zona rural a implementação das medidas necessárias que atendam plenamente às determinações da Lei Orgânica de Santa Rosa.

Art. 86. Constituem área de preservação permanente na zona rural:

I – a faixa marginal dos cursos d'água com menos de 10 (dez) metros de largura, medida desde a borda da calha do leito regular em projeção horizontal com largura mínima de 30 (trinta) metros;

II – a faixa marginal dos rios Santa Rosa e Santo Cristo, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

III – a área ao redor de nascente ou olho d'água, ainda que intermitente, com raio mínimo de 50 (cinquenta) metros, de tal forma que proteja, em cada caso, a bacia hidrográfica contribuinte;

IV – as encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100 (cem por cento) na linha de maior declive;

V – as áreas de banhados e alagadiços;

VI – a faixa marginal de lagos, lagoas ou reservatórios de águas naturais ou artificiais, de acordo com os limites estabelecidos em lei.

Art. 87. Nas áreas de preservação permanente serão permitidos os usos e atividades, com primazia, de acordo com as legislações federal e estadual vigentes e/ou na sua falta, observada a legislação municipal.

Parágrafo único. A execução de quaisquer obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública, necessidade pública ou de interesse social, obedecerá os termos da lei.

Art. 88. Para ordenar o pleno desenvolvimento das funções rurais, garantindo o desenvolvimento sustentável, a qualidade ambiental, a segurança e a saúde da coletividade, na zona rural do Município de Santa Rosa os empreendimentos e atividades obedecerão à classificação segundo seu porte e potencial poluidor, conforme estabelecido em lei, normatizações e resoluções ambientais vigentes, sendo o respectivo licenciamento ambiental incumbência do órgão competente.

Parágrafo único. Os usos, se localizados em área indicada no zoneamento físico-ambiental, devem atender às disposições constantes no título VII, capítulo III, seção I desta Lei Complementar.

SEÇÃO II
DA ZONA URBANA

Art. 89. As áreas urbanas do Município de Santa Rosa compreendem o perímetro englobado pela zona urbana da sede municipal, Vila Sete de Setembro, Vila Bela União e Vila Cascata, na parte que apresentam ou são destinadas à ocupação e aos usos compatíveis com a realidade urbana.

Art. 90. A zona urbana da sede municipal de Santa Rosa é delimitada pelo perímetro urbano legal indicado no Mapa 6A desta Lei Complementar, sendo descrita conforme segue: partindo-se a uma distância de 1.215,00 (um mil, duzentos e quinze) metros do eixo do entroncamento das rodovias ERS 344 e RST 472, saída para Tuparendi, ponto identificado pela coordenada UTM 748053.52 m E e 6918858.64 m N (PONTO 1); deste ponto, segue-se por uma linha paralela à rodovia RST 472, distante 1.000,00 (um mil) metros do seu eixo, por uma distância de 4.545,00 (quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco) metros, até atingir a outra paralela de 500,00 (quinhentos) metros no sentido Santa Rosa-Três de Maio com a rodovia BR 472, identificado pela coordenada UTM 752499.32 m E e 6918404.61 m N (PONTO 2), distante 715,00 (setecentos e quinze) metros do eixo da rótula de distribuição de tráfego das rodovias BR 472 e RST 472; daí, deflete-se à esquerda seguindo por uma linha paralela à rodovia BR 472, distante 500,00 (quinhentos) metros de seu eixo, por uma distância de 1.585,00 (um mil, quinhentos e oitenta e cinco) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 753610.57 m E e 6919531.74 m N (PONTO 3); deste ponto, deflete-se à direita e segue-se em linha reta por uma distância de 990,00 (novecentos e noventa) metros, atravessando a rodovia BR 472 perpendicularmente a 2.000,00 (dois mil) metros do eixo da rótula de distribuição de tráfego das rodovias BR 472 e RST 472, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 754301.67 m E e 6918823.18 m N (PONTO 4); daí, deflete-se à direita e segue-se uma linha paralela à rodovia BR 472 e sua derivação, distante 500,00 (quinhentos) metros de seu eixo, por uma distância de 11.352,00 (onze mil, trezentos e cinquenta e dois) metros, até atingir um ponto distante perpendicularmente a 200,00 (duzentos) metros do eixo da estrada Linha Faxinal, identificado pela coordenada UTM 750386.83 m E e 6911239.92 m N (PONTO 5); deste ponto, deflete-se à esquerda e segue-se por uma linha paralela à estrada Linha Faxinal, distante 200,00 (duzentos) metros do seu eixo, por uma distância de 1.287,00 (um mil, duzentos e oitenta e sete) metros, até



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 751629.32 m E e 6911081.17 m N (PONTO 6); daí, deflete-se à direita e segue-se em linha reta por uma distância de 400,00 (quatrocentos) metros, atravessando a estrada Linha Faxinal a 2.000,00 (dois mil) metros do eixo da derivação da rodovia BR 472, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 751622.97 m E e 6910681.12 m N (PONTO 7); deste ponto, deflete-se novamente à direita, seguindo por uma distância de 3.299,00 (três mil, duzentos e noventa e nove) metros, atravessando a rodovia ERS 344 a 1.650,00 (um mil e seiscentos e cinquenta) metros da rótula de distribuição de tráfego da derivação da rodovia BR 472 e ERS 344, sentido Santa Rosa-Giruá, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 749318.05 m E e 6908320.63 m N (PONTO 8); daí, deflete-se novamente à direita, seguindo por uma linha paralela ao eixo da rodovia ERS 344, sentido Santa Rosa-Tuparendi, distante 1.500,00 (um mil e quinhentos) metros de seu eixo, percorrendo uma distância de 4.525,00 (quatro mil, quinhentos e vinte e cinco) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 746307.08 m E e 6911672.91 m N (PONTO 9); deste ponto, deflete-se à esquerda, seguindo em linha reta, por uma distância de 486,00 (quatrocentos e oitenta e seis) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 745821.57 m E e 6911647.77 m N (PONTO 10); daí, deflete-se à direita, seguindo em linha reta, por uma distância de 820,00 (oitocentos e vinte) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 745821.57 m E e 6912467.98 m N (PONTO 11); deste ponto, deflete-se à direita, seguindo em linha reta por uma distância de 594,00 (quinhentos e noventa e quatro) metros, até atingir um ponto no eixo da rodovia ERS 162, saída para o município de Guarani das Missões, identificado pela coordenada UTM 746415.56 m E e 6912457.40 m N (PONTO 12); daí, deflete-se à esquerda, seguindo pelo eixo da rodovia ERS 162, sentido Guarani das Missões-Santa Rosa, por uma distância de 206,00 (duzentos e seis) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 746546.53 m E e 6912616.15 m N (PONTO 13); deste ponto, deflete-se novamente à esquerda, segue-se em linha reta percorrendo uma distância de 1.255,00 (um mil, duzentos e cinquenta e cinco) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 745291.08 m E e 6912598.95 m N (PONTO 14); daí, deflete-se à direita, seguindo em linha reta por uma distância de 499,00 (quatrocentos e noventa e nove) metros, até atingir o eixo da rodovia ERS 307, saída para Cândido Godói, identificado pela coordenada UTM 745296.37 m E e 6913097.69 m N (PONTO 15); deste ponto, deflete-se novamente à direita, seguindo pelo eixo da rodovia ERS 307, sentido Cândido Godói-Santa Rosa, por uma distância de 766,00 (setecentos e sessenta e seis) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 746049.91 m E e 6913205.64 m N (PONTO 16); daí, deflete-se à esquerda, seguindo pelo eixo do Lajeado Paulino, a jusante do referido ponto, por uma distância de 606,00 (seiscentos e seis) metros, até a sua foz junto ao Lajeado Pessegueiro, identificado pela coordenada UTM 745704.89 m E e 6913688.24 m N (PONTO 17); deste ponto, segue-se pelo eixo do Lajeado Pessegueiro, a montante, por uma distância de 591,00 (quinhentos e noventa e um) metros, até um ponto localizado a 100,00 (cem) metros do eixo da rodovia ERS 344, identificado pela coordenada UTM 746162.09 m E e 6913772.91 m N (PONTO 18); daí, deflete-se à esquerda, seguindo por uma linha paralela ao eixo da rodovia ERS 344, distante 100,00 (cem) metros de seu eixo, no sentido Santa Rosa-Tuparendi, por uma distância de 342,00 (trezentos e quarenta e dois) metros, no ponto identificado pela coordenada UTM 745980.06 m E e 6914058.66 m N (PONTO 19); deste ponto, deflete-se à esquerda, seguindo em linha reta por uma distância de 159,00 (cento e cinquenta e nove) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 745850.94 m E e 6913965.53 m N (PONTO 20); daí, deflete-se à direita, seguindo por uma linha reta, por uma distância de 76,00 (setenta e seis) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 745806.49 m E e 6914026.91 m N (PONTO 21); deste ponto, deflete-se novamente à direita, seguindo-se em linha reta, por uma distância de 197,00 (cento e noventa e sete) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 745965.24 m E e 6914143.33 m N (PONTO 22); daí, deflete-se à esquerda, seguindo em linha paralela, distante 100,00 (cem) metros do eixo da rodovia ERS 344, por uma distância de 1.306,00 (um mil, trezentos e seis) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 746222.39 m E e 6915420.84 m N (PONTO 23); deste ponto, deflete-se novamente à esquerda, seguindo em linha paralela distante 500,00 (quinhentos) metros do eixo da rodovia BR 472, sentido Santa Rosa-Santo Cristo, por uma



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

distância de 4.525,00 (quatro mil, quinhentos e vinte e cinco) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 741846.38 m E e 6916204.33 m N (PONTO 24); daí, deflete-se à direita, seguindo em linha reta por uma distância de 1.264,00 (um mil, duzentos e sessenta e quatro) metros, atravessando a rodovia BR 472 a 4.831,00 (quatro mil, oitocentos e trinta e um) metros da rótula de distribuição de tráfego da rodovia BR 472 com a rodovia ERS 344, sentido Santa Rosa-Santo Cristo, até atingir um ponto localizado no eixo do Lajeado Ipê, identificado pela coordenada UTM 741870.19 m E e 6917467.98 m N (PONTO 25); deste ponto, deflete-se à direita, seguindo pelo eixo do Lajeado Ipê a montante, por uma distância de 5.686,00 (cinco mil e seiscentos e oitenta e seis) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 746953.38 m E e 6917499.73 m N (PONTO 26); daí, deflete-se à esquerda, seguindo em linha reta por divisa de lotes rurais, por uma distância de 233,00 (duzentos e trinta e três) metros, até encontrar um ponto localizado no eixo da estrada municipal Lajeado Ipê, identificado pela coordenada UTM 746972.43 m E e 6917731.51 m N (PONTO 27); deste ponto, deflete-se à direita, seguindo pelo eixo da estrada Lajeado Ipê, por uma distância de 1.111,00 (um mil, cento e onze) metros, até atingir um ponto localizado no eixo da rodovia ERS 344, identificado pela coordenada UTM 47736.02 m E e 6918242.68 m N (PONTO 28); daí, deflete-se à esquerda, seguindo pelo eixo da rodovia ERS 344, sentido Santa Rosa-Tuparendi, por uma distância de 696,00 (seiscentos e noventa e seis) metros, até encontrar o ponto 1, que deu origem a esta descrição.

Parágrafo único. O perímetro urbano da sede de Santa Rosa tem área total de 68,58 km² (sessenta e oito quilômetros e cinquenta e oito hectômetros quadrados).

Art. 91. A zona urbana da Vila Sete de Setembro é delimitada pelo seguinte perímetro urbano legal indicado no Mapa 4 desta Lei Complementar, sendo descrita conforme segue: partindo-se de um ponto identificado pela coordenada UTM 738563.20 m E e 6911022.91 m N (PONTO 1), segue-se em linha reta, no sentido nordeste-sudoeste, por uma distância de 118 (cento e oito) metros, até atingir o eixo da Rua Alfredo Nedel, em um ponto identificado pela coordenada UTM 738485.94 m E e 6910934.01 m N (PONTO 2); deste ponto, deflete-se à direita, segue-se em linha reta por uma distância de 349 (trezentos e quarenta e nove) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 738136.69 m E e 6910943.54 m N (PONTO 3); daí, deflete-se à esquerda e segue-se em linha reta, por uma distância de 702 (setecentos e dois) metros, até encontrar um ponto no eixo de uma rua sem denominação, identificado pela coordenada UTM 737737.70 m E e 6910365.69 m N (PONTO 4); deste ponto, deflete-se à direita e segue-se por uma distância de 379,00 (trezentos e setenta e nove) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 737447.72 m E e 6910610.16 m N (PONTO 5); daí, deflete-se novamente à direita e segue-se por uma distância de 885,00 (oitocentos e oitenta e cinco) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 738003.34 m E e 6911299.14 m N (PONTO 6); deste ponto, deflete-se à esquerda e segue-se por uma distância de 123,00 (cento e vinte e três) metros, até encontrar um ponto localizado em uma sanga sem denominação, identificado pela coordenada UTM 737912.33 m E e 6911381.69 m N (PONTO 7); daí, segue-se a montante da sanga sem denominação por uma distância de 230,00 (duzentos e trinta) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 737709.13 m E e 6911336.18 m N (PONTO 8); deste ponto, segue-se em linha paralela a uma rua sem denominação, a uma distância de 150,00 (cento e cinquenta) metros de seu eixo, numa extensão de 464,00 (quatrocentos e sessenta e quatro) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada 737245.58 m E 6911354.17 m N (PONTO 9); daí, deflete-se à direita e segue-se por uma distância de 904,00 (novecentos e quatro) metros, até encontrar um ponto no eixo de uma estrada sem denominação, identificado pela coordenada UTM 737231.39 m E e 6912257.57 m N (PONTO 10); deste ponto, deflete-se novamente à direita e segue-se em linha reta, por uma distância de 769,00 (setecentos e sessenta e nove) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 737999.74 m E e 6912238.52 m N (PONTO 11); daí, deflete-se novamente à direita e segue-se em linha reta por uma distância de 267,00 (duzentos e sessenta e sete) metros, até encontrar um ponto localizado no eixo de uma estrada sem denominação, identificado pela coordenada UTM 737980.69 m E e 6911971.82 m N (PONTO 12); deste ponto, deflete-se novamente à direita, seguindo pelo eixo da mesma estrada sem denominação, por uma distância de 185,00 (cento e oitenta e cinco) metros, até encontrar outra



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

estrada sem denominação, em um ponto identificado pela coordenada UTM 737796.20 m E e 6911979.50 m N (PONTO 13); daí, deflete-se à esquerda, seguindo pelo eixo desta estrada sem denominação, por uma distância de 323,00 (trezentos e vinte e três) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 737777.49 m E e 6911658.55 m N (PONTO 14); deste ponto, deflete-se novamente à esquerda, segue-se em linha reta por uma distância de 75,00 (setenta e cinco) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 737851.58 m E e 6911650.08 m N (PONTO 15); daí, deflete-se à direita, segue-se em linha reta por uma distância de 949,00 (novecentos e quarenta e nove) metros, até atingir o ponto 1, que deu origem a esta descrição.

Parágrafo único. O perímetro urbano da Vila Sete de Setembro tem área total de 1,05 km² (um quilômetro e cinco decâmetros quadrados).

Art. 92. A zona urbana da Vila Bela União é delimitada pelo seguinte perímetro urbano legal indicado no Mapa 6B desta Lei Complementar, sendo descrita conforme segue: partindo-se a uma distância de 3.198,00 (três mil, cento e noventa e oito) metros do eixo do entroncamento das rodovias RST 472 e BR 472, sentido Santa Rosa-Três de Maio, ponto identificado pela coordenada UTM 755010.61 m E e 6919666.32 m N (PONTO 1), segue-se pelo eixo da rodovia BR 472, sentido Santa Rosa-Três de Maio, por uma distância de 2.271,00 (dois mil, duzentos e setenta e um) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 756610.81 m E e 6921179.74 m N (PONTO 2); deste ponto, deflete-se à direita, seguindo em linha reta por uma distância de 533,00 (quinhentos e trinta e três) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 756972.77 m E e 6920788.16 m N (PONTO 3); daí, deflete-se novamente à direita, seguindo por uma linha paralela a rodovia BR 472, distante 496,00 (quatrocentos e noventa e seis) metros de seu eixo, percorrendo uma distância de 2.538,00 (dois mil, quinhentos e trinta e oito) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 755105.86 m E e 6919179.49 m N (PONTO 4); deste ponto, deflete-se novamente à direita, seguindo em linha reta, por uma distância de 500,00 (quinhentos) metros, até atingir o ponto 1, que deu origem a esta descrição.

Parágrafo único. O perímetro urbano da Vila Bela União tem área total de 1,20 km² (um quilômetro e vinte hectômetros quadrados).

Art. 93. A zona urbana da Vila Cascata é delimitada pelo seguinte perímetro urbano legal indicado no Mapa 6C desta Lei Complementar, sendo descrita conforme segue: partindo-se a uma distância de 5.931,00 (cinco mil, novecentos e trinta e um) metros do eixo da rótula de distribuição de tráfego das rodovias ERS 344 e BR 472, sentido Santa Rosa-Santo Cristo, ponto identificado pela coordenada UTM 740931.74 m E e 6917333.88 m N (PONTO 1), deflete-se à esquerda, seguindo em linha reta por uma distância de 670,00 (seiscentos e setenta) metros, até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 740264.00 m E e 6917387.80 m N (PONTO 2); deste ponto, deflete-se à direita, seguindo em linha reta por uma distância de 554,00 (quinhentos e cinquenta e quatro) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 740024.81 m E e 6917887.34 m N (PONTO 3); daí, deflete-se novamente à direita, seguindo em linha reta, por uma distância de 496,00 (quatrocentos e noventa e seis) metros, atravessando a rodovia BR 472 a 1.022,00 (um mil e vinte e dois) metros do PONTO 1, até atingir um ponto localizado no leito do Rio Santo Cristo, identificado pela coordenada UTM 740412.16 m E e 6918196.37 m N (PONTO 4); deste ponto, deflete-se à direita, segue-se pelo leito do Rio Santo Cristo a montante, por uma distância de 1.221,00 (um mil, duzentos e vinte e um) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 740710.61 m E e 6917677.79 m N (PONTO 5); daí, deflete-se à esquerda, segue-se por uma linha reta paralela ao eixo da rodovia BR 472, distante 140,00m desta, por uma distância de 385,00 (trezentos e oitenta e cinco) metros, até atingir um ponto identificado pela UTM 741017.53 m E e 6917444.95 m N (PONTO 6); deste ponto, deflete-se à direita, seguindo em linha reta, por uma distância de 140,00 (cento e quarenta) metros, até atingir o ponto 1, que deu origem a esta descrição.

Parágrafo único. O perímetro urbano da Vila Cascata tem área total de 0,53 km² (cinquenta e três hectômetros quadrados).

Art. 94. A zona de proteção do aeroporto é delimitada pelo seguinte perímetro legal indicado no Mapa 6A desta Lei Complementar, sendo descrita conforme segue: partindo-se de um



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ponto identificado pela coordenada UTM 746263.29 m E e 6913101.00 m N (PONTO A), segue-se em linha reta, no sentido noroeste-sudeste, por uma distância de 2.245,00 (dois mil, duzentos e quarenta e cinco) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 747378.51 m E e 6911152.34 m N (PONTO B); deste ponto, deflete-se à direita, segue-se em linha reta por uma distância de 5.892,00 (cinco mil oitocentos e noventa e dois) metros, até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 742152.32 m E e 6908431.09 m N (PONTO C); daí, deflete-se à direita, segue-se em linha reta por uma distância de 2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta) metros, até atingir um ponto localizado no eixo da rodovia ERS 307, distante 7.125,00 (sete mil, cento e vinte e cinco) metros da rótula de distribuição da rodovia ERS 307 com a rodovia ERS 344, sentido Santa Rosa-Cândido Godói, identificado pela coordenada UTM 741032.47 m E e 6910382.40 m N (PONTO D); deste ponto, deflete-se à direita, segue-se em linha reta por uma distância de 5.895,00 (cinco mil oitocentos e noventa e cinco) metros, até encontrar o ponto A, que deu origem a esta descrição.

Parágrafo único. O perímetro da zona de proteção do aeroporto de Santa Rosa tem área total de 13,23 km² (treze quilômetros e vinte e três hectômetros quadrados), da qual 1,61 km² (um quilômetro e sessenta e um hectômetros quadrados) está localizada dentro da zona urbana do Município de Santa Rosa.

Art. 95. A referência dos pontos usados na marcação do perímetro urbano do Município de Santa Rosa é: Datum: SIRGAS 2000; Meridiano Central: 57; Faixa-fuso: SG21.

Art. 96. Não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos delimitados nos artigos 89, 90, 91, 92 e 93 deste Lei Complementar.

CAPÍTULO II
DA ORGANIZAÇÃO DA ZONA URBANA

Art. 97. A zona urbana da cidade de Santa Rosa divide-se em:

I – Zona urbana de ocupação prioritária 1;

II - Zona urbana de ocupação prioritária 2;

Parágrafo único. As zonas urbanas de ocupação prioritária 1 e 2 da cidade de Santa Rosa estão indicadas no Mapa 6A desta Lei Complementar.

Art. 98. Para organização da zona urbana são consideradas as áreas indicadas no Mapa 5 desta Lei Complementar, classificadas de acordo com os seguintes critérios:

I – a potencialidade do uso nas áreas com declividades inferiores de 20% (vinte por cento) e com solos estáveis;

II – o controle do uso nas áreas com declividades entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), ou com solos rasos pedregosos ou espessos argilosos, ou com barrancos, cortes, taludes naturais e artificiais em camada de solo ou em afloramento rochoso;

III – para parcelamento do solo urbano, a contenção do uso, definida por legislação superior, nas áreas com declividade maiores de 30% (trinta por cento) e nas áreas alagáveis ou sujeitas a inundações.

Parágrafo único. São áreas adequadas ao uso urbano, após garantidas as necessidades de controle definidas por precauções técnicas que considerem:

I – estudos específicos em relação à estabilidade do solo, à presença de depósitos coluvionares, de rochas ou solos que podem apresentar variações de volume e de argilominerais expansíveis, às condições de drenagem pluvial e de concentração de escoamento das águas superficiais e subsuperficiais;

II – a análise de todos os fatores predisponentes à instabilização, tais como: as carências de infiltração das precipitações pluviais pela ausência de cobertura vegetal e de outros fatores de impermeabilização do solo, a presença de cortes sem controle em taludes, de aterramentos, de lançamentos não controlados de água pluvial, águas servidas, resíduos, lixo ou outros elementos que concentram umidade, bem como a constituição de vias, caminhos, trilhas e obras com fundações inadequadas e a construção de reservatórios;

III – a avaliação dos riscos decorrentes de escavações e obras subterrâneas sem



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

contenção, de rebaixamento não controlado do lençol freático, de exploração excessiva de água subterrânea, de rompimento de dutos e todos os fatores de saturação do solo e de sobrecargas.

Art. 99. É vedado o uso de áreas de preservação permanente em área urbana, salvo nas situações previstas em lei e, se for o caso, mediante aprovação do órgão ambiental competente.

SEÇÃO ÚNICA
DA ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA

Art. 100. A zona urbana de ocupação prioritária, indicada no Mapa 06A, parte integrante desta Lei Complementar, é constituída pelas áreas da cidade efetivamente ocupadas, servidas por ruas, áreas de terras e/ou glebas a elas contíguas.

§1º A Zona urbana de Ocupação Prioritária 1 (ZOP 1) é a área da cidade com maior rede de equipamentos e que permite a maior diversidade de uso e ocupação do solo, conforme padrões estabelecidos nos adendos 1A e 2A desta Lei Complementar.

§2º A Zona urbana de Ocupação Prioritária 2 (ZOP 2) é aquela que dispõe de equipamentos que admitem uso e ocupação mais restrito, conforme padrões estabelecidos nos adendos 1B e 2B desta Lei Complementar.

Art. 101. A capacidade instalada de infraestrutura na zona urbana de ocupação prioritária, visando à qualificação da vida urbana, deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I – pavimentação das vias e dos passeios;
- II – rede de energia elétrica e de iluminação pública;
- III – rede de abastecimento de água potável;
- IV – rede de escoamento sanitário;
- V – rede de escoamento das águas pluviais;
- VI – locais de disposição com lixeiras ou containers, bem como, local para realização de coleta seletiva do lixo.

Parágrafo único. A ampliação da capacidade instalada da infraestrutura urbana com a finalidade de promover novos parâmetros de uso e ocupação do solo se dará mediante parecer técnico elaborado pelo Poder Executivo Municipal, a oitiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, e, finalmente, por intermédio de aprovação do Poder Legislativo Municipal.

Art. 102. A implantação da infraestrutura básica compreendida pelos equipamentos urbanos e comunitários e pela existência de áreas verdes de lazer e recreação, prioritariamente, deve ser efetuada na ordem que segue:

- I – nas áreas de maior carência localizadas na zona urbana de ocupação prioritária, indicadas nos Mapas 7, 8A, 8B, 8C, 8D, 9A e 9B desta Lei Complementar;
- II – nas áreas urbanas que forem declaradas em lei específica zonas especiais de interesse social.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal efetuará estudos técnicos detalhando a instalação dos equipamentos urbanos e comunitários referidos no *caput* deste artigo e indicados nos Mapas 7, 8A, 8B, 8C, 8D, 9A e 9B desta Lei Complementar.

TÍTULO VII
DO ZONEAMENTO FÍSICO-AMBIENTAL DO MUNICÍPIO
CAPÍTULO I
DA FINALIDADE

Art. 103. As áreas definidas em conformidade com os processos e fatores condicionantes físico-ambientais presentes no território do município são aquelas indicadas no Mapa 6D desta Lei Complementar, as quais ficam regidas por legislação especial e por normas ou requisitos singulares de proteção ao equilíbrio dos ecossistemas e aos recursos hídricos, às condições de segurança da população, bem como ao Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico e Arqueológico.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§1º Nas áreas abrangidas pelo *caput* deste artigo, o direito de propriedade subordina-se às restrições de ocupação e de uso determinadas em lei municipal e em conformidade com as normas técnicas correlatas e a legislação federal e estadual.

§ 2º O poder público municipal deve criar mecanismos de incentivo à preservação ambiental e de estímulo ao repovoamento vegetal, à contenção de encostas e barrancos e à proteção dos ecossistemas.

§ 3º O repovoamento vegetal deve ser feito com espécies que têm papel regulador dos processos erosivos, da variação microclimática e da qualidade do ar.

§4º A contenção de encostas compreende procedimentos técnicos de prevenção de desabamentos, deslizamentos, enxurradas e outros processos erosivos envolvendo o estabelecimento de padrões técnicos mínimos exigidos pelo órgão municipal quanto a muros de arrimo, dispositivos de drenagens profunda e superficial, contenção de taludes, cortes e barrancos.

Art. 104. São condicionantes físico-ambientais:

I – as áreas de preservação permanente;

II – as áreas de contenção urbana;

III – as áreas de serviços essenciais;

IV – as áreas de preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico e Arqueológico;

V – as áreas de interesse turístico, de esporte e de lazer;

VI – Áreas Especiais de Interesse Urbanístico.

§1º As áreas do zoneamento físico-ambiental estão indicadas nos anexos que são parte integrantes desta Lei Complementar.

§2º As novas áreas definidas pelo zoneamento físico-ambiental devem ser detalhadamente mapeadas em escala 1:5.000 (um por cinco mil); designadas em lei municipal específica, que delimite seus perímetros por logradouros públicos e metragem, bem como estabeleça a necessária demarcação física.

§3º O poder público municipal deve garantir livre acesso à circulação de pedestres mediante caminhos e servidões públicos nas áreas de preservação permanente, de preservação do patrimônio histórico-cultural e arqueológico e de interesse turístico, de esporte e de lazer.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE NA ZONA URBANA

Art. 105. As Áreas de Preservação Permanente (APPs) são áreas cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

§1º Os direitos de propriedade sobre as áreas descritas no *caput* deste artigo e a vegetação nela existentes são exercidos com as limitações estabelecidas pela legislação pertinente.

§2º As áreas de preservação permanente têm limitação radical da ocupação, estando proibidos a descaracterização, o parcelamento do solo e as edificações, salvo disposição legal em sentido contrário e ressalvadas situações excepcionais que estejam amparadas em lei.

Art. 106. São declaradas áreas de preservação permanente na zona urbana:

I - a faixa marginal dos cursos d'água naturais medida desde a borda da calha do leito regular em projeção horizontal com largura mínima de 30 (trinta) metros;

II – as faixas de 30 (trinta) metros às margens de lagos, lagoas ou reservatórios de água naturais;

III – as áreas de 50 (cinquenta) metros de raio das nascentes, olhos d'água e vertedouros, qualquer que seja a sua situação topográfica, observados os termos da legislação nacional de regência;

IV – as encostas ou partes destas com declividade igual ou superior a 45º (quarenta e cinco graus);



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§1º Nas áreas de preservação permanente, as florestas e outras formas de vegetação natural só podem ser suprimidas com prévia autorização do órgão competente, nos casos de necessidade à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade e necessidade pública ou interesse social, obedecidas as disposições da legislação em vigor;

§2º O Poder Executivo Municipal, por intermédio do órgão competente da Administração Municipal, desenvolverá estudos técnicos com a finalidade de definir as áreas de reserva florestal, as quais, conforme o caso, deverão ser repovoadas com árvores nativas, observados os preceitos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000 ou legislação que vier a substituí-la.

Art. 107. A construção de canalizações fluviais ou pavimentação lateral a qualquer curso d'água somente pode ser implantada na zona urbana após a realização de estudos geotécnicos e geomorfológicos das condições hidrodinâmicas do fluxo da corrente.

§1º O aterro, estreitamento, represamento, obstrução ou desvio de qualquer curso d'água do território urbano somente pode ser feito sob licença prévia do poder público municipal e após estudo de impacto ambiental e comprovação da real necessidade, em conformidade com a legislação pertinente.

§2º A Administração Municipal deve manter controle periódico e efetuar retirada de entulhos nas canalizações e cursos d'água da zona urbana.

Art. 108. Os trechos dos recursos hídricos canalizados a céu aberto, com ou sem arruamento limítrofe ao canal, têm a área de preservação, para fins de construção, com dimensão mínima de 2 (dois) metros para cada lado do trecho.

Art. 109. Os trechos dos recursos hídricos canalizados em galeria, e que não apresentam área de preservação, para fins de construção, terão uma faixa de proteção de galeria com dimensão mínima de 2 (dois) metros para cada lado dos limites da galeria.

Parágrafo único. Para as edificações já implantadas na denominada faixa de proteção da galeria são permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene, salvo disposição legal em contrário.

Artigo 110. É instituído o Sistema de Áreas Verdes, integrado pelos espaços verdes públicos e privados localizados na zona urbana do município, conforme Mapa 06I desta Lei Complementar.

§1º Integram o Sistema de que trata o *caput* deste artigo as áreas verdes de propriedade pública, dentre as quais as áreas de preservação permanente, as reservas naturais, os parques públicos urbanos e naturais, as praças, jardins e logradouros públicos, as áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos, as áreas ajardinadas e arborizadas integrantes do sistema viário.

§2º Integram o sistema de que trata o *caput* deste artigo, na condição de bens privados, as áreas de preservação permanente, as áreas com vegetação significativa, as chácaras, sítios, glebas, áreas de terras, os clubes esportivos sociais, os clubes de campo e as áreas de reflorestamento.

§3º O município elaborará estudo técnico para implantação do sistema de áreas verdes que avalie as áreas a serem incluídas, estabeleça as formas e usos permitidos para às APPs.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS DE CONTENÇÃO URBANA

Art. 111. As áreas de contenção urbana são as porções do território urbano indicadas no Mapa 5 desta Lei Complementar onde as características físico-naturais requerem a proteção ambiental, impedem e oneram a urbanização, porque constituem terrenos sujeitos à ocorrência de desequilíbrio e de processos causadores de danos à vida, à propriedade e aos ecossistemas.

§1º O parcelamento do solo para fins residenciais nas áreas de contenção urbana está vedado, ficando o módulo mínimo de parcelamento para outros fins restrito a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§2º O funcionamento de qualquer atividade comercial ou industrial localizada nas áreas de contenção urbana fica condicionado, com a anuência do órgão municipal competente, à elaboração prévia de Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e ao licenciamento pelo órgão



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ambiental competente.

Art. 112. São áreas de contenção urbana as seguintes:

I – encostas com declividade superior a 30% (trinta por cento) localizadas na zona urbana de ocupação prioritária;

II – banhados e alagadiços localizados na zona urbana de ocupação prioritária estando as faixas marginais dos cursos d'água que os atravessam declaradas de preservação permanente;

III – áreas com fragilidade morfodinâmica situadas na zona urbana de ocupação prioritária;

IV – outras que vierem a ser designadas mediante lei específica.

Art. 113. As áreas com fragilidade morfodinâmica situadas na zona urbana de Santa Rosa são consideradas *non aedificandi*, estando definido o índice de áreas verdes igual a 1 (um) e devendo constituir objeto de ajardinamento e de repovoamento vegetal em faixas intercaladas.

Art. 114. Nas hipóteses previstas em lei, normatizações correlatas, ou em atendimento à ordem judicial, o Poder Executivo Municipal deverá considerar às áreas que comprovadamente tenham sido degradadas em decorrência de infrações ambientais ou que venham a ser definidas por intermédio de lei específica como de especial interesse urbanístico, sujeitas à elaboração compulsória de projetos de restauração ecológica.

Parágrafo único. Os projetos de restauração ecológica relacionados às áreas aludidas no *caput* deste artigo terão os objetivos de promover a reparação dos danos causados ao meio ambiente, realizar medidas mitigadoras e compensatórias ambientais, e, ainda, excepcionalmente, dar concretude aos princípios ambientais da prevenção e/ou precaução, sendo facultado ao poder público municipal decidir sobre a instalação de entorno de proteção, constituído por cortina verde, em largura definida na observância de parâmetros técnicos.

SEÇÃO I
DAS ÁREAS DE CONTROLE ADICIONAL

Art. 115. Para os fins desta Lei Complementar, controle adicional corresponde a restrições de uso que têm por objetivo minimizar os riscos decorrentes das modificações das condições naturais e que requerem índices especiais no que se refere a: taxa de ocupação, índice de áreas verdes, taxa de permeabilidade e número máximo de pavimentos.

Parágrafo único. Dentro das áreas de contenção urbana, classificam-se como de controle adicional todas aquelas em que o parcelamento do solo materializou o desenvolvimento urbano em condições previstas como de contenção urbana, até o início da vigência desta Lei Complementar.

Art. 116. As áreas de controle adicional, na cidade de Santa Rosa, são aquelas que somente podem ser utilizadas nas formas previstas na legislação federal e estadual, sendo caracterizadas nos termos que seguem:

I – encostas com declividades superiores a 30% (trinta por cento) localizadas na zona urbana de ocupação prioritária;

II – banhados localizados na zona urbana de ocupação prioritária 1;

III – encostas que têm declividades entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), localizadas na zona urbana;

IV – áreas com fragilidade morfodinâmica localizadas na zona urbana de ocupação prioritária;

V – outras que vierem a ser designadas.

Parágrafo único. Por intermédio do instrumento jurídico adequado a cada caso, o Poder Executivo Municipal deverá regulamentar e/ou normatizar:

I – o controle e a manutenção técnica da pavimentação e do escoamento pluvial nas vias e passeios;

II – o controle de segurança para as construções e para a infraestrutura instalada;

III – o controle permanente através de campanhas de esclarecimento para população residente e de programas de repovoamento vegetal.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEÇÃO II

DOS BARRANCOS, CORTES, TALUDES E ATERROS NA ZONA URBANA

Art. 117. Os barrancos, cortes e taludes decorrentes da abertura de vias, das obras e construções ou dos aterros estão sujeitos a obras de sustentação em padrões técnicos e padrões de segurança, que devem incluir:

I – para os de solo ou de material desagregado: cobertura vegetal permanente, dispositivos de drenagem profunda e de condução do escoamento superficial, inclinação frontal máxima de 45° (quarenta e cinco graus) e altura máxima de 0,50 m (cinquenta centímetros), confecção de degraus proporcionais observando a inclinação e a altura citadas, assim como o distanciamento mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros);

II – para os de rocha, mesmo quando fragmentada: sustentação, arrimo ou contenção com drenagem profunda, altura máxima de 1,00 (um) metro, confecção de degraus proporcionais observando a altura citada bem como o distanciamento mínimo de 0,30 m (trinta centímetros).

§1º Os padrões técnicos exigidos pelo poder público municipal para a abertura de ruas e sua pavimentação devem incluir o condicionamento às declividades do terreno, de maneira a tangenciar as curvas de nível e a realizar cortes que obedeçam aos parâmetros referidos nos incisos I e II deste artigo, assim como devem prever o escoamento pluvial, o esgotamento sanitário e a compactação das bases de rolamento.

§2º Nas edificações novas, nos acréscimos ou nos complementos em edificações já existentes, se localizados em encostas, em terrenos acidentados ou que necessitem da realização de cortes, barrancos ou taludes, o deferimento de licença para construir depende da obediência aos parâmetros indicados nos incisos I e II deste artigo.

§3º É vedada a aprovação de obras com aterros, cortes e taludes que não obedeçam aos padrões técnicos e de segurança exigidos nesta Lei Complementar e no Código de Obras do Município de Santa Rosa, salvo em casos consolidados e que ofereçam riscos à segurança ou ao meio ambiente.

Art. 118. Nos terrenos sujeitos a processos erosivos, desmoronamentos ou deslizamentos de terra, blocos de rocha ou outros detritos em direção a logradouros públicos, sarjetas, corpos e cursos d'água, vales ou imóveis de terceiros, o poder público municipal exige do proprietário a execução das medidas de contenção e das obras de estabilização ou sustentação.

Art. 119. Nas vias de circulação de veículos cujo leito não estiver no mesmo nível dos terrenos marginais, são obrigatórios taludes com declividade máxima de 100% (cem por cento) e altura máxima de 1,0 (um) metro, com espaçamento mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) entre cada dois níveis ou degraus.

§1º São permitidas alturas de até 3 (três) metros para taludes com declividade máxima de 60% (sessenta por cento).

§2º Todos os taludes devem ser recobertos por gramíneas ou por obras de sustentação;

§3º Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, com drenagens, às expensas do loteador ou proprietário.

Art. 120. O Poder Executivo Municipal deve estabelecer as exigências legais para a implantação dos sistemas de drenagem, terraplenagem e aterro nas zonas urbana e rural, obedecidos os parâmetros dispostos em normas técnicas vigentes.

§1º É vedada a ocupação urbana com uso residencial em terrenos de aterro sanitário sem prévio saneamento, estudo de impacto ambiental, observado o prazo mínimo de 20 (vinte) anos do cessamento da atividade.

§2º A ocupação urbana em áreas aterradas somente pode ocorrer mediante controle técnico específico das condições de compactação e drenagem profunda mesmo que decorrido o prazo mínimo de 5 (cinco) anos do cessamento da atividade.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS DE SERVIÇOS ESSENCIAIS



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 121. As áreas de serviços essenciais, delimitadas no Mapa 7 desta Lei Complementar, são as porções do território municipal que têm por objetivo garantir padrões específicos de uso e ocupação do solo necessários ao desenvolvimento de atividades essenciais, de caráter público, e que são destinadas a:

- I – área do aterro sanitário;
- II – distribuição de energia elétrica e de iluminação;
- III – as áreas das redes de alta tensão e das subestações;
- IV – captação, tratamento e distribuição de água potável;
- V – cemitérios, observada a delimitação constante do Mapa 7 desta Lei Complementar no que se refere ao cemitério existente no Lajeado Ipê;
- VI – telecomunicações e navegação aérea;
- VII – estação de tratamento de esgoto e rede de esgotos sanitários;
- VIII – rede de esgoto pluvial;
- IX – áreas de extração mineral;
- X - Terminal Rodoferroviário nas proximidades da rótula que liga a Rua Pedro Schwerz à Estrada para Lajeado Pessegueiro, conforme Mapa 7 desta Lei Complementar;
- XI - outras atividades que vierem a ser designadas em lei.

§1º Além dos preceitos desta Lei Complementar, as áreas de serviços essenciais são regidas por normas técnicas e legislação específica, ou ambas, conforme normatizações emanadas dos órgãos competentes das diferentes esferas da República.

§2º Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento de área de serviço essencial, o regime jurídico fica imediatamente compatibilizado com o da área de sua localização.

§3º A área de serviço essencial deve ser objeto de planejamento especial, englobando estudo de impacto ambiental, devendo ser considerado ainda o que segue:

I – a necessidade de instalar o entorno de proteção com largura definida de acordo com a legislação ambiental;

II – a exigência de repovoamento vegetal na área que serve de anel de proteção.

Art. 122. As áreas de aterro sanitário devem observar as seguintes obrigações:

I – instalação e manutenção de sistema de cercamento seguro, evitando a circulação de pessoas ou animais na área do depósito;

II – manutenção adequada do sistema de controle e de aproveitamento do chorume;

III – utilização de técnicas de aterro sanitário para os resíduos que não são reciclados ou não adequados para compostagem;

IV – florestamento ou reflorestamento da maior parcela possível da área de aterro com espécies de crescimento rápido e de uso na construção civil;

V – normas específicas estabelecidas na legislação federal e/ou estadual.

§1º É vedada a instalação de aterros sanitários a menos de 1.000,00 (mil) metros de distância de zonas urbanizadas;

§2º A localização dos resíduos sólidos, dentro da área do aterro sanitário, deve ser em área cujas características naturais permitam a circulação dos veículos de transporte, a acumulação temporária dos resíduos que não ofereça riscos à saúde e ao meio físico, vedada a instalação a menos de 200 (duzentos) metros de qualquer nascente, curso d'água ou banhado.

§3º A utilização de valas sanitárias deve manter as condições de impermeabilização e a distância mínima de 200 (duzentos) metros de poços, cursos d'água, nascentes e olhos d'água.

§4º As áreas passíveis de aterros sanitários e triagem de resíduos serão indicadas no Plano Municipal de Resíduos Sólidos.

§5º O Poder Executivo Municipal, por intermédio dos órgãos competentes, procederá os devidos estudos técnicos com a finalidade de delimitar, no mínimo, outras 2 (duas) áreas que sejam consideradas adequadas como passíveis de implantação de aterros sanitários.

Art. 123. São faixas de domínio público as áreas sob as redes de alta tensão e no entorno das subestações de energia elétrica, nos limites fixados pela concessionária desse serviço, as quais são consideradas *non aedificandi*, sendo vedado o plantio de árvores ou instalação de quaisquer objetos que interfiram em altura.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 124. A instalação de novos cemitérios deverá atender às normas técnicas e devem ser estabelecidos em pontos topograficamente elevados, isentos de inundações e distantes de nascentes e fontes d'águas no mínimo a 200 (duzentos) metros de distância.

CAPÍTULO V
ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO

Art. 125. As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico- AEIU devem receber tratamento especial quanto ao regime de uso e ocupação do solo, cujo disciplinamento será orientado à preservação das suas características e paisagem, seja para seu adequado aproveitamento e integração à estrutura da cidade, de forma a contribuir para o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida da população.

§1º São Áreas Especiais de Interesse Urbanístico – AEIU, conforme delimitação no Mapa 6D desta Lei Complementar.

I - AEIU – Eixo Rio Branco, cujo regime urbanístico é previsto no Adendo 2A desta Lei Complementar.

II - AEIU - Parque Estação Ferroviária Cruzeiro;

III - AEIU – Parque Linear Tape Porã;

IV - AEIU – Rua da Xuxa, no que se refere ao mobiliário urbano;

V - AEIU – Parque Municipal Alfredo Leandro Carlson;

VI - AEIU – Mosteiro da Transfiguração.

§2º Em relação à AEIU definida no inciso VI do §1º deste artigo, fica delimitada uma faixa de restrição de uso correspondente ao equivalente, no mínimo, a 5,00 m (cinco metros), em ambos os lados das linhas limítrofes dessa área, conforme demarcado no Mapa 6D desta Lei Complementar, devendo esta ser dimensionada de acordo com a atividade que será instalada no entorno, se aquela medida for insuficiente.

CAPÍTULO VI
DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO,
PAISAGÍSTICO E ARQUEOLÓGICO DO MUNICÍPIO

Art. 126. As Áreas de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Paisagístico e Arqueológico são as porções do território municipal, destinadas a resguardar e conservar edificações ou conjunto arquitetônico ou que reverenciam a identidade e a memória dos diferentes grupos socioculturais da sociedade.

§1º Salvo interesse público devidamente fundamentado, bem como quando caracterizada situação grave sob o prisma da segurança urbanística, é vedada a demolição, desfiguração ou mutilação, no todo ou em parte, de edificação declarada ou protegida como Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Arqueológico do Município de Santa Rosa.

§2º A modificação ou reforma de edificação declarada ou protegida como Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Arqueológico do Município de Santa Rosa dependerá de autorização por escrito do poder público municipal, mediante análise e parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

§3º Os entornos de ambientação designados, salvo disposição legal em contrário, limitam-se ao bem tombado, e dependem de autorização especial do poder público municipal para construção e/ou reforma.

§4º Os sítios, monumentos e edificações podem ser declarados pelo poder público municipal de proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico, observada a legislação específica.

§5º Com a finalidade da preservação das edificações incluídas no Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico do Município de Santa Rosa poderá ser adotado o instituto jurídico da transferência do direito de construir, conforme disposto no título V, capítulo V deste Plano Diretor.

§6º Para os efeitos desta Lei Complementar, patrimônio histórico, cultural, artístico,



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

paisagístico e arqueológico é o conjunto de bens imóveis de valor significativo (prédios, parques, ambiências, sítios e paisagens) e manifestações culturais que conferem identidade a estes espaços, bem como os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, ação e memória dos diferentes grupos formadores da sociedade, nos quais se incluem:

- I - as formas de expressão;
- II - os modos de criar, fazer e viver;
- III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - as obras, documentos, edificações e os espaços destinados às manifestações artísticas culturais;
- V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico;
- VI - elementos de paisagem natural e paisagística do município englobando a fauna, a flora, os espaços abertos constituídos para contemplação e lazer cuja preservação, manutenção ou conservação sejam imprescindíveis pelo seu significado para o meio natural e ambiência urbana ou para a promoção do convívio social e de recreação.

§7º O Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, deverá instituir, mediante decreto, Comissão Técnica de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, a qual se constituirá em câmara técnica e/ou grupo de trabalho específico, conforme previsão do parágrafo único do art.30 desta Lei Complementar, e terá a incumbência de auxiliar o poder público municipal e o CMDS em consultas, deliberações, pareceres e na coordenação da elaboração do Plano de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural e do inventário dos bens culturais do município, cujos integrantes, dentre outros, de forma preferencial e não exclusiva, terão formação nas áreas de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil, História, Direito e Assistência social.

§8º O poder público municipal, com a colaboração do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio histórico e cultural do município por meio de inventários, registros, vigilância, tombamentos e desapropriação, além de outras formas de acautelamento e preservação.

Art. 127. O imóvel declarado de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural ou Arqueológico, restaurado e/ou revitalizado nos termos de projeto aprovado com obra licenciada pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, caso mantido em condições adequadas de preservação, fica isento de incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e de contribuição de melhoria pelo prazo de 10 (dez) anos, a qual poderá ser renovada na hipótese de nova restauração e/ou revitalizado aprovada e licenciada, respeitado o previsto no Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. Consideram-se obras de restauração, para efeitos desta Lei Complementar, as intervenções que valorizem ou restituam ao imóvel as suas feições significativas, utilizando-se técnicas compatíveis com as características do imóvel, de modo a permitir perfeitas condições de habitabilidade ou aproveitamento conforme a sua tipologia.

Art. 128. São declarados bens de interesse do Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico do Município de Santa Rosa:

- I – o Centro Cívico Antônio Carlos Borges;
- II – o Museu Municipal localizado na antiga Estação Ferroviária localizada na Praça 10 de Agosto;
- III – a Biblioteca Pública localizada na esquina das Ruas Buenos Aires e Cristóvão Colombo;
- IV – o prédio que abrigava a antiga Prefeitura Municipal, localizado nas proximidades da Praça da Bandeira;
- V - a parte antiga do prédio da Câmara Municipal de Vereadores, localizado na Rua Guaporé, centro da cidade;
- VI – a edificação denominada Casa da Xuxa;
- VII - a antiga Estação Ferroviária do Bairro Cruzeiro;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VIII - a edificação denominada Moinho da Linha XV de Novembro;

IX - os bens assim declarados, nos termos da lei.

X - outros bens inventariados e que venham a ser declarados de interesse do Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico do Município de Santa Rosa.

Art. 129. A proteção e a preservação Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico do Município de Santa Rosa será efetivada de acordo com as normas definidas neste título.

CAPÍTULO VII
DAS ÁREAS DE INTERESSE TURÍSTICO, DE ESPORTES E DE LAZER DO MUNICÍPIO

Art.130. As áreas de interesse turístico, de esportes e de lazer são as porções contínuas do território, compreendendo ou não parte de outras áreas do zoneamento físico-ambiental, a serem preservadas e valorizadas no sentido cultural e natural, destinadas à realização de planos e projetos de desenvolvimento turístico.

§1º Nas áreas de interesse turístico, de esportes e de lazer, a ocupação do solo com fins residenciais é restringida e são prioritários os usos públicos de turismo e lazer e onde o poder público municipal incentiva a instalação de equipamentos de esportes e recreação.

§2º Os usos devem respeitar os critérios de proteção aos ecossistemas, não interferindo em outras áreas do zoneamento físico-ambiental onde se interpõem ou justapõem.

§3º O repovoamento vegetal e o ajardinamento são prioridades onde se fazem necessários.

Art. 131. São áreas de interesse turístico, de esportes e de lazer no Município de Santa Rosa às indicadas no Mapa 9A desta Lei Complementar e abaixo relacionadas:

I – a área do Parque Municipal Alfredo Leandro Carlson;

II – o Estádio Municipal Carlos Denardin;

III – as praças e parques públicos;

IV – os balneários;

V – a cascata do Rio Santa Rosa;

VI – a cascata do Rio Amandaú;

VII – a cascata da Água Santa;

Art. 132. As áreas de proteção de praças e parques incluem todos os espaços livres de uso público resultantes do parcelamento do solo e seus entornos, à exceção das áreas designadas para o sistema de circulação, atendendo o disposto nesta Lei Complementar.

§1º Ressalvadas as hipóteses em que o poder público municipal implemente políticas públicas voltadas a proteção e preservação do meio ambiente, é vedada, salvo em hipóteses fundamentadas no interesse público e/ou nos termos da lei, a ocupação de área reservada para preservação como área verde para outra finalidade que não seja a implantação de parques e jardins.

§2º Os demais espaços livres, não incluídos na categoria indicada no §1º deste artigo, são considerados áreas de praças e parques e atendem os limites de ocupação estabelecidos nesta Lei Complementar.

§3º Os espaços livres que se localizarem em áreas do zoneamento físico-ambiental têm restrição de uso em conformidade com as normas desta Lei Complementar

Art. 133. Ressalvadas as hipóteses em que o poder público municipal implemente políticas públicas voltadas a proteção e preservação do meio ambiente, nas áreas de praças e parques somente podem ser instalados quadras de esporte, campos de futebol e *playgrounds*, além de sanitários, vestiários, quiosques e dependências necessárias aos serviços de conservação.

Parágrafo único. As edificações destinadas a quiosques têm atividades comerciais, preferencialmente, para a venda de jornais, revistas, livros e correlatos, bem como de lanches.

Art. 134. As áreas verdes de lazer e recreação estão sujeitas às seguintes exigências:

I – nas áreas inferiores a 1.000 m² (um mil) metros quadrados: taxa máxima de ocupação de 5% (cinco por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 50% (cinquenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,4 (zero vírgula quatro);

II – nas áreas de 1.000 m² (um mil) a 5.000 m² (cinco mil) metros quadrados: taxa



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

máxima de ocupação de 50% (cinquenta por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 40% (quarenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,4 (zero vírgula quatro);

III – nas áreas maiores de 5.000 m² (cinco mil) até 10.000 m² (dez mil) metros quadrados: taxa máxima de ocupação de 40% (quarenta por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 40% (quarenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,5 (zero vírgula cinco);

IV – nas áreas maiores de 10.000 m² (dez mil) metros quadrados: taxa máxima de ocupação de 10% (dez por cento), taxa de permeabilidade de no mínimo 60% (sessenta por cento) e índice de áreas verdes de no mínimo 0,6 (zero vírgula seis).

Parágrafo único. As edificações em áreas superiores a 5.000 m² (cinco mil) metros quadrados devem obedecer a projetos específicos de implantação estabelecidos por órgão técnico municipal competente.

Art.135. A iniciativa privada, consorciada ou não com o poder público municipal, mediante análise, aprovação e licenciamento do respectivo projeto pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, poderá implantar e manter praças e parques de uso público, inclusive com a instalação de mobiliário.

TÍTULO VIII
DO SISTEMA VIÁRIO
CAPÍTULO I
DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Art. 136. O sistema viário é o conjunto de vias hierarquizadas e equipamentos que constituem o suporte físico para circulação e mobilidade de pessoas, além da circulação de bens e mercadorias.

§1º Ficam assim definidas as vias públicas urbanas de Santa Rosa indicadas no Mapa 6A desta Lei Complementar:

I – Vias estruturais – são as vias de elevada capacidade de tráfego que têm como objetivo promover a interligação viária entre diferentes quadrantes da cidade;

II – Vias Arteriais – são vias de elevada capacidade de tráfego que tem como objetivo promover a ligação entre diferentes bairros ou regiões da cidade;

III - Vias Coletoras: são vias que ligam um ou mais bairros entre si e coletam ou distribuem o trânsito dentro das regiões da cidade, principalmente a partir das vias arteriais e estruturais;

IV - Vias Locais: são vias que distribuem o tráfego internamente ao bairro, destinada ao acesso local ou às áreas restritas;

V - Vias Marginais: são vias paralelas às rodovias com objetivo de absorver o tráfego urbano.

§2º A Hierarquia do sistema viário do município está representado no Mapa 10 desta Lei Complementar.

§3º Os equipamentos do sistema viário que exijam edificações, tais como terminais, oficinas, depósitos e similares, ficam sujeitos aos limites de ocupação da área em que se localizarem, ressalvadas outras disposições desta Lei Complementar e das legislações federal e estadual pertinentes.

Art. 137. É obrigatório o planejamento técnico anterior à abertura e a pavimentação das vias urbanas e rurais, prevendo-se:

I – estudos geotécnicos e geomorfológicos, que estabelecerão as condições de base e de aterro, a interferência do lençol freático, o condicionamento das encostas, dos greides e das intersecções;

II – existência e manutenção de áreas vegetadas, contínuas ou não, nas laterais das vias;

III – construção e manutenção de valetas e sarjetas respeitando o fluxo do escoamento pluvial e o fluxo de veículos;

IV – sistema de esgotamento pluvial e sanitário;

V – controle permanente com manutenção e limpeza de bueiros e bocas-de-lobo;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§1º Os estudos de que trata o inciso I deste artigo devem ser detalhados para a abertura de vias em encostas com declividade entre 20% (vinte por cento) e até 30% (trinta por cento), inclusive.

§2º É vedada a abertura de vias em encostas de declividade superior a 30% (trinta por cento) na zona urbana.

§3º Para o atendimento dos padrões exigidos para planejamento técnico é necessária a observação das disposições constantes neste título e no título VII, capítulo III, ambos desta Lei Complementar.

Art. 138. As caixas de via devem observar os respectivos gabaritos de acordo com a classificação da via, nos termos do Adendo 06 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Em situações consolidadas, será consultado o Conselho de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 139. A largura de uma nova via que se constituir em prolongamento de outra já existente ou prevista em plano aprovado pelo poder público municipal não pode ser inferior à largura desta última, ainda que, pela sua função, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 140. A divisão das vias de circulação em pista de rolamento e passeios públicos deve acompanhar perfis típicos padronizados pelo Poder Executivo Municipal, obedecendo os seguintes critérios mínimos:

I – da largura total das vias, excluída a pista de rolamento e o canteiro central, se for o caso, o restante será destinado, em partes iguais, aos passeios públicos, que não podem ter largura inferior à estabelecida para cada categoria, observado o constante no Adendo 06 desta Lei Complementar;

II – a largura mínima do acostamento, se necessário, é de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 141. Os alinhamentos de vias, nos cruzamentos, devem concordar por arcos de círculos, conforme indicado no Adendo 07 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Não são permitidos cruzamentos com ângulo inferior a 60° (sessenta graus).

Art. 142. Nos cruzamentos de vias já existentes e se houver aquiescência, mediante instrumento público, do proprietário do terreno de esquina, o poder público municipal pode executar as obras necessárias à ampliação do raio de curvatura da concordância entre os alinhamentos das ruas.

§1º O proprietário do terreno, como compensação, tem autorizada a transferência do direito de construir conforme dispõe este Plano Diretor e é dispensado de obedecer ao afastamento frontal obrigatório.

§2º O raio de curvatura mínimo obedece às disposições do art. 141 desta Lei Complementar.

§3º Nas obras de ampliações viárias, deverá ser mantida largura da pista existente, obedecendo aos gabaritos indicados no Adendo 06 desta Lei Complementar, ressalvando-se que nas situações em que se constatar a impossibilidade desta adequação, a largura da pista de rolamento terá prioridade à largura do passeio público.

Art. 143. Nas interseções e nos acessos entre vias de hierarquia diferente devem ser obedecidos os seguintes critérios:

I – as interseções entre as vias estruturais e arteriais são detalhadas pelo órgão técnico municipal, ouvidos, se necessário, os órgãos federal e estadual competentes;

II – é vedado o acesso direto de vias locais às vias estruturais;

III – nas áreas mistas 2, os acessos das coletoras às vias estruturais são realizados somente através de vias marginais e as interseções são detalhadas pelo órgão técnico municipal, ouvidos, se necessário, os órgãos federal e estadual competentes.

Parágrafo único. Nos novos loteamentos é responsabilidade do proprietário e/ou empreendedor o encaminhamento das solicitações de acessos aos órgãos federal e estadual competentes.

Art. 144. Os terrenos lindeiros às vias estruturais somente podem ser edificados se



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

tiverem acesso por via independente ou marginal, excetuando-se aquelas atividades de relevância para a circulação viária intermunicipal após aprovação do órgão federal e/ou estadual competente, sempre respeitando as faixas de domínio e *non aedificandi*.

Art. 145. Os acessos de veículos ao interior dos lotes devem obedecer aos critérios mínimos representados no Adendo 07 desta Lei Complementar e o que segue:

- I – acesso de automóveis, com rebaixamento de meio-fio;
- II – acesso de caminhões ou ônibus, com rebaixamento de meio-fio;
- III – a inclinação das rampas de acesso aos estacionamentos deverá respeitar o indicado no Código de Obras do Município de Santa Rosa.

Art. 146. O acesso direto aos imóveis situados nas interseções de vias deve respeitar a distância mínima indicado no Adendo 07 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os projetos de acesso a estacionamento devem ser definidos em conjunto com o órgão municipal competente nos seguintes casos:

- I – estacionamento de automóveis cujo número de vagas é superior a 30 (trinta);
- II – se o lote é frontal a estrutural ou arterial;
- III – terminais rodoviários de transporte coletivo ou de carga;
- IV – os acessos que forem projetados com curva horizontal de concordância.

Art. 147. As vias de circulação sem saída, para receber tráfego de veículos, são autorizadas se providas de praça de retorno no seu término e se seu comprimento, incluído o espaço de manobras, não exceder a 20 (vinte) vezes a sua largura.

§1º As praças de retorno para o tráfego de automóveis devem observar os padrões estabelecidos na figura 3 do Adendo 07 desta Lei Complementar.

§2º As praças de retorno para o tráfego de caminhões ou ônibus devem possuir raio mínimo de 20 (vinte) metros.

§3º As vias de circulação podem terminar nas divisas de áreas de terras e/ou glebas a arrear, no caso de seu prolongamento estar previsto no plano viário da cidade ou a juízo do órgão competente municipal, se interessar à coletividade.

Art. 148. A inclinação máxima permitida para abertura de vias de circulação de veículos é de 30% (trinta por cento), devendo apresentar abaulamento necessário para direcionar as águas pluviais às sarjetas.

Art. 149. Nos casos em que a abertura de vias implicar em cortes e aterros significativos, os taludes devem ser executados de acordo com o estabelecido no título VII, capítulo III desta Lei Complementar.

Art. 150. As vias urbanas são obrigatoriamente arborizadas com vistas à preservação da qualidade ambiental e urbanística, executadas mediante orientação do setor competente do poder público municipal, de conformidade com o Plano Municipal de Arborização Urbana.

Parágrafo único. A localização e a altura das árvores não podem interferir nas redes de execução de serviços públicos essenciais.

Art. 151. Preliminarmente à denominação oficial, a identificação das vias e logradouros públicos é feita por meio de números ou letras.

Parágrafo único. O projeto de lei ou proposição que denomine vias ou logradouro públicos, deve conter:

- I – indicação de início e término da referida via;
- II – croqui demonstrativo da via pública, observado o prescrito no inciso I deste artigo;
- III – certidão emitida pelo órgão técnico municipal competente que ateste que a denominação pretendida ainda não foi utilizada para designar quaisquer via ou logradouro público.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Art. 152. É obrigatória a construção e a pavimentação dos passeios em todas as vias urbanas pavimentadas, cujas obras devem cumprir os parâmetros indicados no Adendo 07 desta Lei Complementar e observar os seguintes aspectos:



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I – declividade transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 3% (três por cento);

II – rebaixamento de meio-fio ou curva horizontal de concordância nos acessos e estacionamentos;

III – inexistência de degraus e desníveis no lote e entre os lotes lindeiros, de forma a dar continuidade aos passeios pré-existentes;

IV – obediência ao disposto na Norma Brasileira (NBR) nº 9050-2015 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra que lhe vier a substituir.

§1º Os passeios situados nos lotes de esquina devem ter o meio-fio rebaixado para facilitar o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais.

§2º A expedição do denominado “*habite-se*” das edificações e o licenciamento das atividades ficam condicionados à execução dos passeios conforme as prescrições deste artigo.

Art. 153. O Poder Executivo Municipal poderá criar vias de circulação exclusiva de pedestres, utilizando-se do sistema viário existente ou projetado.

§1º Nas vias de circulação exclusiva de pedestres resultantes da transformação de vias urbanas já existentes, os usos a serem licenciados devem atender àqueles fixados originalmente para as referidas áreas.

§2º Os usos de que trata o §1º deste artigo devem atender às disposições desta Lei Complementar e às determinações do Código e legislação municipal relacionada ao Meio Ambiente e do Código de Posturas Municipais.

Art. 154. Os passadouros são de uso público irrestrito, estando sob a guarda e a conservação do poder público municipal.

§1º Os passadouros obedecem à largura mínima de 4 (quatro) metros.

§2º Os passadouros, em novos parcelamentos, não podem se constituir em acesso a qualquer lote.

§3º Excetuam-se da aplicação deste artigo as vias internas ou caminhos integrantes das áreas de uso exclusivo dos condomínios residenciais e as servidões que ligam terrenos encravados, sendo facultado ao Poder Executivo Municipal regulamentar as normas aplicáveis a esses locais.

CAPÍTULO III
DO ESTACIONAMENTO

Art. 155. A fim de garantir o estacionamento de veículos particulares fora das vias públicas, são exigidas vagas de estacionamento em garagens, abrigos ou áreas descobertas em conformidade com o disposto no Código de Obras do Município de Santa Rosa.

Parágrafo único. Se no mesmo terreno coexistirem mais de um uso ou atividade, o número de vagas exigido é igual à soma das vagas de cada uso ou atividade.

Art. 156. Nos usos e atividades que necessitem de estacionamento frontal, exclusivamente para automóveis, este deve ter profundidade mínima de 5 (cinco) metros, não computados os passeios.

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO REGIONAL

Art. 157. As áreas do sistema de circulação regional, que incluem as rodovias federais e estaduais, as vias férreas, os terminais de transporte rodoviário e ferroviário e o aeroporto municipal, estão sob a guarda e a conservação dos órgãos competentes e obedecem à legislação federal, estadual e municipal sobre a matéria, bem como as normas técnicas vigentes.

Art. 158. Lei específica definirá os planos básicos das zonas de proteção e de zoneamento de ruídos do aeroporto municipal.

Art. 159. As faixas de 15 (quinze) metros de largura ao longo das faixas de domínio das rodovias federais e estaduais são áreas *non aedificandi*.

§1º As faixas *non aedificandi* previstas no *caput* deste artigo serão utilizadas para a



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

implantação de vias marginais às rodovias, previstas no artigo 144 desta Lei Complementar.

§ 2º Será instalada a sinalização por meio de placas, junto às rótulas de distribuição de tráfego, indicando o acesso mais conveniente.

Art. 160. A via férrea, incluída sua faixa de domínio, deve receber isolamento completo na zona urbana, com vistas à segurança e saúde da coletividade, excetuando-se as passagens de nível.

§1º As passagens de nível devem receber tratamento urbanístico e sinalização apropriada, atendendo às normas de segurança.

§2º Os terminais ferroviários destinados ao transporte de carga e localizados na zona urbana, devem atender disposições especiais a serem definidas pelo órgão técnico municipal, observada a legislação específica.

CAPÍTULO V
DA EXPANSÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 161. A expansão do sistema viário urbano do município deve atender aos seguintes aspectos:

- I – compatibilidade com o sistema viário existente;
- II – facilitar a ligação com as diversas regiões da cidade;
- III – os eixos projetados em forma de trama;
- IV – cuidados com as interseções;
- V – previsão de marginais ao longo das vias estruturais.

§1º O sistema viário existente, bem como as vias com previsão prioritária de ampliação, estão representados no Mapa 06A desta Lei Complementar.

§2º Os traçados definitivos serão determinados pelos levantamentos topográfico, geotécnico e ambiental que precedem a fase do projeto.

TÍTULO IX
DAS ÁREAS DE USOS URBANOS
CAPÍTULO I
DA DESIGNAÇÃO DAS ÁREAS

Art. 162. Para ordenar o pleno desenvolvimento das funções urbanas, garantindo o desenvolvimento sustentável, a qualidade ambiental, a segurança e a saúde da coletividade, a zona urbana da sede do Município de Santa Rosa fica dividida nas seguintes áreas de usos:

- I – Área central;
- II – Áreas mistas;
- III – Áreas residenciais;
- IV – Áreas industriais.

§1º Para cada área são estabelecidos os usos permitidos e proibidos definidos no título X, capítulo II e constantes dos adendos 01A, 01B e 03A desta Lei Complementar.

§2º As áreas de usos, se localizadas em área indicada no zoneamento físico-ambiental, devem atender às disposições constantes no título VII, capítulo III, seção I desta Lei Complementar.

§3º São usos proibidos dentro do perímetro urbano de Santa Rosa: instalações de geração de energia elétrica a partir de fissão nuclear, fábrica de explosivos e similares, aterros sanitários, abatedouros, pocilgas, aviários, ranários, haras, bem como outros tipos de produção animal.

§4º As atividades consideradas desconformes ou proibidas existentes dentro do perímetro urbano somente poderão ser ampliadas mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, ambos aprovados pelos órgãos competentes e de parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Santa Rosa.

Art. 163. As áreas de usos referidas no artigo 162 têm seus limites indicados no Mapa 06A desta Lei Complementar, estando definidas por logradouros públicos, acidentes naturais ou



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

divisas de lote.

§1º No caso de logradouros públicos, a área é constituída de todos os lotes com frente para os mesmos, nela incluídos.

§2º No caso de lote com frente para logradouros públicos compreendidos em áreas diferentes, prevalecem as normas das áreas principais.

§3º Em casos especiais, os limites das áreas de usos podem ser designados por legislação específica.

CAPÍTULO II
DA ÁREA CENTRAL

Art. 164. A área central da cidade é delimitada pelo seguinte perímetro: partindo do entroncamento da Avenida Expedicionário Weber com a Rua Osmar Trommenschläger, segue por esta até encontrar a Rua Pastor Albert Lehenbauer, seguindo por esta até encontrar a Rua Marcílio Dias, onde deflete-se à esquerda, seguindo por esta até encontrar a Avenida Tuparendi, seguindo por esta até o arroio Pessegueirinho. Deste ponto, segue águas abaixo, pelo leito deste, até atingir a divisa das quadras nº 120 e nº 135, seguindo por esta, em direção Sul, até atingir o ponto de confluência das ruas João Macluf e General Bandeira, seguindo por esta até alcançar a Travessa Pessegueiro. Deste ponto, segue no rumo Oeste até a Rua Fernando Albino, seguindo por esta, em direção Sul, até a Rua General Rondon, onde deflete-se à direita e segue pelo leito desta até a Rua Francisco Timm, onde deflete-se à esquerda, seguindo por esta até encontrar a Rua Ectore Beltrame, onde deflete-se à direita e segue-se pelo eixo desta até encontrar a Rua Giruá; neste ponto, deflete-se à esquerda e segue-se por seu leito até encontrar a Rua Santo Ângelo, onde deflete-se novamente à esquerda e segue-se pelo leito desta até encontrar a Rua Francisco Timm; aí, deflete-se à direita e segue-se por seu leito até a Rua Santa Rosa, pela qual segue no rumo Leste até a Avenida Santa Cruz, seguindo-se por esta no rumo Sul até encontrar a Rua São Luiz, onde deflete-se à esquerda e segue-se até a Rua Minas Gerais, defletindo-se à direita até a Sanga do Inácio, pela qual se segue pela margem direita até a Avenida América. Deste ponto, segue-se no rumo Norte até a Rua Santa Rosa, pela qual segue-se até encontrar a Avenida Expedicionário Weber, seguindo-se por esta até o ponto inicial desta descrição, conforme estabelecido no Mapa 6A desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A área central da cidade configura-se como área de ocupação intensiva, destinada a múltiplos usos, incluindo o residencial e as atividades econômicas de comércio e de prestação de serviços que, para coexistirem, devem estar adequadas à capacidade instalada ou projetada de infraestrutura e observados os limites estabelecidos nos adendos 01A, 02A e 03A desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS MISTAS

Art. 165. As áreas mistas são de ocupação intensiva, semi-intensiva e mista 2, destinadas a múltiplos usos, incluindo as atividades econômicas que, para coexistirem, devem estar adequadas à capacidade instalada ou projetada de infraestrutura e são estabelecidas acompanhando a designação de vias estruturais e arteriais e observados os parâmetros urbanísticos constantes dos adendos 01A, 01B, 02A, 02B e 03A e os limites estabelecidos no Mapa 06A, todos partes integrantes desta Lei Complementar.

Art. 166. As áreas mistas subdividem-se em:

- I – Área mista 1 de ocupação intensiva;
- II – Área mista 1 de ocupação semi-intensiva;
- III – Área mista 2.

§1º As áreas mistas 1 de ocupação intensiva são as porções do território compreendidas nas seguintes confrontações:



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I – Av. Expedicionário Weber, nas áreas em que não há restrições por faixa de domínio, além de todos os quarteirões que para ela fazem frente, e, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

II – o trecho da Rua Sinval Saldanha, abrangendo também todos os quarteirões que para ela fazem frente, compreendido entre a Rua Benvindo Rota Giordani e Rua Santa Rosa, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

III – o trecho da Avenida Tuparendi, abrangendo também todos os quarteirões que a ela fazem frente, compreendido entre a ponte do Arroio Pessegueirinho e a rótula de acesso ao Parque de Exposições, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

IV – trecho do lado ímpar da Rua José Bonifácio, compreendido entre a esquina desta com a Rua Farroupilha e a ponte do Arroio Pessegueirinho, abrangendo também todos os quarteirões do mesmo lado que para ela fazem frente, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

V – trecho da Rua Francisco Timm, compreendido entre a Rua Gen. Rondon até encontrar a área mista 2, na proximidade da ERS 344, em ambos os lados, abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente;

VI – trecho da Rua Cristóvão Leopoldo Meinertz, compreendido entre a Rua Caminho Sudeste até a Rua Edwino Fenner, em ambos os lados, abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente;

VII – trecho da Rua João Pedro Timm, entre a ponte do Arroio Pessegueirinho até encontrar a área mista 2, em ambos os lados, abrangendo também todos os quarteirões que para ela fazem frente exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

VIII – trecho da Rua João Dahne, compreendido entre a Rua Francisco Timm e a ponte do Arroio Pessegueirinho, em ambos os lados, abrangendo também todos os quarteirões que para ela fazem frente, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

IX – Rua Borges de Medeiros: da Rua Santa Rosa até área mista 2, em ambos os lados, abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente, excetuando-se as áreas classificadas como mista 2, os trechos definidos como área especial no Mapa 5 e o cemitério definido no Mapa 6A, ambos desta Lei Complementar;

X – Edwino Fenner: da Rua João Pedro Timm até encontrar a área mista 2, localizada nas proximidades da rótula de distribuição de tráfego de acesso a Santo Cristo, em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XI – Avenida Inhacorá: da Rua Francisco Timm, em ambos os lados, até o Arroio Pessegueirinho e, a partir daí, somente pelo lado par do eixo da mesma avenida até encontrar a área mista 2, localizada nas proximidades da rótula de distribuição de tráfego de acesso a Santo Cristo, abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XII – Rua Santa Rosa: no trecho situado entre as Rua Caxias e a confluência da Rua Francisco Timm com a Avenida Borges de Medeiros;

XIII – Rua dos Farrapos: da Avenida Expedicionário Weber até o Arroio Pessegueirinho, em ambos os lados, abrangendo todos os quarteirões que a ela fazem frente, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XIV – em Guia Lopes, a Rua dos Girassóis e seus futuros prolongamentos;

XV – Avenida Coronel Bráulio de Oliveira: da Avenida Expedicionário Weber até o arroio Pessegueirinho, em ambos os lados, abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XVI – Avenida Buricá: da rótula do entroncamento da Avenida Expedicionário Weber com a Avenida Flores da Cunha, até encontrar a área mista 2, nas proximidades do anel rodoviário, em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

XVII – Avenida Flores da Cunha: da rótula do entroncamento da Avenida Expedicionário Weber com a Avenida Buricá até a Avenida Pedro Schwerz e, após pela Rua Flores da Cunha até a Rua Norte, abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XVIII – Rua Pedro Schwerz, em ambos os lados, abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente, até encontrar a área mista 2, na BR-472 – Anel Viário, exceto na área do cemitério, definida no Mapa 6A desta Lei Complementar;

XIX – Avenida Pedro Schwerz, em ambos os lados, a partir da Rua 3 de Outubro até a Rua Tarquínio Oliveira abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente;

XX - em Guia Lopes, a Rua das Dálias, no sentido norte, a partir da faixa de domínio da BR 472;

XXI - Rua Jorge Vieira Marques, abrangendo todos os lotes que para ela fazem frente, compreendida entre a Rua Antônio Arturo Petry e a Rua Vênus, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XXII – em Bela União, Rua Sem Denominação 882467, abrangendo todos os lotes que para ela fazem frente, compreendida entre os pontos de encontro com a área mista 2, excetuando-se a área definida como cemitério;

XXIII – em Sete de Setembro, Rua Martin Luther, em ambos os lados, abrangendo todos os quarteirões que para ela fazem frente;

XXIV – em Sete de Setembro, a Rua Alfredo Nedel, no trecho compreendido entre as ruas Monte Castelo e Sete de Setembro Norte, em ambos os lados, abrangendo todos os quarteirões que para ela fazem frente, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XXV – Em Guia Lopes, áreas de ocupação consolidada, conforme indicado no Mapa 06A desta Lei Complementar;

XXVI – Rua Sebastião Mattiazzi: da Avenida Expedicionário Weber até a Avenida perimetral, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XXVII – Os quarteirões formados pelas seguintes Ruas: Rua Arnaldo König, com acesso pela Rua Benvindo Rota Giordani; Rua Simões Lopes, com acesso pela Rua Arnaldo König; Rua Pastor Krieser ao lado do Cemitério Municipal com acesso pela Rua Simões Lopes e a Rua Bela Vista; e também a Rua Bela Vista a partir da Rua Arnaldo König; todas no Bairro Planalto, na localidade conhecida como primeiro distrito industrial de Santa Rosa;

XXVIII – Rua Ângelo Cordenonsi: da Avenida Flores da Cunha até a Rua Nossa Senhora Aparecida, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar.

§2º As áreas mistas 1 de ocupação semi-intensiva são as porções do território compreendidas nas seguintes confrontações:

I – Ao longo da Avenida Firmino de Paula, em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5, desta Lei Complementar e naquele definido como área mista 1 de ocupação intensiva na Avenida Flores da Cunha;

II – Rua Alfa Centauro, em ambos os lados, abrangendo todos os lotes que para ela fazem frente, em toda a sua extensão, inclusive no seu futuro prolongamento, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

III – Rua Júlio Gaviraghi, em ambos os lados, até o encontro da via proposta para ligação entre os bairros Glória e Cruzeiro, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5, desta Lei Complementar, nas áreas definidas como área mista 2 e industrial;

IV – Avenida Cel. Bráulio de Oliveira, no lado norte do arroio Pessegueirinho, em ambos os lados, até encontrar a rótula de acesso ao distrito multissetorial, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

V – Rua José Bonifácio e seu prolongamento, no lado norte do arroio Pessegueirinho, em ambos os lados, até encontrar a área mista 2, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

VI – Rua Bom Fim, em ambos os lados, a partir da Rua Aliança até a Rua José Bonifácio, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VII – Rua Estanislau Kwiatkowski, em ambos os lados, e seu futuro prolongamento, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

VIII – Rua Benvindo Rota Giordani, em ambos os lados, e em seu futuro prolongamento, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

IX - Rua Castelo Branco, em ambos os lados, a partir da Sanga do Inácio, até o início da Rua Estanislau Kwiatkowski, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

X – Avenida Pedro Schwerz, em ambos os lados a partir da Rua Tarquínio Oliveira até o ponto de encontro com a Avenida América, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XI – Rua Uruguaiana, em ambos os lados, a partir da Rua Santa Maria até o lajeado Pessegueiro, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XII – Partindo-se da Rua Antônio Carlos Borges, na esquina com a Av. Expedicionário Weber, segue-se no rumo Sul até encontrar a Rua Concórdia, onde deflete-se à direita, seguindo-se até a Rua Oscar Seger, onde deflete-se à esquerda e segue-se até a Rua Henrique Martin. Deste ponto, segue-se no rumo Oeste até a Rua Dom João VI, defletindo-se à esquerda até a Av. Júlio Fehlauser, onde deflete-se à direita, seguindo-se por esta até a Rua Adão Ribeiro Monteiro, defletindo-se à esquerda e seguindo pelo leito desta até a Rua Missões, pela qual segue-se até a Avenida América, onde deflete-se à direita e segue-se no limite da área central até o ponto inicial desta descrição.

XIII – Rua Manoel Ferreira Brandão Filho, em ambos os lados, a partir da Rua Castro Alves até a Rua Uruguai, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XIV – Avenida Augusto Pestana, em ambos os lados, a partir da Rua Júlio Gaviraghi até a área mista 1 de ocupação intensiva da Rua Buricá;

XV - Avenida América e seu futuro prolongamento, a partir da ponte do lajeado Inácio, numa faixa de 50m (cinquenta metros) em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XVI – Rua Jorge Kunde, em ambos os lados, abrangendo todos os lotes que para ela fazem frente, compreendida entre a Avenida Expedicionário Weber e seu futuro prolongamento, até a rua de saída para lajeado Figueira, exceto no trecho definido como área mista 1 de ocupação intensiva e área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XVII – Rua Oeste e seu prolongamento até a área mista 2, numa faixa de 50m (cinquenta metros) em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XVIII - Rua Domingo Espíndola Fonseca e seu prolongamento até o limite do perímetro urbano, numa faixa de 50m (cinquenta metros) em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área mista 2 e como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XIX – via arterial projetada em Guia Lopes, faixa de 50m (cinquenta metros) em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XX – via arterial projetada ao norte da ZOP2, faixa de 50m (cinquenta metros) em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XXI – vias coletoras projetadas ao norte da ZOP2, faixa de 50m (cinquenta metros) em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XXII – via coletora projetada ligando as ruas Henrique Gassen e Júlio Gaviraghi, numa faixa de 50m (cinquenta metros) em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

§3º As áreas mistas 2 são as porções do território compreendidas nas seguintes confrontações:

I – as margens da BR 472-Anel Viário Santa Rosa e RST 472, em ambos os lados, a uma distância de 135,00m (cento e trinta e cinco metros) de seu eixo central no lado interno e 150,00m (cento e cinquenta metros) no lado externo, exceto nos trechos definidos como área industrial,



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

serviços essenciais, AEIU Mosteiro da Transfiguração e os trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

II – as margens da ERS 344, em ambos os lados, a uma distância de 135,00m (cento e trinta e cinco metros) de seu eixo central no lado interno e 150,00 m (cento e cinquenta metros) no lado externo, exceto nos trechos definidos como área industrial, serviços essenciais e os trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

III – partindo de um ponto situado a 150,00 metros da ponte sobre o Lajeado Pessegueiro, na Avenida Borges de Medeiros, no sentido bairro-centro, segue-se no rumo Oeste por uma linha equidistante a 100,00 metros do eixo da referida avenida, no lado direito, no sentido centro-bairro, até encontrar a Rua Plácido de Castro exceto os trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

IV – partindo de um ponto localizado na esquina formada pelas ruas Cruzeiro do Sul e José Bonifácio, na Vila Flores, segue-se no rumo Norte até encontrar a esquina formada pelas ruas José Bonifácio e Farroupilha, de onde deflete-se à direita, no rumo leste, e segue-se pela Rua Farroupilha até encontrar a Rua 10 de Novembro, onde deflete-se à direita, no rumo Sul e segue-se até encontrar a Rua Cruzeiro do Sul, defletindo-se novamente à direita, seguindo por esta no rumo Oeste até encontrar a esquina formada pelas ruas Cruzeiro do Sul e José Bonifácio, ponto que deu origem a esta descrição;

V – área de terra situada no perímetro compreendido entre um ponto localizado a 150,00 m (cento e cinquenta metros) da estrada vicinal que dá acesso ao Lajeado Capim, localizada aos fundos da Vila Júlio de Oliveira, no limite da zona mista 2 localizada a 135 (cento e trinta e cinco metros) do eixo da rodovia BR 472, de onde segue-se por uma linha paralela àquela vicinal até encontrar o prolongamento da Rua Pedro Antunes, defletindo-se à esquerda e seguindo-se pelo mesmo prolongamento até encontrar a vicinal que dá acesso ao Lajeado Capim. Deste ponto, deflete-se à direita, seguindo por aquela vicinal até encontrar o prolongamento da Rua Emília de Oliveira Motta, daí defletindo-se à esquerda e seguindo-se pelo prolongamento da mesma rua até encontrar a zona mista 2 localizada a 135 (cento e trinta e cinco metros) do eixo da rodovia BR 472 – Anel Viário Santa Rosa, de onde deflete-se à esquerda e retorna-se pela linha imaginária distante 135,00 (cento e trinta e cinco metros) do eixo da rodovia BR 472 – Anel Viário Santa Rosa, no sentido Santa Rosa -Três de Maio, até encontrar o ponto que deu origem a esta descrição;

VI – área adjacente e situada ao sul ao distrito industrial, delimitada pelos seguintes pontos: UTM 749010.89 m E e 6910763.51 m N (PONTO A), UTM 749308.17 m E e 6910761.95 m N (PONTO B), UTM 749165.20 m E e 6910606.72 m N (PONTO C), conforme indicado no Mapa 6A desta Lei Complementar;

VII – área adjacente e situada a sudeste ao distrito multissetorial, delimitada pelos seguintes pontos: UTM 751577.44 m E e 6917491.97 m N (PONTO A), UTM 751972.45 m E e 6917426.60 m N (PONTO B), UTM 751772.94 m E e 6917002.44 m N (PONTO C), UTM 751424.66 m E e 6917282.24 m N (PONTO D), conforme indicado no Mapa 6A desta Lei Complementar;

VIII - as margens da BR 472, em ambos os lados, a uma distância de 150,00m (cento e cinquenta metros) de seu eixo central, partindo da rótula de distribuição de tráfego para Três de Maio até o limite do perímetro urbano exceto os trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

IX – Acesso Henrique Gassen: Do entroncamento da Rua Otto Mayer e a Avenida Benvenuto De Conti até encontrar a área mista 2, nas proximidades da RST 472, em ambos os lados, exceto nos trechos definidos como área industrial e como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

X – as margens da BR 472, em ambos os lados, a uma distância de 150,00m (cento e cinquenta metros) de seu eixo central, partindo da rótula de distribuição de tráfego da BR 472 com a ERS 344, em direção a Santo Cristo, até o limite do perímetro urbano, exceto os trechos definidos como áreas industrial, ocupações consolidadas demarcadas como área mista 1 de ocupação intensiva e os trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XI – partindo da rótula de distribuição de tráfego da ERS 344 com a ERS 307, em direção



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

a Cândido Godói, a uma distância de 150,00m (cento e cinquenta metros) de seu eixo central, em ambos os lados, até o lajeado Inácio e após, pelo lado esquerdo da rodovia, a uma distância de 150,00m (cento e cinquenta metros) de seu eixo central até o final do perímetro urbano, exceto os trechos consolidados e os definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

CAPÍTULO IV
DAS ÁREAS RESIDENCIAIS

Art. 167. As áreas residenciais são de ocupação extensiva, indicadas no Mapa 6A deste Plano Diretor, destinadas à função predominante ou exclusiva de habitação permanente, unifamiliar e multifamiliar, devendo ser adequadas à capacidade instalada ou projetada de infraestrutura, sem prejuízo da utilização compatível com a qualidade ambiental, com a segurança e a saúde da coletividade e observados os limites estabelecidos nos adendos desta Lei Complementar identificados como 02A e 02B.

Art. 168. Nas áreas residenciais, se a edificação tiver mais de dois pavimentos, os usos não residenciais permitidos somente podem estar localizados no pavimento térreo, que compreende loja e sobreloja, havendo sempre acesso independente para as unidades residenciais.

Art. 169. As áreas residenciais já ocupadas e servidas por vias são prioritárias para a instalação de infraestrutura e dos serviços públicos.

SEÇÃO I
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 170. Os programas municipais destinados à habitação de interesse social e os respectivos planos de urbanização devem ser executados em consonância com os requisitos e a localização das áreas residenciais, obedecer à legislação e as normas técnicas concernentes, bem como os mandamentos do título V, capítulo I, seção II da Lei Orgânica de Santa Rosa, em especial os critérios indicados no art. 101, inciso IV, e art. 104, ambos do diploma legislativo maior do Município de Santa Rosa.

Art. 171. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são os espaços territoriais destinados à implantação de loteamentos populares (ZEIS 1) e regularização de assentamentos (ZEIS 2), bem como à implantação dos equipamentos urbanos e comunitários adequados aos interesses e necessidades da população atendida e às características locais.

§1º Na demarcação de ZEIS 2 para regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda - serão estabelecidas normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, estabelecidas em lei específica.

§2º Na demarcação de ZEIS 1 para a implantação de loteamentos populares serão observados os padrões fixados nos adendos 02A e 02B, e as normas ambientais estabelecidas nesta Lei Complementar.

§3º Para viabilizar a urbanização das ZEIS, poderá o poder público municipal propor incentivos e isenções fiscais mediante lei específica com vistas a permitir a redução de custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

§4º A delimitação de cada área designada como ZEIS será definida em lei específica.

§5º O poder público municipal poderá demarcar ZEIS 1 para a implantação de loteamento de interesse social pela iniciativa privada, desde que atendido o interesse público, e, que a proposta apresentada seja analisada por uma equipe de caráter multidisciplinar, instituída para esta finalidade, cujos integrantes sejam, preferencialmente, profissionais das áreas de arquitetura, engenharia, serviço social, jurídica e ambiental.

§6º A Comissão de que trata o parágrafo §5º deste artigo será designada por decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CAPÍTULO V
DAS ÁREAS INDUSTRIAIS

Art. 172. As áreas industriais indicadas no Mapa 6A constituem local de instalação de atividades cujos resíduos sólidos, líquidos, gasosos, ruídos, vibrações, emanações e radiações podem causar danos à saúde, ao bem-estar e à segurança da população, mesmo depois da aplicação obrigatória de mecanismos de controle de efluentes, de acordo com a legislação vigente e observados os limites estabelecidos nos adendos 02A e 02B desta Lei Complementar;

§1º Para os estabelecimentos industriais e de armazenagem somente são permitidas instalações que obedeçam à legislação específica e ambiental, às normas técnicas e os métodos de combate à poluição, assim como devem adequar-se à capacidade instalada e/ou projetada da infraestrutura.

§2º Além das indústrias e dos depósitos, somente poderá ser licenciada a instalação de atividades essenciais às funções básicas das áreas industriais e/ou as que não venham a sofrer os efeitos danosos de seu funcionamento.

§3º É vedado o parcelamento do solo para fins residenciais e o uso residencial nas áreas industriais.

Art. 173. As áreas industriais são porções do território compreendidas:

I – distrito industrial de Santa Rosa: partindo de um ponto situado a 300,00m (trezentos metros) do eixo da rótula de entroncamento da ERS 344 com a BR 472 - Anel Viário, no sentido Santa Rosa-Giruá, deste ponto segue na direção nordeste por uma linha imaginária de 780,00m (setecentos e oitenta metros) até encontrar a estrada vicinal de ligação com a comunidade de lajeado Faxinal; deste ponto deflete-se à esquerda e segue até encontrar o eixo da BR 472 – Anel Viário; defletindo-se à direita e seguindo pelo eixo desta por uma distância de 453,00m (quatrocentos e cinquenta e três metros); deste ponto deflete-se à esquerda seguindo por uma distância de 765,00m (setecentos e sessenta e cinco metros); a partir deste ponto, deflete à esquerda e segue por uma distância de 440,00m (quatrocentos e quarenta metros) até encontrar a Rua Benvindo Rota Giordani; deste ponto segue por uma linha imaginária de 704,00m (setecentos e quatro metros) até encontrar o eixo da ERS 344, defletindo-se novamente à esquerda seguindo por esta por uma distância de 1.532,00m (um mil, quinhentos e trinta e dois) até encontrar o ponto inicial desta descrição, excluindo a área mista 2 e as áreas especiais indicadas no Mapa 5 desta Lei Complementar;

II – pela área compreendida entre o arroio Pessegueirinho, a Rua Fernando Albino, Travessa Pessegueiro, Rua General Bandeira e prolongamento da Rua João Macluf;

III – o lote no 3 e suas frações, da quadra 384 desta cidade;

IV - Partindo-se de um ponto identificado pela coordenada 746473.70 m E 6915633.56 m N, no eixo do entroncamento das rodovias ERS 344 e BR 472, saída para Santo Cristo (PONTO A), segue-se pelo eixo da ERS 344, em direção a Tuparendi, até o limite da área de terras de propriedade da empresa Camera Agroalimentos S.A., em um ponto identificado pela coordenada 746772.39 m E 6916421.35 m N (PONTO B). Deste ponto, deflete-se à direita e segue-se no rumo Sudeste, pelo limite da área de terras de propriedade da empresa Camera Agroalimentos S.A., até atingir o leito da Rua Pirapó (PONTO C), seguindo por esta até encontrar a Avenida Marginal do Pessegueirinho (PONTOS D e E); a partir daí deflete-se à direita até o eixo da Avenida Inhacorá, identificado pela coordenada UTM 747424.06 m E 6915339.95 m N (PONTO F), seguindo-se por esta até encontrar o PONTO A, que deu origem a esta descrição;

V - a área inserida no quarteirão formado pela Av. Tuparendi, Rua Bichoff, Rua Vila Lobos, Av. Érico Veríssimo, Travessa Pedro Álvares Cabral e Rua Marcílio Dias;

VI – Partindo-se de um ponto identificado pela coordenada UTM 748939.76 m N e 6917904.05 m E, no eixo da via pública denominada Acesso Henrique Gassen (PONTO A), segue-se por uma linha reta por uma distância de 414,76m (quatrocentos e quatorze metros e setenta e seis centímetros), até encontrar um ponto identificado pela coordenada UTM 749330.78 m N e 6917766.31 m E (PONTO B); deste ponto, deflete-se à direita, seguindo por uma distância de 264,70m (duzentos e sessenta e quatro metros e setenta centímetros), até atingir um ponto



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

identificado pela coordenada 749530.39 m N e 6917592.57 m E (PONTO C); daí, deflete-se novamente à direita, seguindo por uma linha reta, percorrendo uma distância de 451,84m (quatrocentos e cinquenta e um metros e oitenta e quatro centímetros), até atingir um ponto identificado pela coordenada UTM 749173.20 m N e 6917417.31 m E (PONTO D); deste ponto, deflete-se mais uma vez à direita, seguindo em linha reta, por uma distância de 432,23m (quatrocentos e trinta e dois metros e vinte e três centímetros), até atingir um ponto situado no eixo da via pública denominada Acesso Henrique Gassen, identificado pela coordenada UTM 748854.58 m N e 6917729.89 m E (PONTO E); daí, segue-se pelo eixo desta via pública, por uma distância de 191,60m (cento e noventa e um metros e sessenta centímetros), até atingir o (PONTO A) que deu origem a esta descrição.

VII - outras áreas de uso estritamente industrial, designadas em leis municipais específicas.

VIII – distrito multissetorial: a área delimitada pelos seguintes pontos: UTM 751066.53 m E e 6917683.79 m N (PONTO A), UTM 751643.71 m E e 6917584.24 m N (PONTO B), UTM 751424.66 m E e 6917282.24 m N (PONTO C), conforme indicado no Mapa 6A, desta Lei Complementar;

IX – distrito industrial Guia Lopes: a área delimitada pelos seguintes pontos: UTM 742327.95m E e 6917366.65 m N (PONTO A), UTM 742661.17 m E e 6917412.43 m N (PONTO B), UTM 742616.61 m E e 6916858.75 m N (PONTO C), UTM 742713.58 m E e 6916850.62 m N (PONTO D), UTM 742717.47 m E e 6916665.29 m N (PONTO E) e UTM 742323.31 m E e 6916714.67 m N (PONTO F), conforme indicado no Mapa 6A, desta Lei Complementar;

X - a área localizada às margens da ERS 344, lajeado Ipê, delimitada pelos seguintes pontos: UTM 748057.90 m E e 6918832.45 m N (PONTO A), UTM 748264.27 m E e 6918828.49 m N (PONTO B), UTM 748269.54 m E e 6918404.09 m N (PONTO C) e UTM 747834.53 m E e 6918401.93 m N (PONTO D), conforme indicado no Mapa 6A;

XI - a área localizada na saída para Esquina Candeia, delimitada pelos seguintes pontos: UTM 748944.80 m E e 6918461.02 m N (PONTO A), UTM 749189.04 m E e 6918466.74 m N (PONTO B), UTM 749141.84 m E e 6918365.36 m N (PONTO C) e UTM 748950.59 m E e 6918365.44 m N (PONTO D), conforme indicado no Mapa 6A, desta Lei Complementar;

XII - a área localizada às margens da BR 472 – Anel Viário/Bairro Cruzeiro, delimitada pelos seguintes pontos: UTM 753387.44 m E e 6916441.19 m N (PONTO A), UTM 753987.66 m E e 6916276.34 m N (PONTO B), UTM 754231.39 m E e 6915664.92 m N (PONTO C), UTM 754097.91 m E e 6915696.87 m N (PONTO D) e UTM 753326.41 m E e 6915998.49 m N (PONTO E), conforme indicado no Mapa 6A, desta Lei Complementar;

§1º As diretrizes de uso e ocupação do distrito industrial obedecem a lei específica;

§2º Nas áreas industriais, os efluentes serão tratados e reciclados de forma integrada pelas empresas através de condomínio de tratamento de resíduos, assegurando que não sejam lançados esgotos ou quaisquer tipos de resíduos nos corpos d'água naturais, bem como isolamento de circulação que possa entrar em contato com o lençol freático.

§3º Serão previstas áreas verdes de isolamento, que contornem a área industrial, em largura a ser definida pelo órgão competente, com o objetivo de proteger as zonas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentais.

§4º Será elaborado plano de controle dos cortes e barrancos a ser aplicado antes da ocupação dos lotes.

§5º Devem ser tomadas medidas que garantam o resguardo de distância mínima de áreas residenciais e de residências, seguindo as normativas do órgão fiscalizador ambiental. As distâncias de qualquer corpo ou curso d'água natural, circunscrito ou fluente, de profundidade do lençol freático, devem atender à legislação nacional vigente.

§6º As áreas industriais e as indústrias já instaladas devem adequar-se à legislação ambiental federal e estadual que dispõe sobre impacto e licenciamento ambiental.

Art. 174. O poder público municipal manterá controle, diretamente ou mediante convênio com entidade que o faça, sobre a emissão de ruídos ou quaisquer resíduos, sejam sólidos, líquidos ou gasosos, em condições que possam agredir o meio físico, a saúde ou a segurança da



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

coletividade.

Parágrafo único. A manutenção de controle público sobre a emissão de ruídos ou quaisquer resíduos se estende para todas as áreas urbanas e para todas as atividades industriais ou comerciais, na forma da legislação específica.

TÍTULO X
DO REGIME URBANÍSTICO
CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 175. Para fins deste Plano Diretor considera-se:

I – índice de aproveitamento: a relação entre a área total da construção ou edificação e a área total do lote ou terreno:

$$\text{Índice de aproveitamento} = \frac{\text{área total da edificação}}{\text{área total do lote}}$$

II – taxa de ocupação: a relação percentual entre a área da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a área total do lote ou terreno:

$$\text{Taxa de ocupação} = \frac{\text{área de projeção horizontal das edificações}}{\text{área total do lote}} \times 100$$

III – taxa de permeabilidade: a relação percentual entre a área do terreno livre de qualquer construção ou edificação recoberta com vegetação e a área total do terreno ou lote:

$$\text{Taxa de permeabilidade} = \frac{\text{área livre para infiltração}}{\text{área total do lote}} \times 100$$

IV – altura da edificação: é a medida efetuada a partir do nível da soleira de entrada até o piso do último pavimento, considerada para fins de rota de fuga e distância de percurso do elevador.

V – afastamentos laterais e de fundos: as medidas tomadas desde o alinhamento dos lotes lindeiros, até a edificação ou construção.

VI – recuo frontal: medida tomada a partir do alinhamento do lote até o limite frontal da edificação ou construção.

VII – testada: é a medida frontal do lote sempre voltada para via pública.

VIII – lote: é a fração de terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.

IX – caixa da via: é a medida em secção transversal, incluindo a pista de rolamento e os passeios.

CAPÍTULO II
DA ADEQUAÇÃO DOS USOS

Art. 176. Para a adequação dos usos às áreas urbanas são adotadas as seguintes definições:

I – Uso permitido é o uso compatível com a área de uso urbano designada, cumpridas as exigências de controle, de segurança e de saúde da coletividade e de preservação da qualidade ambiental;

II – Uso proibido é o uso incompatível com a destinação da área de uso urbano designada;

§1º A classificação dos usos baseia-se nos setores de atividades econômicas aplicados ao meio urbano, que são: indústria, comércio, prestação de serviços e administração, além da função habitacional.

§2º As atividades estão agrupadas em impactos por tipos de atividades designadas no Anexo 03A desta Lei Complementar.

§3º Os usos não designados são autorizados somente após ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e mediante prévio parecer técnico a cargo do órgão competente, resguardado o disposto nesta Lei Complementar.

Art. 177. O licenciamento das atividades, em qualquer caso, é fornecido pelo órgão



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

técnico municipal competente.

§1º O licenciamento das atividades deve respeitar as normas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ouvidos, caso necessário, os órgãos federal e estadual competentes e, atendida a legislação em vigor.

§2º O poder público municipal deve criar incentivos à remoção para local adequado daquelas atividades licenciadas anteriormente a esta Lei Complementar, que se encontram em incompatibilidade com os usos permitidos na área onde estão instaladas.

§3º Nas edificações e nas instalações de atividades com uso proibido na área onde estão localizadas, com licenciamento anterior a esta Lei Complementar, fica vedada qualquer ampliação, sendo admitidos somente os reparos comprovadamente essenciais à segurança e à saúde da coletividade.

Art. 178. Os usos e as edificações em desacordo com as áreas onde se localizam somente podem ser mantidos se observado o seguinte:

I – não podem ser substituídos por outros em discordância com os usos designados para a área;

II – não podem ser restabelecidos após seis meses de descontinuidade ou de cessamento da atividade;

III – não podem ser reconstruídos após avaria que tenha atingido 60% (sessenta por cento) ou mais da sua área total construída.

Art. 179. Para o licenciamento de novo uso que altere o uso existente devem ser obedecidos os limites de ocupação e demais exigências aqui estabelecidas, bem como as Código e/ou legislação municipal relacionada ao Meio Ambiente, do Código de Posturas Municipais e do Código de Obras do Município de Santa Rosa.

CAPÍTULO III
DOS LIMITES DE OCUPAÇÃO

Art. 180. Para a adequação das edificações às características de cada área de uso urbano, os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação, da altura das edificações, do recuo frontal, dos afastamentos laterais e de fundos e da taxa de permeabilidade.

SEÇÃO I
DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 181. O índice de aproveitamento em cada área urbana está incluído nos adendos 02A e 02B desta Lei Complementar, excetuando-se os casos previstos neste Plano Diretor.

Art. 182. Não são computadas no cálculo do índice de aproveitamento as seguintes áreas construídas:

I – de subsolo e mezanino;

II – de pavimento sob pilotis aberto e livre em no mínimo 80% (oitenta por cento) de sua área;

III – de pavimento-garagem e de área de estacionamento;

IV – de pavimento de cobertura se sua área não ultrapassar 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;

V – de casa de máquinas, reservatório de água e central de ar condicionado construídos no plano da cobertura;

VI – de sacada privativa de unidade de condomínio multifamiliar, desde que não vinculada às dependências de serviço e com área inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situam;

VII – de *playground*, jardim e equipamentos de lazer ou de recreação ao ar livre, implantados no nível natural do terreno.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SEÇÃO II
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 183. A taxa de ocupação em cada área urbana está incluída nos adendos 02A e 02B desta Lei Complementar, excetuando-se os casos previstos neste Plano Diretor.

Art. 184. Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções horizontais das seguintes áreas:

I – piscina, *playground*, jardim e outros equipamentos de lazer ou de recreação ao ar livre;

II – marquise;

III – beiral de até 1,20 (um metro e vinte centímetros) de profundidade;

IV – sacada e balcão com até 1,20 (um metro e vinte centímetros) de profundidade, (engastado em até dois lados e) com área inferior a 10% (dez por cento) da área do pavimento;

V – área de estacionamento descobertas e vias internas ao terreno;

VI – pérgola.

Parágrafo único. As projeções descritas nos artigos 192 e 193 desta Lei Complementar são computadas como taxa de ocupação.

SEÇÃO III
DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 185. A altura máxima das edificações é determinada pela aplicação conjunta do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação, do recuo frontal e dos afastamentos lateral e de fundos mínimos.

§1º Não são computáveis no cálculo da altura das edificações as chaminés, casas de máquinas, reservatórios d'água e demais equipamentos de serviços implantados na cobertura, desde que a sua altura não ultrapasse 7,20 (sete metros e vinte centímetros).

§2º A distância máxima entre os pisos é fixada em 3,60 (três metros e sessenta centímetros), com exceção do pavimento térreo, que pode ter altura de 6 (seis) metros se destinado a uso comercial ou de serviços.

§3º Na ocorrência de alturas entre os pisos maiores que as indicadas no § 2º deste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, dependendo do valor obtido.

Art. 186. Consideram-se subsolo os pavimentos não destinados à habitação cuja face superior da laje de cobertura não ultrapassar a altura máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) acima do acesso principal do prédio com cota mais elevada, medido no nível do meio-fio no alinhamento deste acesso.

Art. 187. As edificações devem respeitar, ainda, as limitações de altura determinadas por normas expedidas pelos órgãos competentes relativas aos serviços de telecomunicações e à navegação aérea.

SEÇÃO IV
DO RECUO FRONTAL E DOS AFASTAMENTOS

Art. 188. O recuo frontal, tomado a partir do alinhamento do lote, em cada área urbana, está previsto nos adendos 02A e 02B desta Lei Complementar.

§1º Na hipótese de a profundidade do terreno ser inferior a 14 (quatorze) metros e superior a 10 (dez) metros, o recuo frontal mínimo é igual ao valor que excede a 10 (dez) metros, dispensando-se o afastamento de fundo.

§2º Nos terrenos que possuírem testadas para diferentes logradouros públicos, inclusive nos de esquina, o recuo e os afastamentos serão tomados levando em consideração o acesso principal da edificação.

Art. 189. São dispensadas de recuo frontal as edificações situadas em:

I – lotes com profundidade igual ou inferior a 10 (dez) metros;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II - lotes de esquina com uma das testadas igual ou inferior a 15 (quinze) metros, que deverão obedecer a recuo em apenas uma das faces;

§1º A dispensa de recuo prevista no inciso II deste artigo é permitida até a distância de 20 (vinte) metros, contada desde o ponto de intersecção dos alinhamentos e sua aplicação destina-se a edificações unifamiliares;

§2º Nas edificações com 2 (duas) faces, no alinhamento deverá ser feito um chanfro, somente no pavimento térreo, sendo a medida dos catetos de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§3º Em lotes de esquina ou terrenos com frente para mais de um logradouro, o recuo frontal corresponderá à testada que caracteriza o acesso principal da edificação e/ou o respectivo endereço, ficando os primeiros dispensados do cumprimento dos requisitos estabelecidos por esta Lei Complementar atinentes ao recuo de fundos.

Art. 190. Nas edificações com vão de iluminação ou ventilação, os afastamentos laterais devem obedecer ao disposto nos adendos 02A e 02B desta Lei Complementar.

Art. 191. O afastamento de fundo deverá obedecer aos adendos 02A e 02B desta Lei Complementar.

Parágrafo único. No primeiro pavimento, a altura da construção na divisa de fundo será de no máximo de 5 (cinco) metros, incluindo a cobertura.

Art. 192. É permitida a construção em balanço sobre o recuo frontal, os afastamentos laterais e de fundos desde que atenda a dispositivos previstos no Código de Obras do Município de Santa Rosa.

Art. 193. É permitida a construção de projeções como sacadas, balcões, abas e saliências sobre o passeio público, conforme normas previstas no Código de Obras do Município de Santa Rosa.

Art. 194. É permitida a construção até as divisas laterais, nas edificações sem vão de iluminação ou ventilação, sem prejuízo dos demais limites de ocupação, nos seguintes casos:

I - na área central e nas áreas mistas 1 indicadas no Mapa 06A desta Lei Complementar, nos 04 (quatro) primeiros pavimentos, não considerado o subsolo;

II - nas demais áreas indicadas no Mapa 06A desta Lei Complementar, nos 02 (dois) primeiros pavimentos, não considerado o subsolo.

Art. 195. Nas demais edificações, devem ser mantidos afastamentos laterais conforme seguem:

I – situadas na área central e nas áreas mistas 1 indicadas no Mapa 06A desta Lei Complementar, com mais de 04 (quatro) pavimentos, não considerando o subsolo, em medida não inferior a 1/10 (um décimo) da altura total da edificação, a partir do piso do 5º (quinto) pavimento, com exceção da caixa da escada e dos elevadores, que poderão ser construídos na divisa até o máximo de 1/3 da profundidade do terreno;

II – nas demais áreas indicadas no Mapa 06A desta Lei Complementar, com mais de 02 (dois) pavimentos, em medida não inferior a 1/10 (um décimo) da altura total da edificação, a partir do piso do 3º (terceiro) pavimento, com exceção da caixa da escada e dos elevadores, que poderão ser construídos na divisa até o máximo de 1/3 da profundidade do terreno.

Art. 196. São dispensadas de afastamentos as fachadas secundárias de edificações nos seguintes casos:

I – se situadas no(s) lado(s) de terreno cujo lote contíguo já esteja edificado na divisa comum, até o limite da altura da edificação existente, sem prejuízo dos demais limites de ocupação;

II – em prédio de habitação coletiva, em se tratando de área destinada à guarda de veículos, a recreação de uso comum ou a serviços gerais, desde que o ponto máximo da cobertura não ultrapasse 5 (cinco) metros de altura, observada a taxa de ocupação respectiva.

Parágrafo único. Toda fachada construída nas divisas laterais, não poderá ter caimento de águas pluviais fora dos limites do terreno.

Art. 197. Na implantação de mais de uma edificação isolada num mesmo terreno, e pertencentes a diferentes unidades autônomas, as edificações devem conservar entre si os afastamentos indicados no Código de Obras do Município de Santa Rosa.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 198. As rampas de acesso ou escadarias devem ser construídas dentro dos limites do terreno.

Art. 199. Os espaços resultantes dos afastamentos exigidos são *non aedificandi*, ressalvado o direito à realização das seguintes obras:

I – muro de arrimo e de vedação do terreno;

II - obras de contenção ou de sustentação;

III - cercas, escadarias e rampas de acesso desde que descobertas.

§1º O afastamento frontal deve ser usado com ajardinamento, sendo permitida a impermeabilização do solo apenas nos acessos à edificação.

§2º Em todos os casos referidos, deve ser respeitada a taxa mínima de permeabilidade designada para a respectiva área, indicados nos adendos 02A e 02B desta Lei Complementar.

SEÇÃO V
DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 200. A área do terreno livre de qualquer construção ou edificação é reservada como superfície de infiltração das águas pluviais, devendo estar em contato direto com o subsolo do terreno.

§1º Inclui a superfície exposta ou recoberta por vegetação ou por material permeável, excluindo todos os revestimentos fixos, cimentados ou pavimentados.

§2º As áreas e os usos sobre os quais incidem a taxa de permeabilidade estão designados nos adendos 02A e 02B desta Lei Complementar.

§3º Na aplicação de pavimentação com blocos de concreto e/ou pisos intertravados, na área livre do lote, será considerada como área permeável o percentual de 30% (trinta por cento) da área instalada.

TÍTULO XI
DO PARCELAMENTO DO SOLO
CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO

Art. 201. O parcelamento do solo para fins urbanos obedece ao disposto nesta Lei Complementar, na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e legislação correlata, observada a prévia aprovação e licença do Poder Executivo Municipal por intermédio da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação ou órgão que lhe vier a substituir.

§1º É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos referidos nos artigos 89 e 90, 91, 92 e 93 desta Lei Complementar.

§2º O parcelamento de áreas rurais para fins urbanos, desde que incluídas na zona urbana depende, ainda, da solicitação de cancelamento do cadastro rural junto ao órgão competente.

§3º As licenças para projetos de parcelamento do solo localizados na zona urbana de ocupação prioritária 2 serão aprovados após a assinatura de compromisso da execução prévia de:

I – todo o arruamento e pavimentação de acesso aos lotes;

II – da rede de energia elétrica e de iluminação pública;

III – o sistema de esgoto sanitário, mediante aprovação da concessionária;

IV – rede de drenagem pluvial conforme projeto técnico, no qual deverá ser indicado o destino de lançamento das águas recolhidas;

V - rede de abastecimento de água potável, devendo esta ser executada sob o passeio público, salvo impossibilidade técnica e/ou fática devidamente comprovada, e licenciada pela concessionária fornecedora do serviço;

VI - execução, se for o caso, de toda a infraestrutura até área de terras e/ou gleba a parcelar com apresentação de declaração específica assinada pelo proprietário da área com assinatura reconhecida.

§4º A divisão do solo autorizada por sentença judicial que resulte em terrenos com



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

dimensões inferiores às admitidas para a zona urbana onde se situarem, gera aos proprietários respectivos o direito de ocupar o solo parcelado com edificação de qualquer natureza, desde que atendida a legislação pertinente.

§5º Nos casos em que houver a necessidade de pavimentação de vias vicinais até a área a lotear, esta será pavimentada em seu leito original.

§6º- O módulo mínimo para o parcelamento de glebas situadas no município é de 3.000 m², o qual vise a implantação de estabelecimentos conforme disposto no Decreto Federal nº 62.504/68.

Art. 202. Para efeitos desta Lei Complementar, são modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos:

I – loteamento: a subdivisão de área de terras e/ou gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

II – desmembramento: a subdivisão de área de terras e/ou gleba em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário já existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

III – desdobro, desdobramento, subdivisão ou fracionamento: é a divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para a formação de novos lotes;

IV – remembramento ou fusão: é o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de unidades maiores.

Art. 203. É equiparado ao loteamento:

I – o arruamento que constituir abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares ou pelo município, incluindo aquelas previstas pelo poder público municipal;

II – o parcelamento do solo em lotes contíguos, de frente para uma mesma via, em extensão superior a 150 (cento e cinquenta) metros, exceto, quando não houver condições de sequência do sistema viário, de acordo com a apresentação do devido estudo e aprovação do órgão competente.

Art. 204. Equipara-se a desmembramento:

I – a subdivisão de gleba e/ou área de terras em lotes com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

II – o parcelamento do imóvel destinado a reunir a parcela resultante a lote lindeiro, desde que o lote remanescente mantenha as dimensões mínimas previstas nos adendos 2A e 2B desta Lei Complementar;

III – o parcelamento de imóveis de forma consensual ou judicial, no último caso, com a apresentação de documentos específicos emitidos pelo Poder Judiciário, nos casos de:

a) dissolução de sociedade conjugal;

b) sucessão *causa mortis*;

c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e alterações.

Art. 205. É vedado o parcelamento do solo urbano:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, mediante licenciamento ambiental;

II – em terrenos que tenham sido aterrados com quaisquer materiais nocivos à saúde pública, sem prévio saneamento;

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou que apresentem condições geotécnicas desfavoráveis;

IV – em áreas de preservação permanente, de proteção ambiental e do patrimônio histórico-cultural e arqueológico;

V – em terrenos cujas condições sanitárias constituem prejuízo para a saúde ou em áreas onde a poluição não permite condições suportáveis, até a sua correção;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VI - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham edificações.

Parágrafo único. Os terrenos de que trata o inciso II deste artigo somente podem ser parcelados para fins habitacionais após decorrido o prazo de vinte anos do cessamento da aterragem, quando não saneados convenientemente.

Art. 206. É vedado o aterramento, canalização ou tubulação dos cursos d'água, salvo nas condições de utilidade ou necessidade pública e interesse social, conforme definição da legislação federal vigente, com o devido licenciamento ambiental pelo órgão ambiental competente.

Art. 207. Os parcelamentos não podem receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores ou bairros da cidade, já existentes.

Art. 208. Os quarteirões devem ter as seguintes dimensões máximas entre os arruamentos em conformidade com as seguintes disposições:

I – nas áreas industriais, 300 (trezentos) metros;

II – nas demais áreas, 150 (cento e cinquenta) metros.

Parágrafo único. Salvo quando existir impedimento natural e/ou construção permanente anteriormente instalada.

Art. 209. É facultada a instalação de passagem para pedestre, desde que observados os seguintes requisitos:

I - ter no mínimo 4 (quatro) metros de largura;

II - não servir de acesso único a nenhum lote, ainda que para entrada secundária ou de serviço;

III - ter comprimento igual ou inferior a 20 (vinte) vezes a sua largura;

IV - estar pavimentada e provida de dispositivo adequado para o escoamento das águas pluviais;

V - ser dotada de iluminação pública.

VI – ser provida de escadarias e rampas acessíveis de acordo com as normas de acessibilidade.

Art. 210. Cabe ao loteador a execução do sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes, pavimentação das vias com calçamento ou asfalto, implantação dos sistemas de abastecimento de água, hidrantes de acordo com as normatizações pertinentes, de energia elétrica, serviços de esgoto sanitário, de águas pluviais, implantação dos projetos de arborização, segundo especificações do projeto específico aprovado para o loteamento, de sinalização viária horizontal e vertical e identificação das ruas através da instalação de placas indicativas conforme Adendo 07 desta Lei Complementar em prazo não superior a quatro anos, a partir da emissão decreto de aprovação do projeto, prorrogável por um ano, mediante requerimento e justificativas.

§1º As reservas de faixas *non aedificandi* destinadas à implantação dos equipamentos urbanos mencionados caput deste artigo, além das redes telefônica e de gás canalizado, quando forem propostas no projeto, serão fiscalizadas pelo Poder Executivo Municipal.

§2º A liberação final do loteamento fica condicionada à apresentação do termo de recebimento definitivo emitido pelas concessionárias abastecedoras de energia elétrica e de água e esgoto, bem como das respectivas ARTs/RRTs de execução.

§3º As redes de abastecimento de água devem ser executadas preferencialmente sob o passeio público, observadas as prescrições do art.201, inciso V, desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II
DAS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E URBANÍSTICAS
SEÇÃO I
DOS LOTES E QUADRAS

Art. 211. Os loteamentos devem atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento), assim distribuídos:



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

a) 20% (vinte por cento) para o sistema viário;

b) 10% (dez por cento) para áreas verdes, sendo que 50% (cinquenta por cento) desta área pode ser composta de mata nativa já existente no local e os demais 50% (cinquenta por cento) de área livre, preferencialmente, contígua para implantação de equipamentos de lazer e recreação;

c) 5% (cinco por cento) para área institucional com equipamento comunitário.

§1º As áreas verdes de lazer e recreação não podem estar incluídas em áreas de preservação permanente, de contenção urbana ou de preservação do patrimônio histórico-cultural e arqueológico.

§2º Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de áreas verdes com equipamentos de recreação e lazer, área com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

§3º Às áreas de vegetação primária do Bioma Mata Atlântica, somente poderá ser dada a destinação prevista na legislação federal e estadual que disciplina a matéria.

II – os lotes terão área mínima de 250 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10 (dez) metros, salvo os lotes de esquina, que deverão possuir testada mínima de 15 (quinze) metros;

III – os lotes que se destinarem à urbanização específica de interesse social terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros), incluídos os lotes de esquina;

IV – os lotes que se localizarem nas áreas mistas 2 e áreas industriais terão área mínima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 30 m (trinta metros).

§4º As áreas de destinação pública deverão estar localizadas nos limites da área parcelada, exceto em situações específicas e devidamente fundamentadas, em atendimento ao interesse público.

§5º O loteador poderá propor ao município implantação de equipamentos de lazer e recreação em áreas verdes ou institucionais mediante incentivos a serem definidos em lei específica.

§6º O loteamento de gleba e/ou área de terras não superior a 12.000 m² (doze mil metros quadrados), passíveis de urbanização, em uma única vez, sempre que o traçado viário ocupar mais de 20% (vinte por cento) da área a parcelar, em virtude da abertura de ruas em acompanhamento de vias já existentes, os percentuais destinados para áreas verde, de lazer e recreação e área institucional, poderão ser reduzidos de modo que o total da área pública não exceda a 35% (trinta e cinco por cento) do total, observando-se o seguinte:

I – a redução será feita prioritariamente na área destinada a equipamentos institucionais ou comunitários, preservando-se, integralmente, sempre que possível, o percentual destinado para área verde de lazer e recreação;

II – caso a área a ser destinada a equipamentos institucionais não atingir o mínimo de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros), a área correspondente será incorporada à área verde de lazer e recreação.

§7º A percentagem de áreas públicas previstas no caput deste artigo não é aplicável para loteamentos industriais, onde será exigida a destinação de no mínimo 10% (dez por cento) da totalidade da área de terras e/ou gleba parcelável para implantação de área verde de lazer e recreação, acrescida da área necessária para as vias públicas, observado o disposto nesta Lei Complementar.

§8º Situações excepcionais de comprovado interesse público dependerão de autorização por intermédio de lei específica.

SEÇÃO II
DO PLANEJAMENTO DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO NOS LOTEAMENTOS

Art. 212. Nos projetos de parcelamento, as novas vias devem articular-se com o sistema viário oficial adjacente, existente ou projetado, constando a expressa indicação de sua largura, dando, sempre que possível, prosseguimento à malha viária já implantada e harmonizando-se com a topografia local.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§1º A classificação das vias propostas nos projetos de parcelamento, estabelecida por ocasião do fornecimento das diretrizes, é de competência do órgão técnico municipal.

§ 2º É obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo previsão em lei específica.

Art. 213. É vedado o término das vias de circulação nas divisas da gleba e/ou área de terras, salvo quando seu prolongamento futuro estiver previsto no Mapa 6A desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Será adotada a "praça de retorno" indicada no Adendo 07 desta Lei Complementar quando, por qualquer razão, for impossível o prolongamento futuro das vias além das divisas da gleba e/ou área de terras.

SEÇÃO III
DO PARCELAMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 214. Os parcelamentos para fins industriais e outros causadores de impacto ambiental, salvo disposição legal em contrário, estão sujeitos às normas estabelecidas pela legislação federal e estadual, fiscalizados pelo órgão estadual competente.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para uso industrial deve garantir áreas de estacionamento, circulação e manobras para veículos de carga, com dimensões compatíveis ao porte da atividade.

Art. 215. Salvo disposição legal em contrário, o Estado examinará, obrigatoriamente, antes da aprovação pelo município, os projetos de parcelamento do solo destinados a fins urbanos, anuindo ou não, à sua execução:

I – localizados em áreas de proteção ambiental, histórico-cultural, paisagística e arqueológica, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – localizados em áreas de interesse especial, definidas e delimitadas por legislação estadual ou federal;

III – localizados em área limítrofe do município de Santa Rosa ou que pertença também a área de município vizinho;

IV – localizados em áreas cuja legislação assim o determine.

Parágrafo único. Consideram-se áreas limítrofes do município, para os efeitos desta Lei Complementar, as adjacentes de 500 (quinhentos) metros da respectiva divisa.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS UNIFAMILIARES E MULTIFAMILIARES

Art. 216. Os condomínios residenciais são constituídos nos termos estabelecidos neste capítulo ou, mediante lei específica, com unidades autônomas, sendo discriminadas a porção do terreno a ser ocupado pelas edificações e a porção de uso exclusivo, bem como aquela fração da área total do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Parágrafo único. Os limites de ocupação das áreas de uso exclusivo dos condomínios residenciais são iguais àqueles estabelecidos para as áreas em que se localizam.

Art. 217. Os condomínios residenciais devem possuir sistemas próprios de vias, de escoamento das águas pluviais, de esgotamento sanitário, de rede de água potável, de energia elétrica e iluminação, sendo permitidas as interligações nas redes públicas, desde que respeitadas as capacidades instaladas ou projetadas e em conformidade com a legislação pertinente.

§1º Os sistemas são implantados e mantidos pelo condomínio mediante projetos técnicos apresentados pelo interessado e aprovados pelos órgãos competentes.

§2º A concessão de licença para construir unidade autônoma em condomínio residencial fica condicionada à completa execução das obras relativas à infraestrutura do condomínio, vistoriados e aprovados pelo órgão municipal competente, atendidas as disposições do Código e/ou



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

legislação municipal relacionada ao Meio Ambiente, do Código de Posturas Municipais, do Código de Obras do Município de Santa Rosa e desta Lei Complementar.

§3º Os condomínios residenciais, em regra, deverão observar as normas previstas no artigo 211 desta Lei Complementar, salvo no que concerne ao tamanho da gleba e/ou área de terras, destinação de áreas de uso comum e tamanho da unidade autônoma, e, também ao seguinte:

I - os condomínios somente poderão ser executados respeitando as previsões do sistema viário municipal, ficando proibidos em locais onde haja previsão de abertura ou prolongamento de novas vias;

II - na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo do quarteirão estruturador;

III - as áreas privativas das unidades autônomas, entendidas para fins deste inciso, como lote ou terreno, serão de no mínimo 200m² (duzentos metros quadrados);

Parágrafo único. Nas unidades autônomas de que trata este inciso, poderão ser construídas duas ou mais casas assobradadas ou geminadas, hipótese em que será permitida a redução do lote ou terreno, individualmente considerado, para o equivalente a 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados).

IV - os índices urbanísticos serão calculados tendo como base a área privativa da unidade autônoma, levando em consideração o zoneamento da área onde se localiza;

V - o gabarito das vias internas dos condomínios deverá respeitar o indicado no Adendo 06 desta Lei Complementar;

VI - quando as delimitações externas dos condomínios fizerem frente para vias, deverá ser respeitado recuo frontal de ajardinamento de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

VII - as áreas de uso comum dos condomínios deverão ser de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento.

§4º Quando a gleba e/ou área de terras de que trata este artigo for superior a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados) e tiver origem em loteamento do qual não tenha resultado prévia doação de área pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da área para uso público institucional, com localização a ser definida pelo poder público municipal.

§5º Os padrões de fechamento dos empreendimentos desta natureza deverão seguir o indicado no Código de Obras do Município de Santa Rosa.

§6º Todas as áreas ajardinadas situadas no limite da propriedade condominial serão mantidas pelo condomínio, inclusive as externas ao perímetro murado ou cercado.

CAPÍTULO IV
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 218. O parcelamento irregular e as edificações ou construções em lotes em desacordo com o estabelecido nesta Lei Complementar e na legislação federal e estadual estão sujeitos as imposições legais estabelecidas no título XII, especialmente ao embargo ou demolição

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal promoverá judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e as responsabilidades civil e criminal dos infratores.

Art. 219. Os parcelamentos não aprovados e não licenciados pelos órgãos competentes estão sujeitos a embargo administrativo e devem ser regularizados, atendendo às determinações desta Lei Complementar e às demais disposições fixadas pela legislação municipal, sem prejuízo de outras cominações legais, em prazo que não exceda a 12 (doze) meses, a contar de notificação promovida pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Na regularização de que trata este artigo, após a emissão da matrícula do terreno, deverão ser regularizadas eventuais edificações existentes, sendo este encaminhamento de responsabilidade do proprietário do lote.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CAPÍTULO V
DO DESMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 220. A aprovação de projetos de desmembramento e desdobro está sujeita aos mesmos procedimentos de tramitação e restrições urbanísticas já referidas nesta Lei Complementar.

§1º Nos projetos de parcelamento que tratem do denominado desdobro, fica excepcionada das procedimentalizações enunciadas no *caput* deste artigo, a necessidade de aprovação por decreto prevista no inciso II do artigo 230 desta Lei Complementar.

§2º Os projetos de remembramento, também intitulados de unificação, igualmente prescindem da edição de decreto para sua aprovação.

§3º A aplicabilidade do disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo deve ser compatibilizada com as prescrições da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul ou normatizações que lhe vierem a substituir e/ou disposições regulamentares e/ou legais em contrário.

Art. 221. A aprovação do projeto de desmembramento está sujeita a apresentação, pelo interessado, de certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo:

- I – indicação precisa das divisas da área do imóvel;
- II – indicação do tipo de uso predominante no local;
- III – indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- IV – localização das edificações existentes e regulares na área de lotes ou partes de lotes envolvidos no processo;
- V – indicação da divisão de lotes pretendida na área e da situação anterior e da posterior ao desmembramento, em mapa na escala máxima de 1:1.000 (um por mil), devidamente assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- VI – memorial descritivo completo;
- VII – quadro geral indicando o total de lotes;
- VIII – negativa de tributos municipais;
- IX – parecer técnico emitido pelo setor competente da área de meio ambiente do município.

§1º Considera-se infraestrutura básica para aprovação de projetos de desmembramento os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, redes de iluminação pública, de abastecimento de água potável e de energia elétrica e vias oficiais de circulação que atendam os gabaritos previstos no Adendo 06 desta Lei Complementar, devidamente pavimentadas com pedra irregular ou asfalto.

§2º Nos casos não dispostos nesta Lei Complementar, os processos de desmembramentos ficam submetidos ao regramento estabelecido pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§3º O projeto deverá ser encaminhado em via digital compatível com o formato DWG, com amarração das coordenadas através de georreferenciamento no sistema UTM, Sirgas 2000.

§4º Se existirem edificações irregulares sobre a área a ser desmembrada, antes da emissão da documentação do desmembramento, deverá ser anexado protocolo de encaminhamento de regularização destas, junto à municipalidade.

Art. 222. A aprovação do projeto de desdobro estará sujeita a apresentação, pelo interessado, de certidão atualizada de propriedade e planta do imóvel contendo:

- I – indicação precisa das divisas da área do imóvel e suas distâncias em relação ao arruamento próximo;
- II – localização das edificações existentes na área a ser desdobrada;
- III – indicação da divisão de lotes pretendida;
- IV – quadro de áreas, contendo a área total do terreno e as dos lotes resultantes.
- V – os padrões do lote decorrente do desdobro observam os padrões fixados no respectivo zoneamento.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Parágrafo único. Poderá resultar em lote com dimensões inferiores às previstas no zoneamento municipal, o parcelamento de lotes de forma consensual ou judicial, no último caso, com documentos específicos emitidos pela justiça, por:

- a) dissolução de sociedade conjugal;
- b) sucessão 'causa mortis';
- c) dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, modificada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

d) antecipação da legítima.

VI - a largura mínima do lote deverá ser mantida, no mínimo, até o limite do recuo frontal estabelecido para o zoneamento da área onde se situam.

VII - se existirem edificações irregulares sobre a área a ser desdobrada, antes da emissão da documentação do desdobro, deverá ser anexado protocolo de encaminhamento de regularização destas, junto à municipalidade.

CAPÍTULO VI
DO ENCAMINHAMENTO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO
SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 223. A aprovação de projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, está sujeita a consulta prévia pelo interessado ao Poder Executivo Municipal, apresentando os seguintes documentos:

I – prova atualizada de domínio sobre o terreno;

II – o pré-projeto em 1 (uma) via impressa na escala 1:5.000 (um por cinco mil) assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional habilitado, e outra em formato digital, compatível com o formato CAD, com amarração das coordenadas através de georreferenciamento no sistema UTM, Sircas 2000.

Parágrafo único. A amarração das coordenadas será exigida a partir da data em que esta Lei Complementar entrar em vigor.

III – O pré-projeto deve conter:

a) descrição da propriedade, na qual constem denominação, área, limites, situação e outras características essenciais;

b) localização exata dos cursos d'água, banhados, reservatórios, lagos, lagoas, nascentes, olhos d'água e vertentes existentes no imóvel e os mais próximos a ele;

c) curvas de nível de 1 (um) metro em 1 (um) metro, amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico nacional;

d) marcação de todas as vias do sistema de circulação existentes ou projetadas numa faixa de 500 (quinhentos) metros ao longo do perímetro do terreno, bem como da via de circulação de interesse supralocal mais próxima;

e) indicação de bosques, matas nativas, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;

f) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública instalados no local ou numa faixa de 500 (quinhentos) metros ao longo do perímetro do terreno;

g) indicação do uso predominante a que se destina o loteamento;

h) outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;

i) documentos emitidos pelas concessionárias informando da viabilidade para o abastecimento de água potável, iluminação pública e energia elétrica;

j) anuência e viabilidade de acesso emitidos pelos órgãos competentes quando os parcelamentos se localizarem às margens das rodovias;

k) projeto da iluminação pública das vias/acessos novos a serem criados.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

IV – licença prévia emitida pelo órgão ambiental competente.

§1º Quando se dispuser a parcelar parte do terreno ou for proprietário de uma maior área contígua ao parcelamento em questão, o requerente deve apresentar as plantas referidas no inciso II deste artigo abrangendo a totalidade do imóvel.

§2º Sempre que se fizer necessária, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, pode ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 50 (cinquenta) metros.

Art. 224. O Poder Executivo Municipal analisará previamente o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, indicando na planta apresentada, quando necessário, as seguintes diretrizes:

I – vias de circulação do sistema viário básico do município, de modo a permitir o enquadramento e o entrosamento do sistema proposto;

II – faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário e faixas *non aedificandi* e as áreas do zoneamento físico-ambiental, definidas no título VII desta Lei Complementar.

III – reserva, especificação e localização aproximada de áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público, previstos no capítulo II, título VI, e no título VIII desta Lei Complementar.

IV – indicação da proporção do número de lotes conforme o artigo 211 desta Lei Complementar.

V – o zoneamento de uso da área, com indicação dos usos compatíveis;

VI – indicação dos lotes a serem postos em garantia da execução das obras exigidas, equivalentes, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes, excluídas as áreas verde e institucional;

VII- anuência e autorização emitidas pelas concessionárias, no caso de ligações com rodovias federais e estaduais.

§1º Na etapa de consulta prévia o Poder Executivo Municipal, justificadamente, poderá exigir documentos e informações completares sempre que o exame do pré-projeto exigir.

§2º As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

Art. 225. O encaminhamento de projeto de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água e energia elétrica das áreas parceladas, bem como de esgotamento sanitário e de escoamento de águas pluviais.

§1º A análise da viabilidade será antecedida da apresentação de pareceres detalhados, com posicionamento favorável, emitidos pelas concessionárias de serviços e/ou pelo(s) órgão(s) técnico(s) do Poder Executivo Municipal.

§2º Somente serão considerados viáveis os loteamentos que possuam, no mínimo, uma ligação com a malha do sistema viário público existente ou, cujo traçado ou acesso, caso inexistente, seja exequível, hipótese em que deverá ser exigida sua execução às custas do loteador;

§3º Havendo, no mínimo, uma ligação com a malha do sistema viário público existente nesta via não será exigida sua execução até o local do empreendimento, pelo loteador, de obras de pavimentação ou assemelhadas, salvo se relacionadas ao seu acesso em termos de segurança ou capacidade, obedecidas as orientações dos órgãos estaduais e/ou federais competentes;

§4º Caso inexistente ligação viária pública até o local onde se pretende lotear, será necessária a apresentação de plano de arruamento no qual deverão ser previstas, quantificadas e dimensionadas todas as obras de abertura de vias, terraplanagem, pontes, muros de arrimo e pavimentação, bem como de outros serviços que se fizerem necessários, observadas as disposições do título VIII desta Lei Complementar e, se for o caso as orientações dos órgãos competentes, cuja execução será de única e exclusiva responsabilidade do loteador, inclusive no que se refere a eventual aquisição e comprometimento de propriedades de terceiros;

§5º Se para a execução das obras de arruamento ou congêneres que se fizerem necessárias, nos termos das disposições dos parágrafos 2º, 3º e 4º deste artigo for imprescindível a intervenção em propriedades de terceiros, o loteador deverá providenciar a aquisição das



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

correspondentes áreas ou documento atestando a anuência do(s) particular(es), no qual será expressamente consignado que nenhum ônus é de responsabilidade ou incumbência do poder público municipal;

§6º Não serão aceitos ou considerados viáveis planos de arruamento para acesso à loteamentos particulares que acarretem desapropriações à conta do poder público municipal, salvo nos casos previstos nesta Lei Complementar ou em lei específica, fundamentada no interesse público.

SEÇÃO II
DO PROJETO

Art. 226. Orientado pelas diretrizes oficiais, consubstanciadas na consulta prévia e dentro do prazo de 1 (um) ano, o loteador apresentará, para aprovação do parcelamento, os seguintes documentos:

- I – matrícula atualizada do imóvel;
- II – certidão negativa de tributos municipais;
- III – autorização expressa do credor hipotecário, no caso de o terreno estar gravado em hipoteca;
- IV – projeto deve ser apresentado na escala compatível, nos termos do parágrafo segundo deste artigo, em formato digital DWG e georreferenciado no sistema UTM, Sirgas 2000.

V – licença de instalação (LI), expedida pelo órgão ambiental competente.

§1º A amarração das coordenadas pode ser feita com as referências de nível disponíveis na cidade ou com o marco geodésico do IBGE, localizado no Campus da UNIJUÍ.

§2º O projeto de parcelamento será apresentado em formato digital e impresso, observando o segue:

I - 6 (seis) vias impressas idênticas e assinadas do projeto situação, localização, divisão de lotes, planialtimétrico, memorial descritivo do urbanístico e cronograma;

II – 3 (três) vias impressas idênticas e assinadas dos projetos complementares de iluminação pública, esgoto pluvial, pavimentação com os perfis longitudinais e transversais das ruas, sinalização viária e, se caso necessário, de hidrantes;

III - 01 (uma) via do projeto de arborização.

Art. 227. Os projetos devem ser assinados pelo(s) proprietário(s) ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado, com as respectivas ARTs/RRTs de projeto e execução, devendo conter:

I – planta de situação do parcelamento;

II – indicação do sistema de circulação local com a respectiva hierarquia, dos espaços livres destinados a áreas verdes de lazer e recreação de uso público e para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e suas respectivas áreas;

III – subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

IV – indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como outros elementos necessários a sua perfeita definição;

V – perfis longitudinais e transversais de todas as vias do sistema de circulação, englobando os perfis, natural do terreno e final da via projetada, bem como dos espaços livres de uso público;

VI – indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

VII – projeto de pavimentação das vias de circulação;

VIII – projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios;

IX – projeto de rede de esgoto sanitário, indicando o local de lançamento e tratamento dos resíduos;

X – projeto de rede de distribuição de água potável, indicando fonte abastecedora e volume;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- XI – projeto de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
- XII – projeto de arborização das vias do sistema de circulação;
- XIII – indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;
- XIV – memorial descritivo e justificativo do projeto;
- XV – projeto de sinalização viária horizontal e vertical;
- XVI – projeto de identificação das ruas através da instalação de placas indicativas, de acordo com o padrão estabelecido no Adendo 07 desta Lei Complementar;
- XVII- projeto de hidrantes submetido ao Corpo de Bombeiros, cuja anexação somente será necessária nos casos exigidos em lei ou regulamentados pelos órgãos competentes, bem como, se for o caso, em cumprimento das normatizações do responsável pela prestação de serviços relativos à exploração, execução de obras, ampliações e melhorias dos serviços de abastecimento de água e de coleta, transporte, tratamento e destino final de esgotos sanitários.
- XVIII - cronograma físico-financeiro de execução das obras ao encargo do loteador.
- §1º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
- I – a descrição sucinta do loteamento com as suas características, a fixação da zona ou zonas de uso predominante e a descrição detalhada dos lotes que serão constituídos;
- II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- IV – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências;
- V – a relação definitiva das quadras, dos lotes, dos arruamentos e das respectivas áreas;
- §2º O nivelamento exigido deve tomar por base a referência de nível oficial.
- §3º O cronograma referido no inciso XVIII do art.227 deve ser compatível com o disposto no art.210 e seguintes desta Lei Complementar.
- §4º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.
- §5º Excluem-se da exigência de apresentação das ARTs/RRTs de execução, mencionadas no caput deste artigo, as redes de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, as quais devem ser entregues por ocasião do descaucionamento dos lotes.
- Art. 228. As plantas e documentos para aprovação não devem conter quaisquer outros elementos ou ilustrações além dos abaixo relacionados, a saber:
- I – todos os elementos relacionados nos incisos dos artigos 226 e 227 desta Lei Complementar;
- II – indicação do norte magnético;
- III – indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lotes;
- IV – termo de compromisso contendo os seguintes dizeres, assinado pelo(s) proprietário(s): *"A partir da data da inscrição deste loteamento no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rosa, passam a integrar o domínio do Poder Executivo Municipal as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes de lazer de uso público. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de "habite-se" para qualquer construção realizada nos lotes ou em áreas de propriedade privada, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Executivo Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e de documento de aceitação definitiva das obras a serem realizadas constantes do decreto de aprovação do projeto de loteamento. Igualmente, ficam caucionados os lotes (discriminá-los), que não podem ser vendidos antes da emissão do documento de aceitação."*
- Art. 229. O Poder Executivo Municipal pode autorizar a execução, por etapas, dos



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

projetos de parcelamento, desde que seja assegurado ao comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no parcelamento.

Parágrafo único. O termo de compromisso referido no inciso IV do artigo 228 deve definir as áreas correspondentes a cada etapa e as condições de liberação de cada área convencionada, conforme o cronograma referido no inciso XVIII do art.227 desta Lei Complementar.

SEÇÃO III
DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO E DAS GARANTIAS

Art. 230. O Poder Executivo Municipal, se manifestará pela aprovação ou rejeição do projeto de parcelamento.

Parágrafo único. Aprovado o projeto de parcelamento, são elaborados e formalizados os seguintes atos:

- I – Termo de compromisso;
- II – Decreto de aprovação do projeto.

Art. 231. Pela assinatura do termo de acordo, o loteador obriga-se a:

I – executar no prazo previsto no art. 210 sem qualquer ônus para o município, as seguintes obras:

- a) abertura e terraplenagem das vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) meios-fios, guias de pedra ou de concreto e pavimentação, compatível com a destinação do loteamento, em todas as vias;
- c) valetas e canalização de águas pluviais;
- d) drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- e) demarcação dos espaços destinados a parques, praças e quaisquer outros equipamentos previstos no projeto de parcelamento submetido ao Poder Executivo Municipal;
- f) rede de canalização de esgotos dos lotes até o duto mais próximo já existente ou até o local de tratamento dos resíduos, conforme sistema definido na Licença Prévia (LP);
- g) rede de transmissão de energia elétrica, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a linha de transmissão mais próxima;
- h) rede de abastecimento de água, dentro dos padrões estabelecidos pelo órgão competente, dos lotes até a rede geral;
- i) abertura de poços artesianos, autorizada, previamente, pelo órgão competente, nos casos em que não exista um sistema de abastecimento de água;
- j) e demais obras e serviços oriundos do atendimento aos dispositivos desta Lei Complementar, conforme art. 210;
- k) execução do projeto de arborização de acordo com o projeto aprovado.

II – facilitar a fiscalização permanente do órgão municipal competente durante a execução das obras e dos serviços;

III – não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e de ter cumprido as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de acordo;

IV – fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes as condições de que só podem receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso I deste artigo;

V – fazer constar dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações de serviços e obras previstas no inciso I deste artigo, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas, no caso em que as obrigações forem executadas por etapas previamente acordadas;

VI – delimitar e identificar, por intermédio de marcos, cada parcela individualizada.

Art. 232. No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o termo de compromisso referido neste título, deve ainda:

I – definir cada etapa do projeto total de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II – definir o prazo total de execução de todo o projeto e as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa;

III – estabelecer condições especiais, se o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV – indicar as áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

Art. 233. O decreto de aprovação do projeto de parcelamento deve conter:

I – dados que caracterizam e identificam o parcelamento;

II – as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III – indicação das áreas destinadas a vias de circulação, as áreas verdes de lazer e recreação, bem como as destinadas a usos institucionais e públicos, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para o município;

IV – indicação das áreas a serem postas em garantia da execução das obras e, se o caso, os prazos e áreas respectivas;

V – anexo do qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução físico-financeira.

SEÇÃO IV
DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 234. Após a lavratura do decreto de aprovação, o Poder Executivo Municipal fornece a certidão de situação e localização, de posse da qual o loteador encaminhará:

I – lavratura de escritura de hipoteca das áreas postas como garantia da execução das obras indicadas no inciso I do artigo 231 desta Lei Complementar e que devem ser descritas na escritura;

II – registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

Art. 235. Uma vez realizadas as obras de que trata o no inciso I do artigo 231, o Poder Executivo Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, libera as áreas dadas em garantia.

§1º A liberação das áreas postas em garantia poderá ser parcial, sendo esta relacionada com a execução em termos percentuais das obras previstas.

§2º No caso de projeto de parcelamento a ser realizado por etapas, a liberação das áreas postas em garantia é feita proporcionalmente a cada área convencionada.

§3º Para a liberação parcial do loteamento deverão ser apresentados os projetos aprovados pelas concessionárias fornecedoras de energia elétrica e de água e esgoto, e ainda, se for o caso da colocação de hidrantes, os quais serão encaminhados com as respectivas ARTs/RRTs de execução.

§4º Para a liberação final do loteamento deverá ser apresentado o termo de recebimento definitivo emitido pelas concessionárias abastecedoras de energia elétrica e de água/esgoto.

Art. 236. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo estabelecido no artigo 210 desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal pode:

I – decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto, sem prejuízo da imposição de multa;

II – executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras acrescido de 25% (vinte e cinco por cento) a título de administração, sem prejuízo da imposição de multa.

Parágrafo único. Na imposição de penalidades durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe o Código de Obras do Município de Santa Rosa.

SEÇÃO V
DAS MODIFICAÇÕES

Art. 237. O loteador pode requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ou parcelamento aprovado, desde que:

- I – sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
- II – seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, se o caso.

TÍTULO XII
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 238. A inobservância ou a não aplicação das normas estabelecidas neste Plano Diretor pelo agente público resulta em responsabilidade administrativa, na forma do estatuto do servidor público municipal, exceto ao Chefe do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A responsabilidade será apurada mediante processo administrativo disciplinar no qual serão garantidos o contraditório e a ampla defesa.

Art. 239. Considera-se infração toda ação ou omissão que viole as prescrições estabelecidas por este Plano Diretor.

§1º São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os servidores do órgão competente, designados para as atividades de fiscalização e aplicação do Plano Diretor.

§2º É facultado a qualquer pessoa que tomar conhecimento e/ou constatar infração ou infrações às normas deste Plano Diretor, para efeito do exercício de poder de polícia, a apresentação de representação à autoridade competente.

§3º A autoridade que tiver conhecimento de infração às normas deste Plano Diretor é obrigada a promover a sua apuração imediata, mediante processo administrativo próprio, sob pena de corresponsabilidade.

§4º As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa, observadas as disposições desta Lei Complementar.

§5º A punição da infração administrativa independe das penalidades impostas pela legislação federal e estadual.

§6º Nos casos de constatação de conduta profissional aética, deverá o Poder Executivo Municipal oficiar ao órgão de classe competente solicitando providências no sentido de apurar eventual responsabilidade técnica do profissional.

Art. 240. O processo administrativo para apuração de infração deve observar os seguintes prazos máximos:

- I – dez dias para o infrator oferecer impugnação, defesa ou recurso contra o auto de infração, contados da data da ciência da autuação;
- II – trinta dias para a autoridade competente julgar o auto de infração, contados da data da sua lavratura, apresentada ou não a defesa ou impugnação;
- III – cinco dias para o pagamento de multa, contados da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. O recurso não tem efeito suspensivo.

Art. 241. As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções, observado o disposto nesta Lei Complementar:

- I – advertência;
- II – multa simples;
- III – multa diária;
- IV – embargo de obra ou atividade;
- V – demolição de obra;
- VI – suspensão parcial ou total de atividades;
- VII – pena restritiva de direitos.

§1º Se o infrator cometer, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as sanções a elas cominadas.

§2º A advertência será aplicada pela inobservância das disposições desta Lei Complementar e da legislação em vigor, ou de preceitos regulamentares, sem prejuízo das demais



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

sanções previstas neste artigo.

§3º A multa simples será aplicada sempre que o agente, por negligência ou dolo:

I – advertido por irregularidades que tenham sido praticadas, deixar de saná-las, no prazo assinalado;

II – opuser embaraço à fiscalização do poder público municipal.

§4º A multa simples pode ser convertida em serviços de preservação, melhoria e recuperação da qualidade do meio ambiente e dos equipamentos urbanos, em decisão motivada da autoridade competente, mediante lavra de termo de ajustamento de conduta – TAC.

§5º A multa diária será aplicada sempre que o cometimento da infração se prolongar no tempo.

§6º As sanções indicadas nos incisos IV a VI do art.241 serão aplicadas quando o produto, a obra, a atividade ou o estabelecimento não estiverem obedecendo às prescrições legais ou regulamentares.

§7º As sanções restritivas de direito são:

I – suspensão de licença, autorização, permissão ou concessão;

II – perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais;

III – proibição de contratar com a administração pública, pelo período de até dois anos.

Art. 242. Os valores arrecadados em decorrência da aplicação de multas estabelecidas no artigo 244 serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 243. Constitui-se infração a esta Lei Complementar, independentemente das penalidades estabelecidas pela legislação federal e estadual, de acordo com as seguintes graduações:

§1º Infração leve: a inobservância à seguinte norma:

I – omitir informações para beneficiar-se com assistência técnica e jurídica gratuita.

§2º Infração grave: a inobservância às seguintes normas:

I – obstruir ou impossibilitar o uso coletivo das vias do sistema viário municipal mediante qualquer uso incompatível;

II – desrespeitar planos e projetos técnicos de abertura e pavimentação de ruas e de passeios públicos, nos termos desta Lei Complementar;

III – abrir via direta de acesso em local vedado por esta Lei Complementar.

IV - desrespeito às normas do regime urbanístico estabelecidas no título X desta Lei Complementar.

V - descumprimento do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

§3º Infração gravíssima: a inobservância às seguintes normas:

I – instalar empreendimento ou atividade que cause impacto urbanístico ou ambiental em descumprimento às prescrições desta Lei Complementar ou sem realização de estudo de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança, quando necessário;

II – descumprir as obrigações e responsabilidades decorrentes de benefício pelo programa de incentivos e benefícios fiscais;

III – descumprimento de termo de ajuste de conduta firmado com o Poder Executivo Municipal;

IV – desrespeito ao zoneamento físico-ambiental do município;

V – utilização desconforme das áreas de preservação permanente, das áreas de contenção urbana e das áreas de controle adicional;

VI – desrespeito às prescrições relativas às áreas de serviços essenciais e à preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico, paisagístico e arqueológico do município e das áreas de interesse turístico, de esportes e lazer;

VII – instalar empreendimento em desconformidade com o uso do solo no território municipal;

VIII – desrespeito às normas do parcelamento do solo estabelecidas no título XI desta Lei Complementar;

IX - descumprimento de embargo.

Art. 244. As multas serão impostas segundo a seguinte graduação:

I - Infração leve: R\$ 1.826,08;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II - Infração grave: R\$ 3.652,15;

III - Infração gravíssima: R\$ 5.478,23.

§1º Ocasionalmente danos diretos ao cidadão ou ao meio ambiente, será imposta, em qualquer caso, a infração gravíssima.

§2º A decisão que estabelecer a aplicação e gradação da sanção será escrita e devidamente motivada pela autoridade competente.

§3º Quando a multa decorrer da inobservância de projeto técnico em razão do não atendimento dos índices urbanísticos previstos nesta Lei Complementar deverá o infrator readequar o projeto nos moldes do edificado, sendo penalizado com o pagamento de multa grave na hipótese do cometimento de até duas infrações, com o acréscimo de 10% (dez por cento) do valor da multa aplicada por metro quadrado construído em desacordo;

§4º Quando a multa decorrer da inobservância de projeto técnico em razão do não atendimento dos índices urbanísticos previstos nesta Lei Complementar deverá o infrator readequar o projeto nos moldes do edificado, sendo penalizado com o pagamento de multa gravíssima na hipótese do cometimento do equivalente a três ou mais infrações, com o acréscimo de 10% (dez por cento) do valor da multa aplicada por metro quadrado construído em desacordo;

§5º Quando sobre a infração incidir multa diária, a infração diária será equivalente a 20% (vinte por cento) do valor estabelecido para a multa.

§6º O valor da multa diária será acrescido ao da multa enquanto o infrator não regularizar a situação irregular.

Art. 245. Havendo omissão do (s) proprietário (s) na realização de obras e melhorias exigidas por esta Lei Complementar, o poder público municipal poderá executá-las, cobrando o valor da obra acrescido da respectiva multa.

§1º O proprietário infrator será previamente notificado do prazo para a execução da obra ou melhoria e de que a inexecução caracterizará a mora, devendo o poder público municipal executar a obra e cobrar os valores despendidos na execução, acrescidos de multa prevista no caput deste artigo.

§2º O desrespeito ao previsto no caput deste artigo constitui-se infração grave.

Art. 246. Será lavrado auto de infração, se as exigências contidas na notificação não forem acatadas dentro do prazo concedido, e auto de embargo, se as irregularidades tiverem continuidade, resultando em aplicação de multa nas duas situações.

§1º Cabe recurso, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 10 (dez) dias;

§2º Lavrado o auto de embargo, fica vedada a continuidade dos trabalhos;

§3º Na reincidência da mesma infração, as multas serão aplicadas em triplo;

§4º Além da multa aplicada em razão da infração cometida, o infrator deverá regularizar a situação da obra ou atividade mediante o recolhimento dos valores devidos no prazo de 5 (cinco) dias da notificação da infração.

§5º O não recolhimento dos valores no prazo estabelecido, acarretará a inscrição na dívida ativa do município.

TÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 247. Para a implantação e o controle do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, o poder público municipal deverá:

I – compatibilizar as ações propostas no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e no Orçamento Anual relativas ao ordenamento físico-territorial e aos investimentos públicos, com os objetivos e as diretrizes expressas nesta Lei Complementar;

II – regulamentar, adequar ou editar a legislação de que trata esta Lei Complementar, nos prazos previstos;

III – organizar e treinar permanentemente os servidores municipais competentes para a fiscalização rigorosa e adequação das ações comunitárias às normas desta Lei Complementar, Código e/ou legislação municipal relacionada ao Meio Ambiente, do Código de Posturas



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Municipais e do Código de Obras do Município de Santa Rosa e legislação correlata;

IV – promover ampla divulgação deste Plano Diretor, através de sua publicação e de audiências públicas;

V – dispor, no prazo máximo de 6 (seis) meses da vigência desta Lei Complementar, de toda estrutura necessária para a implementação deste Plano Diretor.

Art. 248. Esta Lei Complementar não se aplica às obras cujas licenças tenham sido autorizadas até a data de sua aprovação, desde que as obras ou as instalações tenham sido iniciadas no prazo máximo de 12 (doze) meses após seu licenciamento.

§ 1º Considera-se iniciado o parcelamento do solo para fins urbanos quando comprovado pelo registro público e apresentar, no mínimo, a demarcação dos lotes e o arruamento efetivados.

§ 2º Considera-se iniciada a edificação quando estiver aprovada e licenciada nos órgãos competentes e apresentar, no mínimo, as obras de fundação concluídas.

Art. 249. Os processos de parcelamento do solo previstos no título XI protocolados anteriormente à vigência desta Lei Complementar serão examinados, e se for o caso aprovados, de acordo com a legislação em vigor à época de sua protocolização, respeitados os prazos legais.

§1º Na hipótese de processos de parcelamentos do solo na modalidade loteamento protocolados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar esses serão examinados, e se for o caso aprovados, de acordo com a legislação em vigor à época de sua protocolização.

§2º Nos casos previstos no §1º deste artigo, em caso de aprovação do loteamento, as demais modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos previstas na legislação anterior a vigência desta Lei Complementar serão tratadas e se sujeitarão, pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, as prescrições da lei antiga.

§3º Aos processos de loteamento protocolados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar que estiverem em análise prévia, o prazo estabelecido no parágrafo anterior será contado a partir da aprovação dessa fase, se aplicando a esses processos as demais disposições previstas no §2º deste artigo.

Art. 250. Compete ao Poder Executivo Municipal orientar e fiscalizar a aplicação desta Lei Complementar, bem como executar e supervisionar as disposições estabelecidas.

§1º Ao Poder Executivo Municipal é vedado realizar, aprovar e licenciar obra, ainda que a título precário, em discordância com as determinações emanadas desta Lei Complementar e da legislação pertinente.

§2º Todos os projetos de edificação ou de instalação de atividades devem ser autorizados pelo Poder Executivo Municipal.

§3º Salvo disposição legal em contrário, o alvará de licença para localização e funcionamento de qualquer atividade somente pode ser expedido se observadas as disposições desta Lei Complementar.

Art. 251. Na zona urbana, enquanto os leitos das ruas e logradouros projetados no parcelamento do solo não estiverem de acordo com o projeto, será feito o lançamento do imposto territorial total inclusive sobre a área das referidas vias de circulação e logradouros.

Art. 252. Os proprietários, compromissários compradores e compromissários cessionários, os seus sucessores, a título singular ou universal, de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei Complementar ficam obrigados à observância de restrições urbanísticas do direito de construir de duas naturezas:

I – restrições convencionais, que são as estabelecidas pelo loteador, constantes no memorial e no contrato padrão, a serem observadas inclusive pelo município;

II – restrições legais, que são as estabelecidas por lei para todas as urbanizações ou especificamente para determinados bairros ou loteamentos e têm supremacia sobre as restrições convencionais.

Art. 253. O Município de Santa Rosa não responde pela diferença de medida dos lotes ou quadras que o interessado venha a contratar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 254. Nenhuma obra de construção, reforma, demolição, reconstrução ou acréscimo de edificações pode ser feita na zona urbana sem a prévia aprovação e licença do Poder Executivo Municipal, nos termos desta Lei Complementar e do Código de Obras do Município de Santa Rosa.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§1º Nos acréscimos, a soma da área de edificação existente com a área a ser construída não pode ultrapassar a área total permitida pelo regime urbanístico, ressalvados os casos previstos em legislação específica.

§2º A edificação já existente que vier a sofrer modificação em mais de 60% (sessenta por cento) de sua estrutura em virtude de reforma ou reconstrução deve respeitar/adequar os limites de ocupação previstos nesta Lei Complementar.

Art. 255. O protocolo de projeto de edificações novas no órgão municipal deve ser precedido de pedido de informações urbanísticas, via processo administrativo.

§1º O pedido de informações urbanísticas tem por objetivo informar ao responsável pela elaboração e pela execução dos projetos as disposições urbanísticas previstas para o local onde pretende construir ou se instalar.

§2º O pedido de informações urbanísticas e sua resposta são emitidos por escrito, conforme modelo específico, conforme Adendo 08.

§3º A resposta ao pedido de informações urbanísticas é válida por 01 (um) ano, ou até alteração da legislação, o que ocorrer primeiro.

§4º Os projetos e atividades não aprovados e/ou não licenciados pelos órgãos competentes, em realização e/ou em construção, estão sujeitos ao embargo administrativo, e, deverão ser regularizados, atendendo-se às determinações desta Lei Complementar, do Código de Obras, do Código de Meio Ambiente, do Código de Posturas e/ou legislação pertinente ao caso, o que se dará sem prejuízo de outras cominações legais imputáveis aos infratores.

Art. 256. Os casos omissos a esta Lei Complementar serão julgados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável de Santa Rosa, que define as normas a serem obedecidas em cada caso, mediante parecer técnico do órgão competente.

Art. 257. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Poder Executivo Municipal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas e/ou áreas de terras, que se presumirão asseguradas pelo poder público respectivo.

Art. 258. A política municipal de habitação prevista nesta Lei Complementar constitui-se prioridade para o Poder Executivo Municipal, que deverá observar os prazos constantes do Adendo 04 para a realocação das populações diretamente atingidas.

Parágrafo único. O poder público municipal deverá fazer planejamento detalhado para a realocação das populações citadas no *caput* deste artigo.

Art. 259. O poder público municipal desenvolverá estudos a partir da vigência desta Lei Complementar, que serão submetidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, visando:

I – avaliações técnicas e socioambientais para a implantação da AEIU Parque Estação Ferroviária Cruzeiro, no prazo de 4 (quatro) anos;

II – avaliações técnicas e socioambientais para a implantação da AEIU Rua da Xuxa no prazo de 5 (cinco) anos;

III - avaliações técnicas e socioambientais para elaboração do Plano Diretor de Ocupação da AEIU Parque Municipal Alfredo Leandro Carlson, no prazo de 4 (quatro) anos;

IV – estudos técnicos e socioambientais para a implantação da AEIU Mosteiro da Transfiguração, no prazo de 5 (cinco) anos;

V - estudos técnicos e socioambientais para a implantação do Sistema de Áreas Verdes, no prazo de 6 (seis) anos;

VI - estudos técnicos e socioambientais para a implantação do Terminal Rodoferroviário nas proximidades da rótula que liga a rua Pedro Schwerz à Rua Domingo Espíndola Fonseca, no prazo de 3 (três) anos;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

VII - estudos técnicos e socioambientais para a ampliação dos cemitérios municipais, no prazo de 2 (dois) anos;

VIII - revisão do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, no prazo de 2 (dois) anos;

IX – elaboração do Plano Municipal de Regularização Fundiária, no prazo de 2 (dois) anos;

X – elaboração do Plano Municipal de Regularização Fundiária das APPs, no prazo de 5 (cinco) anos;

XI - elaboração do Plano de Prevenção, Contingência e Combate aos Incêndios Florestais, no prazo de 5 (cinco) anos;

XII – revisão do Plano de Gestão e Saneamento Ambiental, no prazo de 5 (cinco) anos;

XIII – revisão do Plano de Desenvolvimento Econômico Sustentável (Santa Rosa 100 anos), no prazo de 2 (dois) anos;

XV – elaboração de Plano de Preservação Patrimônio Histórico-Cultural e Arqueológico do Município de Santa Rosa e do Inventário de Bens de Interesse Histórico e Cultural, no prazo de 04 (quatro) anos.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS, emitirá parecer que integrará futuro projeto de lei a ser encaminhado ao Poder Legislativo Municipal.

Art. 260. A ampliação de qualquer área urbana ou de expansão urbana deve ser antecedida de estudo prévio que defina o respectivo zoneamento de uso, índices urbanísticos e sistema viário principal.

Art. 261. O Poder Executivo Municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, em até 4 (quatro) anos após a aprovação desta Lei Complementar:

I – projeto de lei revisando e complementando a legislação habitacional do município e regulando o Plano Municipal de Habitação;

II – projeto de lei regulamentando a outorga onerosa do direito de construir;

III – projeto de lei estabelecendo o Plano Diretor das áreas industriais, estabelecendo as diretrizes de uso e ocupação do distrito industrial, o zoneamento interno, prevendo o parcelamento e uso do solo na área de expansão já definida e consolidando a legislação em vigor;

IV – projeto de lei para aplicação do IPTU progressivo no tempo;

V – projeto de lei delimitando áreas em que incidirá o direito de preferência;

VI – projeto de lei regulamentando o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança;

VII – projeto de lei de alteração da Lei Municipal nº 4.557/2009, que dispõe sobre habitação no município, prevendo ações e recursos para estruturação do órgão municipal competente;

VIII – projeto de lei revisando o Código Tributário Municipal;

IX – projeto de lei revisando o Código de Obras do Município de Santa Rosa;

X – projeto de lei revisando o Código de Posturas do Município de Santa Rosa.

Art. 262. As leis municipais e respectivos decretos regulamentadores relacionados a Lei Complementar nº 33, de 11 de outubro de 2006 e suas alterações, naquilo que não contrariarem as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, ficam recepcionados e permanecem em vigor até a aprovação de legislação específica que lhes vier a substituir.

Art. 263. Incumbe a Procuradoria-Geral do Município (PGM) proceder a análise dos casos omissos, contraditórios e elaborar os devidos pareceres jurídicos para resolução de dúvidas e firmar interpretações sobre a correta aplicação das disposições e instrumentos legais previstos nesta Lei Complementar.

Art. 264. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão à conta de dotações próprias, a serem consignadas no orçamento municipal.

Art. 265. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 266. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

I – Lei Complementar nº 33, de 11 de outubro de 2006;

II – Lei complementar nº 42, de 28 de agosto de 2008;

III – Lei Complementar nº 44, de 12 de novembro de 2008;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
IV – Lei Complementar nº 57, de 05 de abril de 2010;
V – Lei Complementar nº 91, de 29 de julho de 2014.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, EM 28 DE AGOSTO DE 2017.

ALCIDES VICINI,
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.

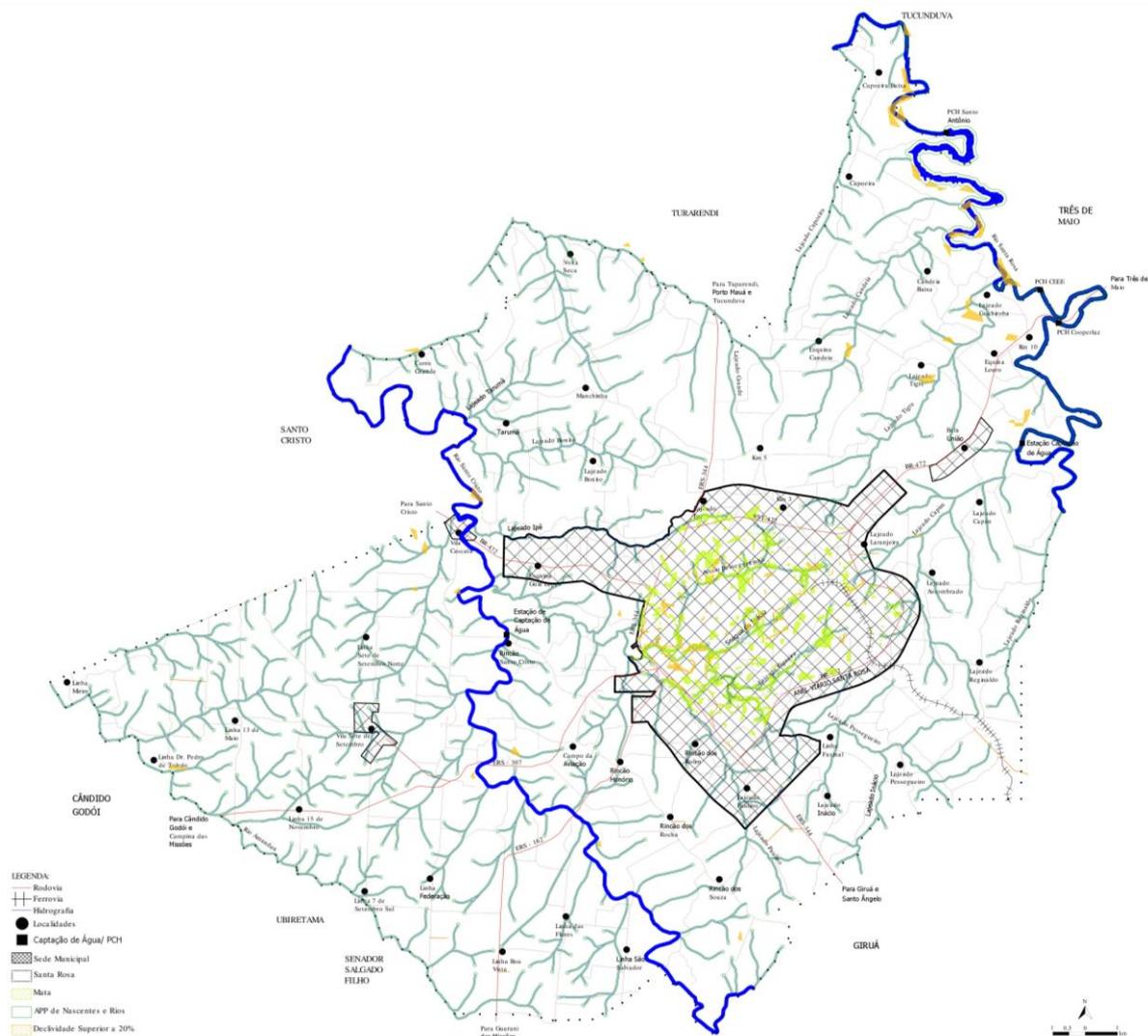
LUÍS ANTONIO BENVENÚ,
Superintendente-Geral de Governança.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo III - Mapa 3 - Santa Rosa - Zoneamento físico-ambiental: Áreas de Preservação Permanente

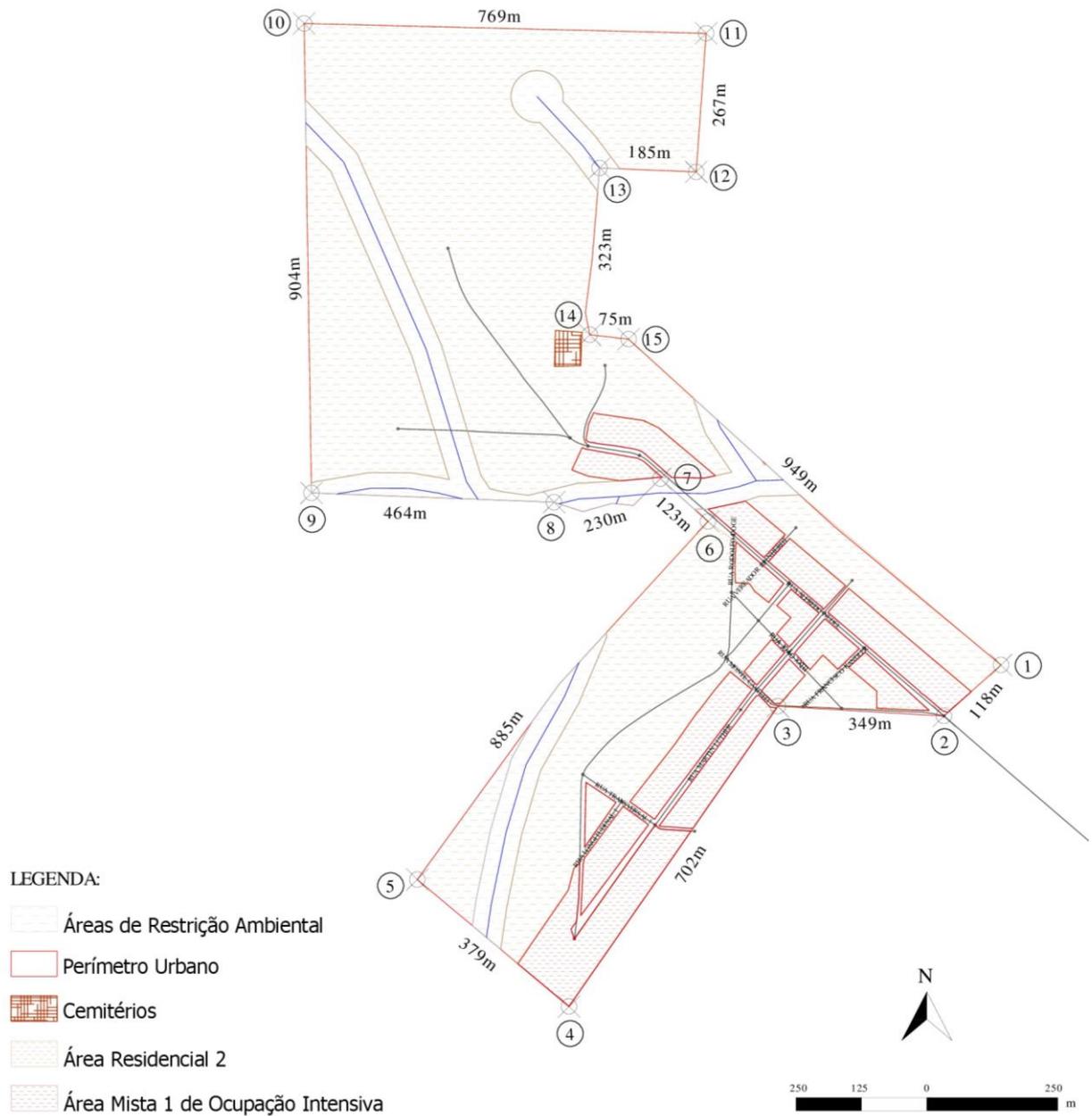




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo IV - Mapa 4 – Vila Sete de Setembro – Perímetro urbano, Zoneamento e Sistema Viário





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo V - Mapa 5 - Área urbana municipal - Zoneamento físico-ambiental

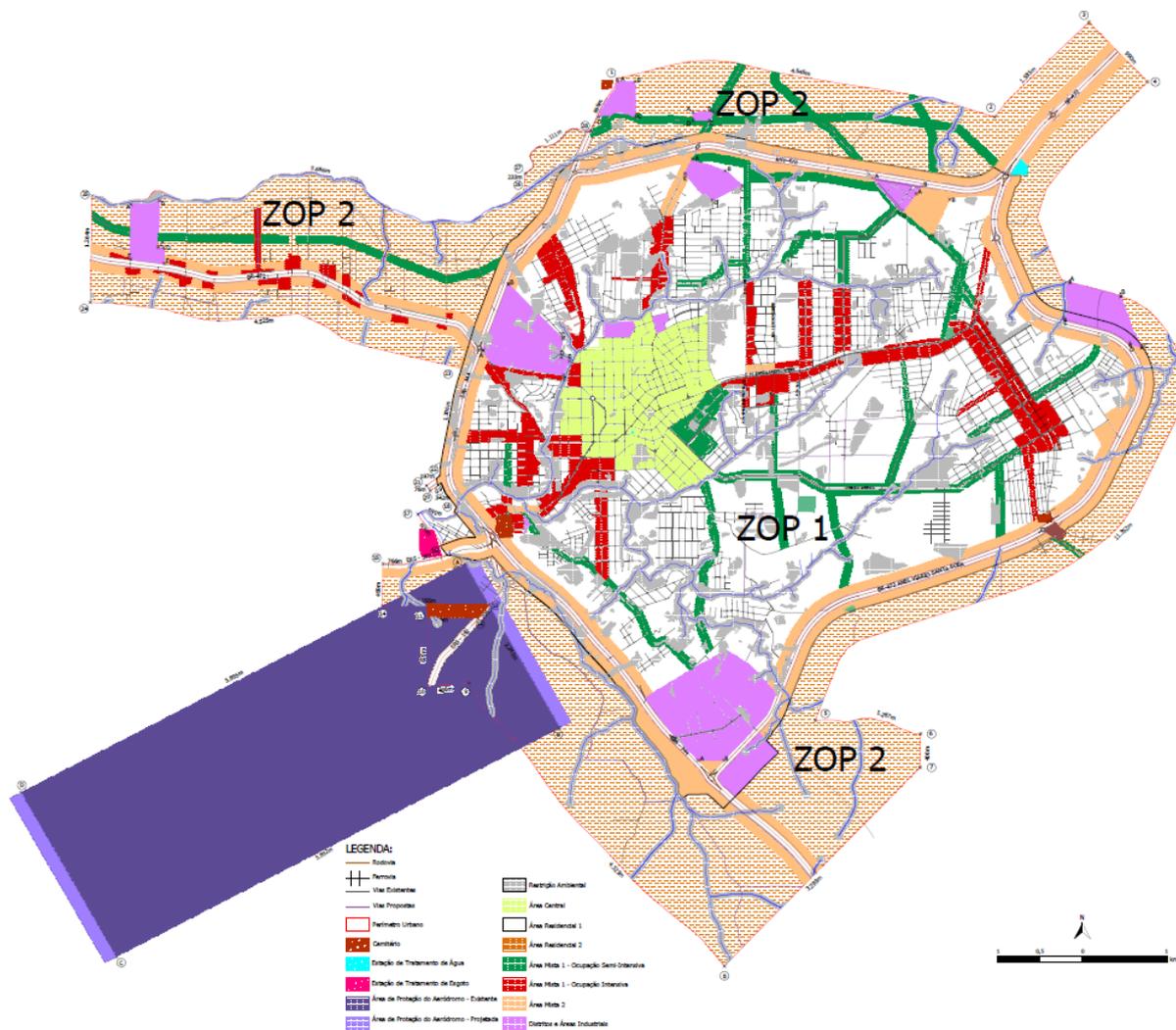




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo VI - Mapa 6A - Área urbana da sede municipal - Zoneamento urbano e Sistema Viário

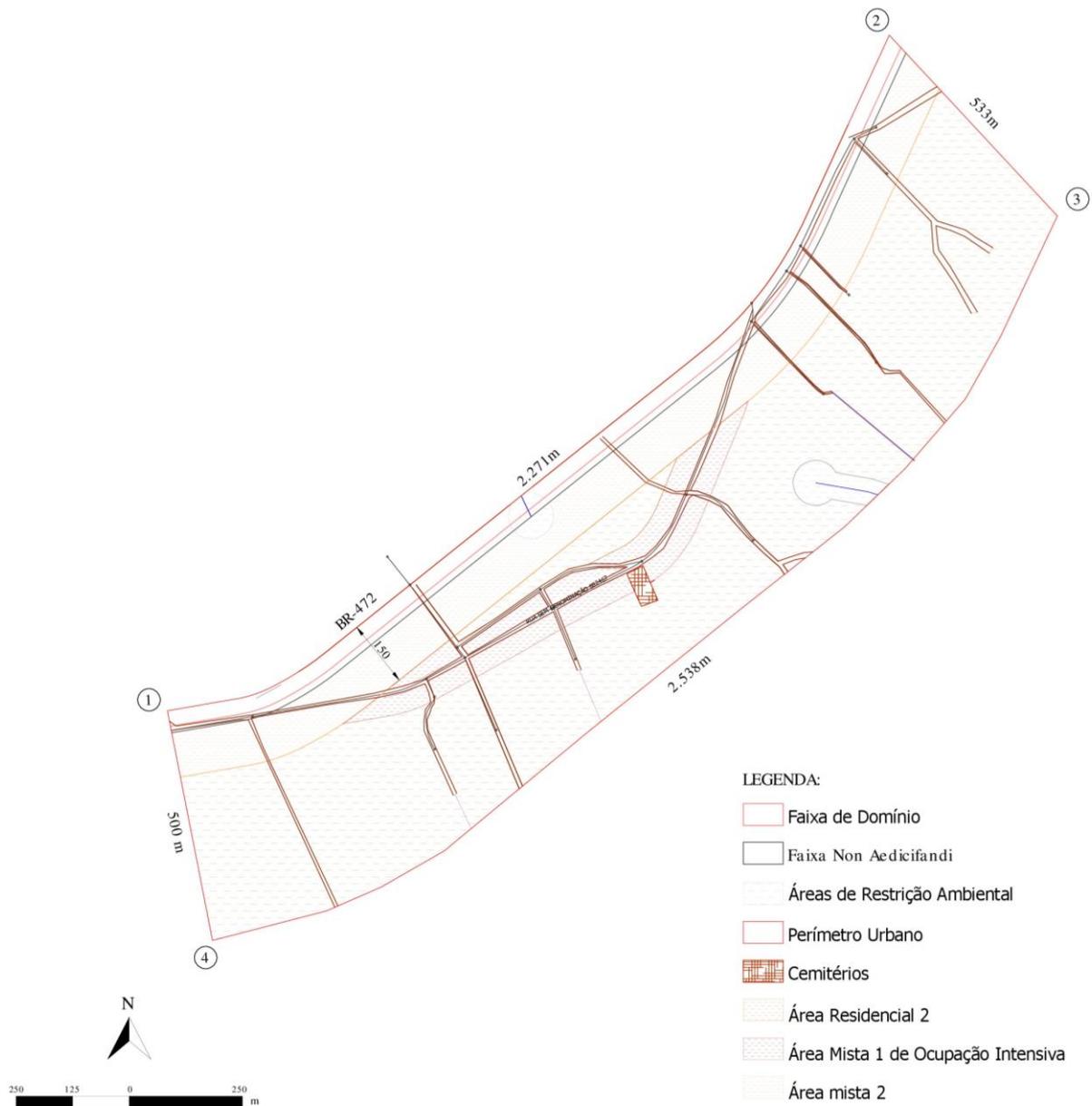




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo VII - Mapa 6B - Vila Bela União – Perímetro urbano, Zoneamento e Sistema Viário

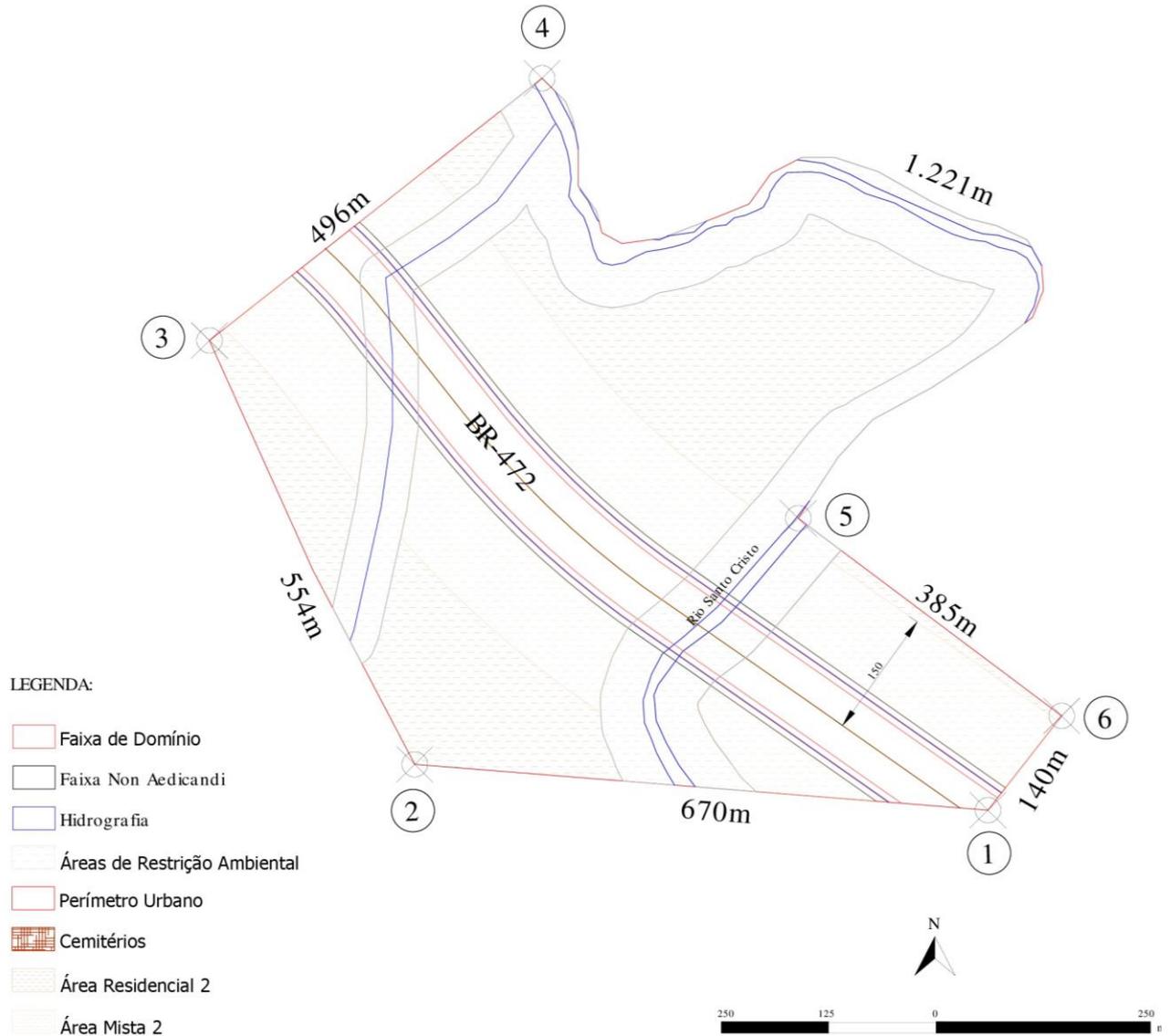




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo VIII - Mapa 6C - Vila Cascata – Perímetro urbano, Zoneamento e Sistema Viário





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo IX - Mapa 6D - Área urbana da sede municipal - Áreas de Especial Interesse Urbanístico

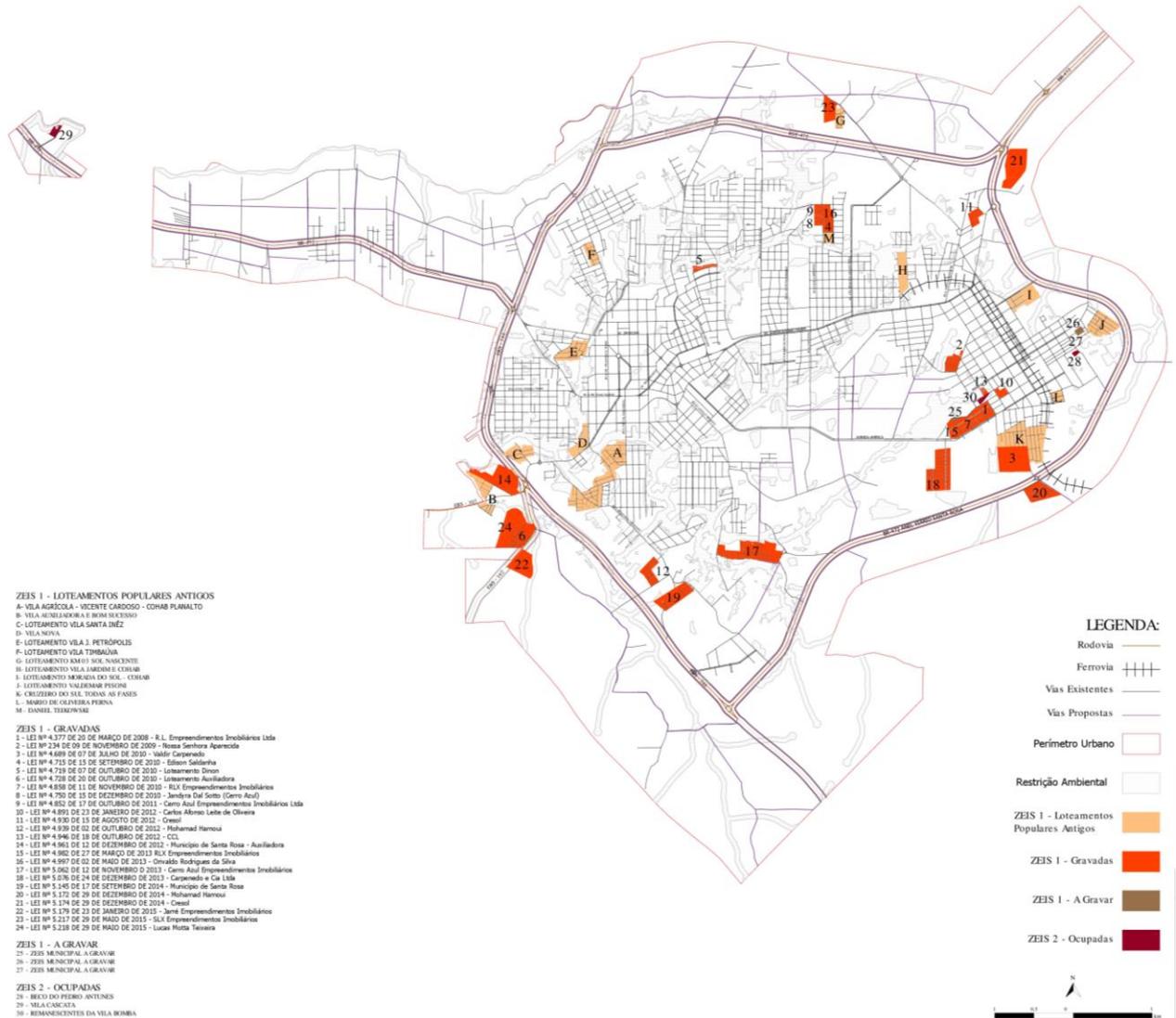




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo X - Mapa 6E - Área urbana municipal - ZEIS implantadas e a implantar no município





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XI - Mapa 6F - Área urbana municipal - Núcleos Irregulares

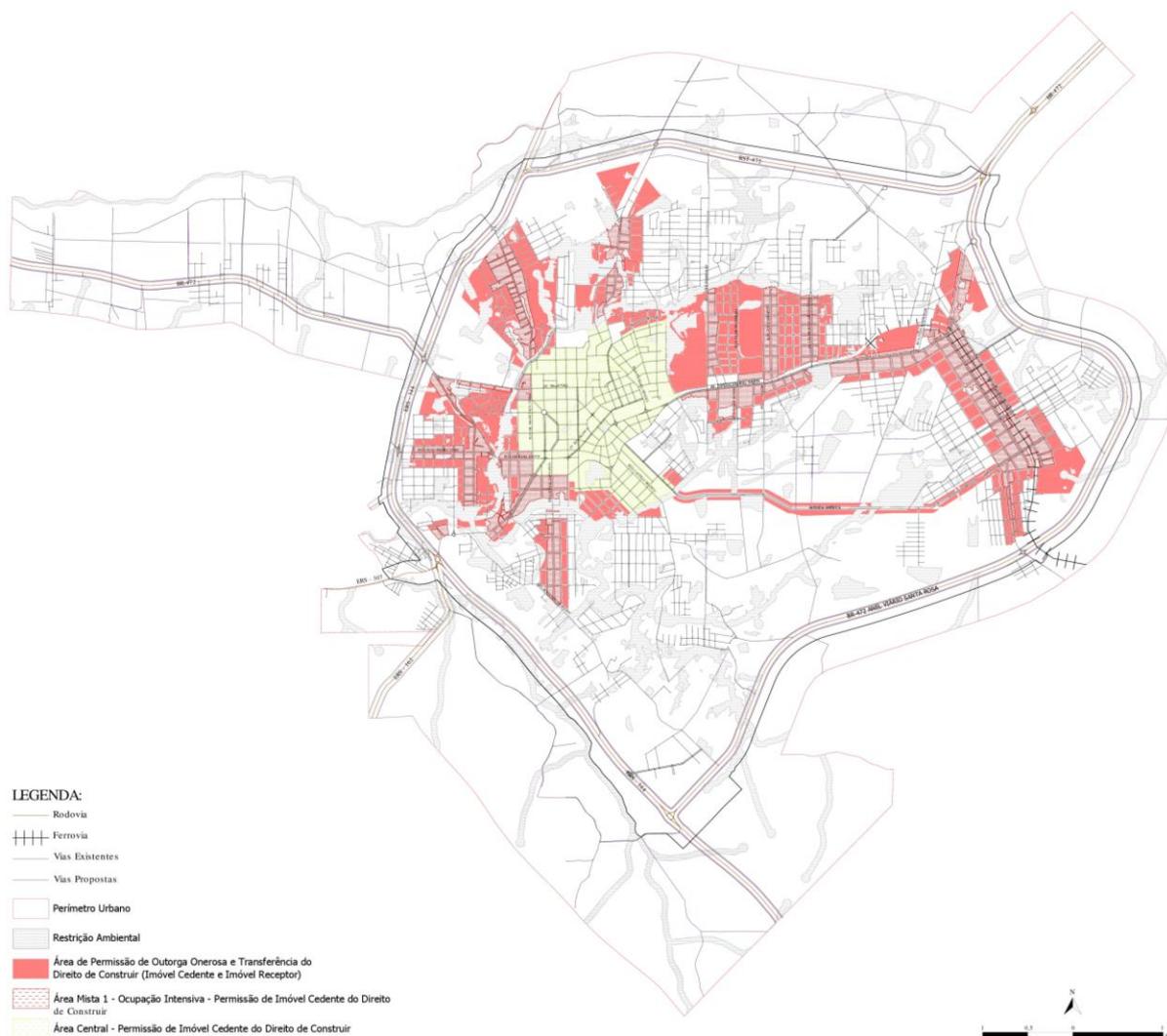




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XII - Mapa 6G - Área urbana da sede municipal - Áreas Sujeitas à Outorga Onerosa e
Transferência do Direito de Construir

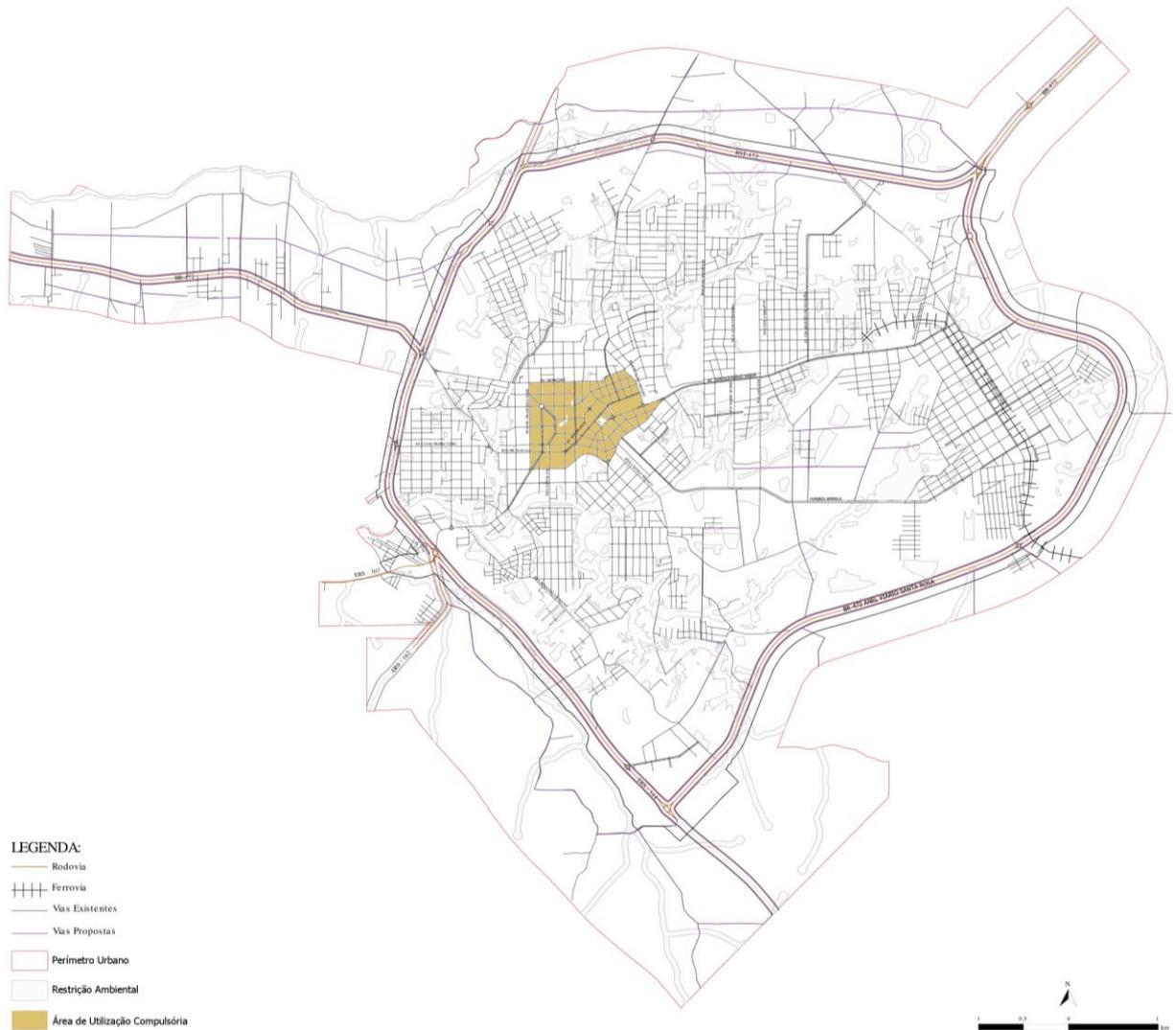




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XIII - Mapa 6H - Área urbana da sede municipal - Áreas de Utilização Compulsória





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XIV - Mapa 6I - Área urbana da sede municipal - Sistema de Áreas Verdes





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XV - Mapa 7 - Área urbana municipal - Serviços essenciais

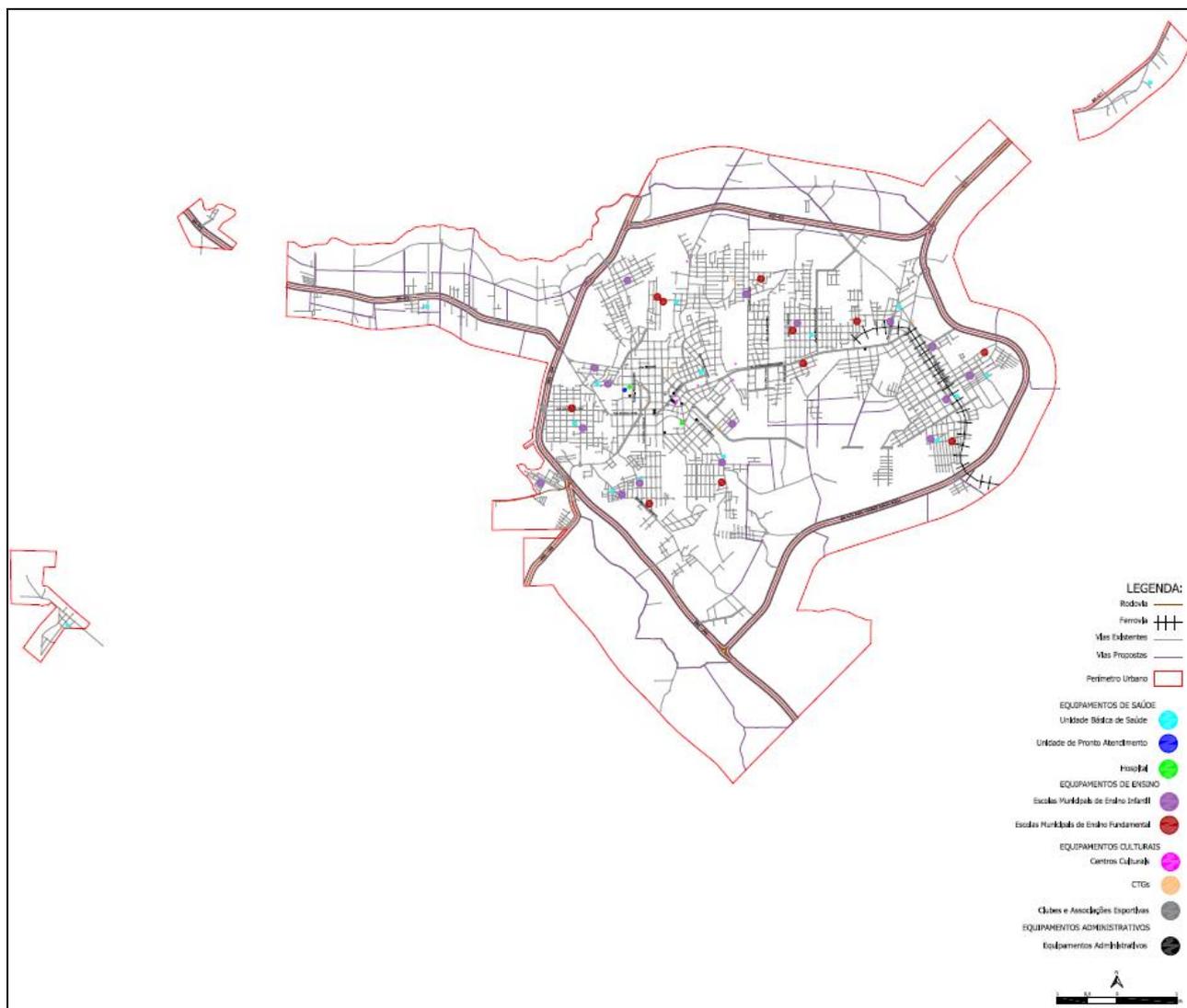




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XVI - Mapa 8A - Área urbana da sede municipal - Equipamentos administrativos

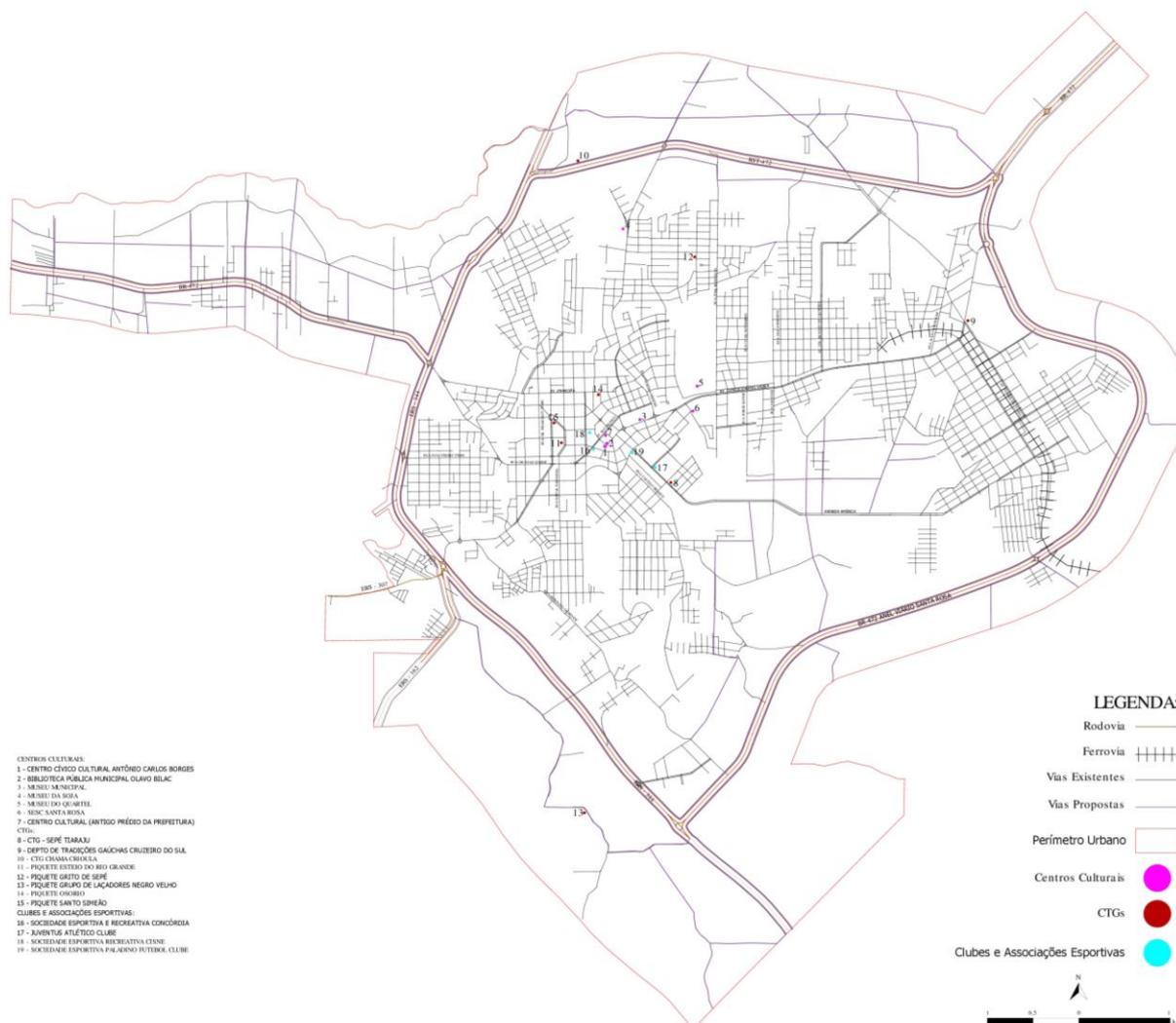




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XVII - Mapa 8B - Área urbana da sede municipal - Equipamentos culturais





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XVIII - Mapa 8C - Área urbana municipal - Equipamentos de saúde

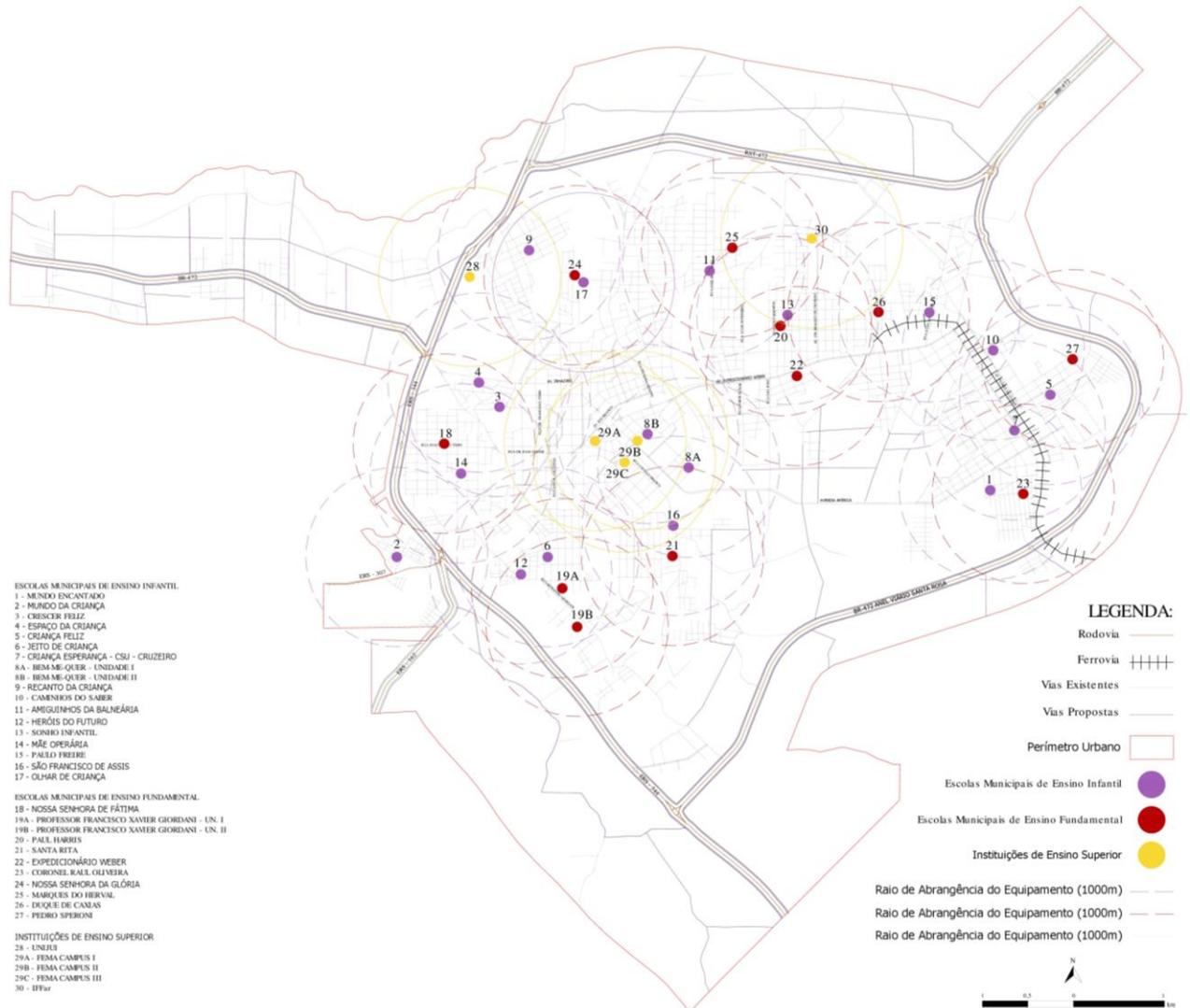




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XIX - Mapa 8D - Área urbana da sede municipal - Equipamentos da Rede Municipal de Ensino e instituições de ensino superior

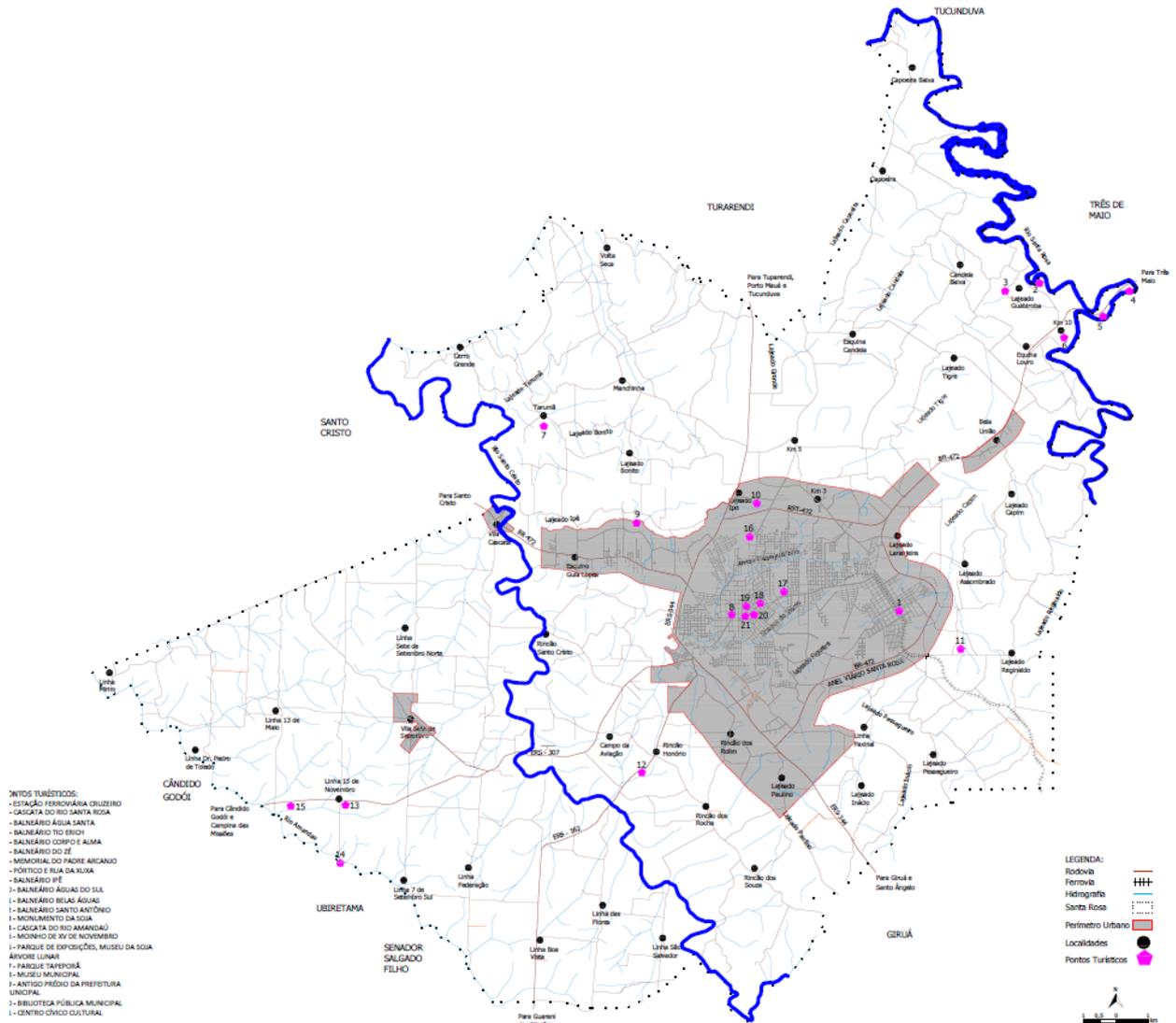




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XX - Mapa 9A - Área municipal - Pontos Turísticos

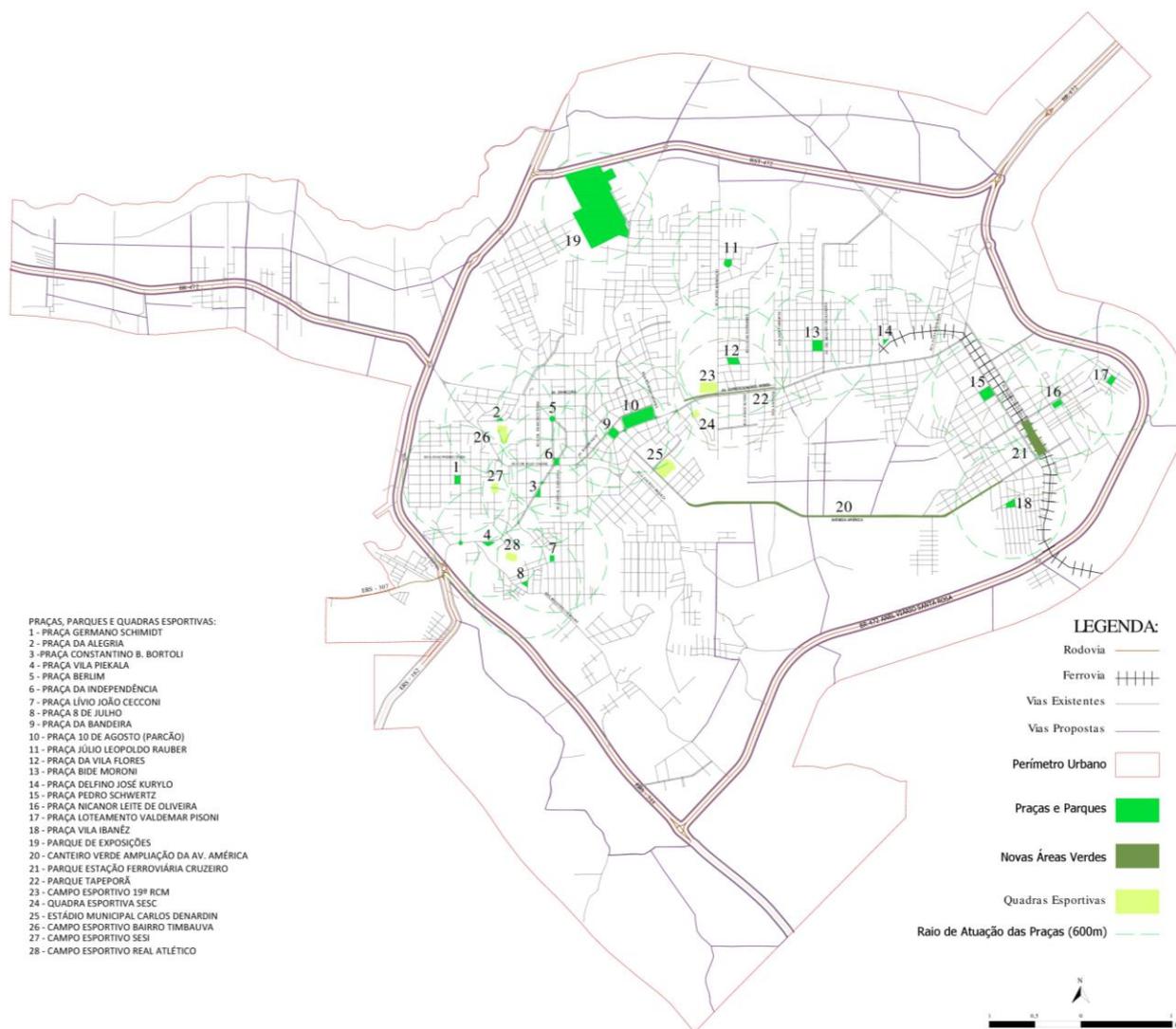




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXI - Mapa 9B - Área urbana da sede municipal - Praças, quadras e campos esportivos

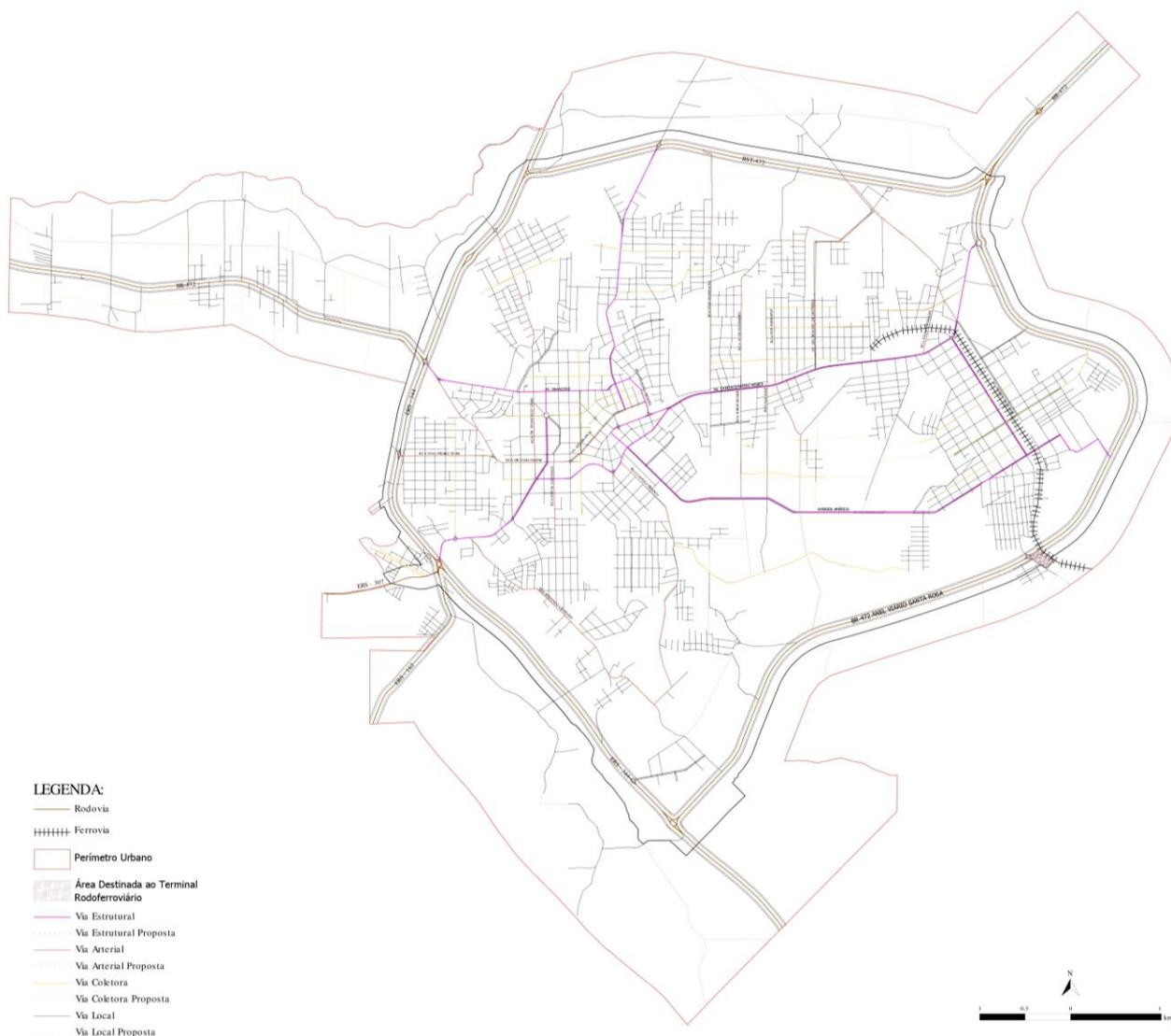




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXII - Mapa 10 - Área urbana da sede municipal - Hierarquia Viária





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXIII - Adendo 01A: Parâmetros urbanísticos para o Zoneamento na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 1 de Santa Rosa

CLASSES	ÁREAS								
	X = Permitido 0 = Proibido								
	Área central	Mista 1		Mista 2	Distrito industrial	Áreas industriais	Residencial 01	ZEIS	AEIU-Rio Branco
Ocupação intensiva		Ocupação semi-intensiva							
1) HABITAÇÃO									
H-1 Impacto ambiental 1	X	X	X	0	0	0	X	X	X
H-2 Impacto ambiental 2	X	X	X	0	0	0	X	X	X(6)
2) COMÉRCIO VAREJISTA									
CV-1 Impacto ambiental 1	X	X	X	0	0	0	X	X	X(6)
CV-2 Impacto ambiental 2	X(5)	X(5)	X(5)	X	X(1)	X(1)	0	0	X(5)(6)
CV-3 Impacto ambiental 3	X(5)	X(5)	X(5)	X	X(1)	X(1)	0	0	X(5)(6)
3) COMÉRCIO ATACADISTA									
CA-1 Impacto ambiental 1	X	X	X	0	0	0	X	0	X(6)
CA-2 Impacto ambiental 2	X(5)	X(5)	X(5)	X	X(1)	X(1)	0	0	X(5)(6)
CA-3 Impacto ambiental 3	0	0	0	X	X(1)	X(1)	0	0	0
4) SERVIÇOS									
S-1 Impacto ambiental 1	X	X	X	0	0	0	X	X	X(6)



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXIII - Adendo 01A: Parâmetros urbanísticos para o Zoneamento na Zona Urbana de Ocupação
Prioritária 1 de Santa Rosa

S-2 Impacto ambiental 2	X	X	X	X	X(1)	X(1)	X (7)	X(2)	X(6)
S-3 Impacto ambiental 3	0	X(3)	0	X	X(1)(4)	X(1)(4)	0	0	0
5) INDÚSTRIAS									
I-1 Impacto ambiental 1	X	X	X	X	X	X	X	0	0
I-2 Impacto ambiental 2	0	0	0	X	X	X	0	0	0
I-3 Impacto ambiental 3	0	0	0	X	X	X	0	0	0

X(1) Somente para atividades de apoio às indústrias.

X(2) Somente equipamentos públicos.

X(3) Somente para as atividades de dedetização e similares, mudanças, construção civil, impermeabilização, transportadora.

X(4) Somente para terraplenagem e estrutura de concreto.

X(5) Observar o adendo 04 no que diz respeito à necessidade de pátio de manobras.

X(6) Sendo permitida a edificação junto ao alinhamento de até 2 pavimentos. A partir disso, deverá ser respeitado recuo frontal de 4m.

X (7) Com exceção de casas de show, casas noturnas, hotéis e motéis.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXIV - Adendo 01B: Parâmetros urbanísticos para o Zoneamento na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 2 de Santa Rosa

CLASSES	ÁREAS X = Permitido 0 = Proibido						
	Mista 1		Mista 2	Distrito industrial	Áreas industriais	Residencial 02	ZEIS
	Ocupação intensiva	Ocupação semi-intensiva					
1) HABITAÇÃO							
H-1 Impacto ambiental 1	X	X	0	0	0	X	X
H-2 Impacto ambiental 2	X	X	0	0	0	X	X
2) COMÉRCIO VAREJISTA							
CV-1 Impacto ambiental 1	X	X	0	0	0	X	X
CV-2 Impacto ambiental 2	X(5)	X(5)	X	X(1)	X(1)	0	0
CV-3 Impacto ambiental 3	X(5)	X(5)	X	X(1)	X(1)	0	0
3) COMÉRCIO ATACADISTA							
CA-1 Impacto ambiental 1	X	X	0	0	0	X	0
CA-2 Impacto ambiental 2	X(5)	X(5)	X	X(1)	X(1)	0	0
CA-3 Impacto ambiental 3	0	0	X	X(1)	X(1)	0	0
4) SERVIÇOS							
S-1 Impacto ambiental 1	X	X	0	0	0	X	X



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXIV - Adendo 01B: Parâmetros urbanísticos para o Zoneamento na Zona Urbana de Ocupação
Prioritária 2 de Santa Rosa

S-2 Impacto ambiental 2	X	X	X	X(1)	X(1)	X(6)	X(2)
S-3 Impacto ambiental 3	X(3)	0	X	X(1)(4)	X(1)(4)	0	0
5) INDÚSTRIAS							
I-1 Impacto ambiental 1	X	X	X	X	X	X	0
I-2 Impacto ambiental 2	0	0	X	X	X	0	0
I-3 Impacto ambiental 3	0	0	X	X	X	0	0

X(1) Somente para atividades de apoio às indústrias.

X(2) Somente equipamentos públicos.

X(3) Somente para as atividades de dedetização e similares, mudanças, construção civil, impermeabilização, transportadora.

X(4) Somente para terraplenagem e estrutura de concreto.

X(5) Observar o adendo 04 no que diz respeito à necessidade de pátio de manobras.

X (6) Com exceção de casas de show, casas noturnas, hotéis e motéis.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXV – Adendo 02A: Parâmetros urbanísticos para a Ocupação do Solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 1 de Santa Rosa

ÍNDICES URBANÍSTICOS	ÁREAS							
	Área central	Mista 1		Mista 2	Distrito industrial e áreas industriais	Residencial 01	ZEIS	AEIU - Eixo Rio Branco
		Ocupação intensiva	Ocupação semi-intensiva					
PARCELAMENTO DO SOLO								
Lote mínimo (m ²)	250	250	250	1500	1500	250	200 (2)	250
Testada mínima (m)	10 (1)	10 (1)	10 (1)	30	30	10	10 (2)	10 (1)
Índice de aproveitamento	7	7	4	1	1	2	1,5	7
Taxa máxima de ocupação (%) (3)	80	80	75	70	70	65	65	80
Taxa mínima de permeabilidade (%)	10	10	15	20	20	25	25	10
OBSERVAÇÕES:								
(1) - Os lotes de esquina devem possuir testada mínima de 15 (quinze) metros.								
(2) - Em ZEIS realizadas pelo poder público municipal, estes padrões poderão ser flexibilizados.								
(3) - a ocupação do subsolo será permitida desde que observado o limite mínimo da taxa de permeabilidade.								
ÍNDICES URBANÍSTICOS	ÁREAS							
	Área central	Mista 1		Mista 2	Distrito industrial e áreas industriais	Residencial	ZEIS	AEIU - Eixo Rio Branco
		Ocupação intensiva	Ocupação Semi-intensiva					
AFASTAMENTOS MÍNIMOS								
Frontal (m)	4, residencial unifamiliar	4, residencial unifamiliar	4	4(1)	4	4	2	4, residencial unifamiliar, com até 2 (dois) pavimentos.
	2, prédio residencial multifamiliar	2, prédio residencial multifamiliar						2, prédio residencial multifamiliar com até 2 (dois) pavimentos.
	zero, comércio e prestação de serviços	zero, comércio e prestação de serviços						zero, comércio e prestação de serviços, com até 2(dois) pavimentos.
								4, para qualquer uso, a partir do 2º (segundo) pavimento.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXV – Adendo 02A: Parâmetros urbanísticos para a Ocupação do Solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 1 de Santa Rosa

Lateral (m)	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até quatro pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 5º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até quatro pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 5º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até quatro pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 5º pavimento	2,0m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento	2,0m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/6 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/6 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/6 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até quatro pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 5º pavimento
Fundos, a partir do piso do segundo pavimento, nunca inferior a 1/10 da altura máxima da edificação	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	2 m	3 m	3 m

(1) Imóveis na área mista 2 que tiverem que respeitar a faixa *non aedificandi* de rodovias federais/estaduais, ficam isentas do recuo frontal.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXVI - Adendo 02B: Parâmetros urbanísticos para a Ocupação do Solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 2 de Santa Rosa

ÍNDICES URBANÍSTICOS	ÁREAS					
	Mista 1		Mista 2	Distrito industrial e áreas industriais	Residencial 01	ZEIS
	Ocupação intensiva	Ocupação semi-intensiva				
PARCELAMENTO DO SOLO						
Lote mínimo (m ²)	250	250	1500	1500	250	200 (2)
Testada mínima (m)	10 (1)	10 (1)	30	30	10	10 (2)
Índice de aproveitamento	7	4	1	1	1,5	1
Taxa máxima de ocupação (%) (3)	80	75	70	70	65	65
Taxa mínima permeabilidade (%)	10	15	20	20	25	25
OBSERVAÇÕES: (1) - Os lotes de esquina devem possuir testada mínima de 15 (quinze) metros. (2) - Em ZEIS realizadas pelo poder público municipal, estes padrões poderão ser flexibilizados. (3) - a ocupação do subsolo será permitida desde que observado o limite mínimo da taxa de permeabilidade.						
ÍNDICES URBANÍSTICOS	ÁREAS					
	Mista 1		Mista 2	Distrito industrial e áreas industriais	Residencial	ZEIS
	Ocupação intensiva	Ocupação semi-intensiva				
AFASTAMENTOS MÍNIMOS						
Frontal (m)	4, residencial unifamiliar	4	4	4	4	2
	2, prédio residencial multifamiliar					
	zero, comércio e prestação de serviços					



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXVI - Adendo 02B: Parâmetros urbanísticos para a Ocupação do Solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 2 de Santa Rosa

Lateral (m)	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até quatro pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 5º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até quatro pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 5º pavimento	2,0m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento	2,0m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/10 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/6 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento	1,5m para paredes com vãos de iluminação e ventilação até dois pavimentos e 1/6 da altura total da edificação, a partir do piso do 3º pavimento
Fundos, a partir do piso do segundo pavimento, nunca inferior a 1/10 da altura máxima da edificação	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	2 m



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXVII - Adendo 03A: Definição das atividades de uso permitido em cada área da Zona de Ocupação Prioritária de Santa Rosa

H - 1) Habitação 1

Edificação que constitui uma única economia residencial.

H - 2) Habitação 2

Conjunto de edificações horizontais que agrupa várias economias residenciais em um mesmo lote ou gleba, edificação ou conjunto de edificações verticais que agrupam várias economias residenciais em um mesmo lote ou gleba.

CV - 1) Comércio varejista 1 (comércio local): Comércio varejista de artigos destinados à satisfação das necessidades mais imediatas da população, cujas carga e/ou descarga sejam realizadas por veículos até o tipo 1, como:

- * Vendas de produtos alimentícios, minimercado, armarinho, armazém, mercearia, padaria, confeitaria, bar sem música ao vivo, lanchonete, sorveteria, restaurante, pizzaria, fruteira, açougue;
- * Floricultura;
- * Bazar, brinquedos;
- * Vestuário, calçados e artefatos de couro;
- * Artigos desportivos, fotográficos, plásticos;
- * Agências lotéricas, antiguidades, tabacaria, joalherias e ótica;
- * Livraria e papelaria, bancas de jornal e revistas;
- * Pet Shop: tratamento de saúde e estética de animais, comércio de remédios, acessórios e rações;
- * Ferragem, materiais elétricos e hidráulicos, vidraçarias;
- * Farmácia, drogaria e perfumaria, instrumentos médico-hospitalares e similares.

CV - 2) Comércio varejista 2: Comércio varejista de mercadorias cuja demanda tem caráter individual ou excepcional, cujas carga e/ou descarga sejam realizadas por veículos até o tipo 3, como:

- * Centro comercial, lojas de departamento;
- * Lojas de tecidos e tapetes, móveis, artigos de decoração;
- * Bares com música ao vivo;
- * Artigos para escritório, máquinas e aparelhos eletrodomésticos;
- * Funerárias, capelas mortuárias;
- * Equipamentos de segurança, som, vídeo, máquinas e aparelhos similares, artigos para camping, instrumentos musicais e lojas de artigos de som;
- * Pneus (borracharia e revenda), peças e acessórios para veículos, revenda de veículos de pequeno porte;
- * Revenda de bebidas, mercados;
- * Comércio varejista de produtos veterinários;
- * Comércio varejista de materiais de construção para acabamento e acessórios (louças, pisos, azulejos, etc), demais comércios varejistas de pequeno porte.

Observação:

- * Para comércios localizados nas áreas Central, Mista 1 e Eixo Rio Branco, que tiverem necessidade de atendimento por veículo tipo 3, será exigida área interna de manobra.
- * Depósitos instalados nestas áreas que não se adequarem quanto ao pátio interno de manobras, terão 2(dois) anos para que encerrem suas atividades.

CV - 3) Comércio varejista 3: Comércio de venda direta ao consumidor de artigos que exijam instalações especiais, seja pela necessidade de amplas áreas de estocagem, seja por questões de segurança ou amplas áreas de estacionamento, cuja carga e/ou descarga sejam realizadas por veículos até o tipo 4, como:



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXVII - Adendo 03A: Definição das atividades de uso permitido em cada área da Zona de Ocupação Prioritária de Santa Rosa

- * Depósito/posto de revenda de gás (até 520 kg);
- * Produtos químicos;
- * Postos de abastecimento de combustíveis;
- * Shopping center;
- * Supermercados;
- * Revendas de veículos de grande porte;
- * Revenda de produtos agrícolas;
- * Materiais de construção.

Observação:

- * Para comércios localizados nas áreas Central, Mista 1 e Eixo Rio Branco, que tiverem necessidade de atendimento por veículos tipos 3 e 4, será exigida área interna de manobra.
- * Depósitos instalados nestas que áreas não se adequarem quanto ao pátio interno de manobras, terão 2(dois) anos para que encerrem suas atividades.

CA - 1) Comércio atacadista 1: Comércio atacadista de mercadorias que não ofereçam riscos à segurança da população, cuja carga e/ou descarga sejam realizadas por veículos até o tipo 1, como:

- * Alimentos, bebidas;
- * Vestiário;
- * Papel e artigos de papelaria;
- * Produtos fotográficos e similares;
- * Materiais óticos, cirúrgicos e produtos farmacêuticos;

CA - 2) Comércio atacadista 2: Comércio atacadista de mercadorias que não ofereçam riscos à segurança e a saúde da população, cuja carga e/ou descarga sejam realizadas por veículos até o tipo 3, como:

- * Alimentos, bebidas;
- * Vestiário;
- * Papel e artigos para papelaria;
- * Produtos fotográficos e similares;
- * Materiais óticos, cirúrgicos e produtos farmacêuticos;
- * Instrumentos musicais;
- * Fumo, pele e couros;
- * Mobiliários, máquinas, veículos e equipamentos;
- * Materiais de construção, madeiras e similares.

Observação:

- * Para comércios localizados nas áreas Central, Mista 1 e Eixo Rio Branco, que tiverem necessidade de atendimento por veículos tipos 3, será exigida área interna de manobra.
- * Depósitos instalados nestas áreas que não se adequarem quanto ao pátio interno de manobras, terão 2(dois) anos para que encerrem suas atividades.

CA - 3) Comércio atacadista 3: Comércio atacadista de mercadorias que ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população, cuja carga e/ou descarga sejam realizadas por veículos até o tipo 4, como:

- * Depósito ou posto de revenda de gás;
- * Minérios, plásticos, resinas, borrachas, metais;
- * Alimentos armazenados em câmaras frigoríficas e outros similares;
- * Defensivos agrícolas, produtos para dedetização e outras substâncias inflamáveis, tóxicas e similares;

S - 1) Prestação de serviços 1 (serviço local): Estabelecimentos destinados a prestação de serviços pessoais e de apoio às unidades residenciais, como:

- * Salão de beleza, barbearia, massagista, artigos artesanais;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXVII - Adendo 03A: Definição das atividades de uso permitido em cada área da Zona de Ocupação Prioritária de Santa Rosa

- * Ateliê de costura, costureiras, alfaiates, sapataria;
- * Oficina de consertos e reparação de artigos pessoais: relógios, eletrodomésticos, bicicletas, móveis, estofados, etc;
- * Informática,
- * Chaveiros;
- * Conserto de hidráulica e gás;
- * Fotógrafos;
- * Escritórios de profissionais autônomos e liberais;
- * Oficinas de veículos que não produzam ruídos incômodos, tais como: colocação de equipamentos de som, auto elétricas, instalação e reparação de ar condicionado e similares.

S - 2) Prestação de serviços 2: Estabelecimentos destinados a prestação de serviços públicos e de lazer, como:

- * Centro cultural, centro esportivo, clubes e similares;
- * Cinemas, teatros, auditórios;
- * Casas de Show, Casas noturnas;
- * Jogos eletrônicos;
- * Biblioteca, galeria de arte, museu;
- * Hotéis, motéis;
- * Academias;
- * Igrejas;
- * Creche, escola maternal, escola especial, escolas em geral e similares;
- * Ambulatório, posto de atendimento médico, consultórios (médico, odontológico), hospitais, clínicas e policlínicas, estéticas, fisioterapia, estabelecimentos assistenciais de saúde como: casas de repouso, clínicas geriátricas, orfanatos, asilos e similares,
- * Agência de correios e telégrafos, agência telefônica;
- * Equipamentos administrativos (estadual, federal e municipal);
- * Corpo de Bombeiros;
- * Polícia civil e militar;
- * Sedes comunitárias, de clubes, sindicatos, associações, partidos políticos e similares;
- * Centros comunitários, centros sociais, centro de convenções;
- * Tinturaria e lavanderia;
- * Empresa de limpeza e vigilância;
- * Bancos, financeiras, escritórios de corretagem de títulos e seguros;
- * Tabelionatos, cartórios;
- * Locação e venda de imóveis;
- * Representações comerciais;
- * Cobranças e despachantes;
- * Agência de viagem e turismo;
- * Agências de empregos e locação de mão de obra;
- * Agências de locação de veículos;
- * Agência de publicidade;
- * Autoescolas;
- * Laboratórios de análises clínicas e próteses;
- * Clínicas veterinárias de animais de pequeno porte, pet shop;
- * Gráficas;
- * Oficinas que produzem ruídos incômodos, tais como: serralherias, funilarias, chapeamento e pintura, oficinas de reparação de veículos em geral e similares.

S - 3) Prestação de serviços 3: Estabelecimentos destinados a prestação de serviços que ofereçam riscos à segurança ou à saúde da população, como:

- * Empresa de dedetização e similares;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXVII - Adendo 03A: Definição das atividades de uso permitido em cada área da Zona de Ocupação Prioritária de Santa Rosa

- * Empresa de mudança, transportadora e garagens de veículos de transporte coletivo;
- * Serviços de construção civil, terraplanagem e escavações, estaqueamento, demolições, fundações, estrutura de concreto, impermeabilizações e demais serviços similares;
- * Sistema Penitenciário
- * Oficinas que apresentam média ou alta potencialidade poluidora atmosférica, hídrica e sonora, pela utilização de processos de galvanização, niquelagem, cromagem, esmaltação, retificação de motores, pinturas automotivas e similares;

I - 1) Indústria 1: Atividades industriais de porte mínimo e pequeno, com potencial poluidor baixo ou médio, segundo a classificação das resoluções do Conselho Administrativo da FEPAM e resoluções do CONSEMA, e atendidas as exigências da legislação específica, como:

- * Indústrias de minerais não metálicos;
- * Metalúrgica;
- * Mecânica;
- * Material de transporte;
- * Química;
- * Borracha;
- * Artefatos de couros, peles/produtos similares.

I - 2) Indústria 2: Atividades industriais de porte mínimo e pequeno com potencial poluidor alto, de porte médio, com grau de poluição baixo ou médio segundo a classificação das resoluções do Conselho Administrativo da FEPAM e resoluções do CONSEMA, e atendidas as exigências da legislação específica, como:

- * Indústrias de minerais não-metálicos;
- * Metalúrgica;
- * Mecânica;
- * Material de transporte;
- * Química;
- * Borracha;
- * Artefatos de couros, peles e produtos similares.

I - 3) Indústria 3: Atividades industriais de porte grande e excepcional, com potencial poluidor baixo, médio ou alto, segundo a classificação das resoluções do Conselho Administrativo da FEPAM e resoluções do CONSEMA, e atendidas as exigências da legislação específica.

Obs.: Atividades de apoio e complementares as atividades principais serão analisadas caso a caso.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXVIII - Adendo 03B: Tipos de Veículos de Carga

Tipo	Modelo	Definição
1		Veículo Urbano de Carga (VUC): O VUC é o caminhão de menor porte, mais apropriado para áreas urbanas. Esse veículo deve respeitar as seguintes características: largura máxima de 2,2 metros; comprimento máximo de 6,3 metros e limite de emissão de poluentes. A capacidade do VUC é de 3 toneladas.
2		Toco ou caminhão semipesado: caminhão que tem eixo simples na carroceria, ou seja, um eixo frontal e outro traseiro de rodagem simples. Sua capacidade é de até 6 toneladas, tem peso bruto máximo de 16 toneladas e comprimento máximo de 14 metros .
3		Truck ou caminhão pesado: caminhão que tem o eixo duplo na carroceria, ou seja, dois eixos juntos. Sua capacidade é de 10 a 14 toneladas, possui peso bruto máximo de 23 toneladas e seu comprimento é de 14 metros , como no caminhão toco.
4		Cavalo Mecânico ou caminhão extrapesado: é o conjunto formado pela cabine, motor e rodas de tração do caminhão com eixo simples (apenas 2 rodas de tração). Pode ser engatado em carretas e semirreboques, para o transporte.
5		Cavalo Mecânico Trucado ou LS: tem o mesmo conceito do cavalo mecânico, mas com o diferencial de ter eixo duplo em seu conjunto.
6		Carreta 2 eixos: utiliza um cavalo mecânico e um semirreboque com 2 eixos cada. Possui peso bruto máximo de 33 toneladas e comprimento máximo de 18,15 metros .
7		Carreta 3 eixos: utiliza um cavalo mecânico simples (2 eixos) e um semirreboque com 3 eixos. Possui peso bruto máximo de 41,5 toneladas e comprimento máximo de 18,15 metros .
8		Carreta cavalo trucado: utiliza um cavalo mecânico trucado e um semirreboque com 3 eixos. Possui peso bruto máximo de 45 toneladas e comprimento máximo também de 18,15 metros .



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXIX - Adendo 04: Cronograma do Programa de Regularização Fundiária na Zona Urbana de Santa Rosa

ID. NO MAPA 6F (nº legenda)	IDENTIFICAÇÃO	LOTES	CURTO PRAZO (5 ANOS)	MÉDIO PRAZO (10 ANOS)	LONGO PRAZO (15 ANOS)	
Loteamentos irregulares com processos na Prefeitura Municipal de Santa Rosa conforme mapa 6F	2	Loteamento clandestino Palmira Kunz	14	Têm prioridade no atendimento por já estarem em processo de regularização pelo poder público municipal		
	15	Loteamento clandestino Jorge Eich	30			
	17	Loteamento clandestino Lady Meinertz	15			
	18	Loteamento clandestino de Aguiar	27			
	20	Loteamento clandestino Precário Santa Inês	40			
	21	Loteamento irregular precário Bom Retiro/Auxiliadora	170			
	22	Loteamento clandestino Flavia Ostapuik	16			
	24	Loteamento clandestino Odiva Pavaglio	2			
	28	Regularização clandestino Precário Praça da Planalto	10			
	29	Loteamento clandestino Tadielo	27			
	40	Loteamento clandestino Erich Samuel Lofler	7			
	41	Loteamento clandestino Carlos Gomes de Oliveira	6			
	42	Loteamento clandestino Precário Dinon	32			
	43	Loteamento clandestino Leonardo Bauken	26			
	46	Loteamento clandestino Ilvo Dressel e outros	28			
	47	Loteamento clandestino Carla Claudete Crestani	21			
	50	Loteamento clandestino Ezaura Soares de Oliveira	2			
	53	Loteamento clandestino Vila Pereira	55			
	54	Loteamento clandestino Vila Pereira	16			
	57	Loteamento clandestino Lauro Zimmermann	19			
60	Regularização fundiária Sanga do Inácio - clandestino precário	16				
61	Regularização Fundos da Esplanada - clandestino	27				
62	Regularização Nossa Senhora Aparecida - clandestino	50				
63	Regularização fundiária Vila Bomba - clandestino	22				
64	Regularização fundiária Vila Ibanez - clandestino	59				



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXIX - Adendo 04: Cronograma do Programa de Regularização Fundiária na Zona Urbana de Santa Rosa

	65/66	Loteamento clandestino Juvelina Santos de Oliveira	24			
	67/68	Loteamento clandestino Davi de Souza	37			
Núcleos irregulares identificados no município de Santa Rosa com numeração conforme mapa 6F	1	Loteamento clandestino Precário Cascata	30			
	2	Loteamento clandestino Família Kunz	96			
	3	Loteamento clandestino Guia Lopes I	56			
	4	Loteamento clandestino Guia Lopes II	75			
	5	Loteamento clandestino Gunilde Priebe	67			
	6	Loteamento clandestino Guia Lopes III	75			
	7	Loteamento clandestino Guia Lopes IV	12			
	8	Loteamento clandestino Guia Lopes V	22			
	9	Loteamento clandestino Sérgio Francisco Capellari/Jorge Meinerz	70			
	10	Loteamento clandestino Guia Lopes VI	48			
	11	Loteamento clandestino Demétrio Felipe dos Santos	18			
	12	Loteamento clandestino Aristeu Johann	23			
	13	Loteamento clandestino Guia Lopes VII	7			
	14	Loteamento clandestino Guia Lopes VIII	11			
	16	Loteamento irregular Empreendimentos Imobiliários Santa Rosa/ Antonio Limberger e Volmir Leidens	19			
	19	Loteamento clandestino Família Kroth	34			
	23	Loteamento clandestino RS 344 I	32			
	25	Loteamento clandestino precário Cohab da Planalto	95			
	26	Loteamento clandestino precário Vicente Cardoso	44			
	27	Loteamento clandestino/área invadida da Planalto	15			
	30	Loteamento clandestino/área invadida Sérgio Moscalkoff	25			
	31	Loteamento clandestino Fundos Bela Vista/ Antena Tim	30			
	32	Loteamento clandestino RS 344 II	12			
33	Loteamento clandestino Rincão dos Rolim	66				
34	Loteamento clandestino Lajeado Paulino	39				
35	Loteamento clandestino Raimundo Lubenov e outros	35				
36	Loteamento clandestino Distrito Industrial	17				
37	Loteamento clandestino Dulce Becker	15				
38	Loteamento clandestino Família San Felice	4				
39	Loteamento clandestino Nelci Ehrhardt	43				
44	Loteamento clandestino Comunidade Lajeado Ipê	14				
45	Loteamento clandestino Sadi Lemos de Sá e outros	111				
48	Loteamento clandestino precário/área invadida - área do município de Santa Rosa	30				
49	Loteamento clandestino precário/área invadida - área do município de Santa Rosa	16				
51	Loteamento clandestino precário- Cohab Vila Jardim	10				



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXIX - Adendo 04: Cronograma do Programa de Regularização Fundiária na Zona Urbana de Santa Rosa

52	Loteamento clandestino precário/área invadida - Cohab Vila Jardim	21			
55	Loteamento Clandestino Família Aquino, Duarte e Outros	63			
56	Loteamento clandestino Bela União	131			
58	Loteamento clandestino/área invadida Representações Oliveira	8			
59	Loteamento clandestino Representações Oliveira	28			
	Total	2365	798	784	783

Observação:

*Loteamento Irregular: projeto aprovado pela municipalidade e irregularidades na sua execução/não concluído.

*Loteamento Clandestino: projeto não aprovado pela municipalidade e/ou em tramitação.

*Loteamento Precário: projeto encaminhado pela municipalidade e/ou em área do município.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXX - Adendo 05: Cronograma de execução de vias para interligação de porções prioritárias do território na Zona Urbana de Santa Rosa

LOCALIZAÇÃO	CURTO PRAZO 3 ANOS	MÉDIO PRAZO 6 ANOS	LONGO PRAZO 10 ANOS
Via ligando o Acesso Henrique Gassen à Rua Júlio Gaviraghi, (ligação entre os Bairros Glória e Cruzeiro)			
Conclusão da Av. América			
Execução das vias arteriais em Guia Lopes			
Execução das vias coletoras em Guia Lopes			
Execução das vias de ligação da malha viária da ZOP1			
Execução das vias marginais às rodovias que cruzam o município.			

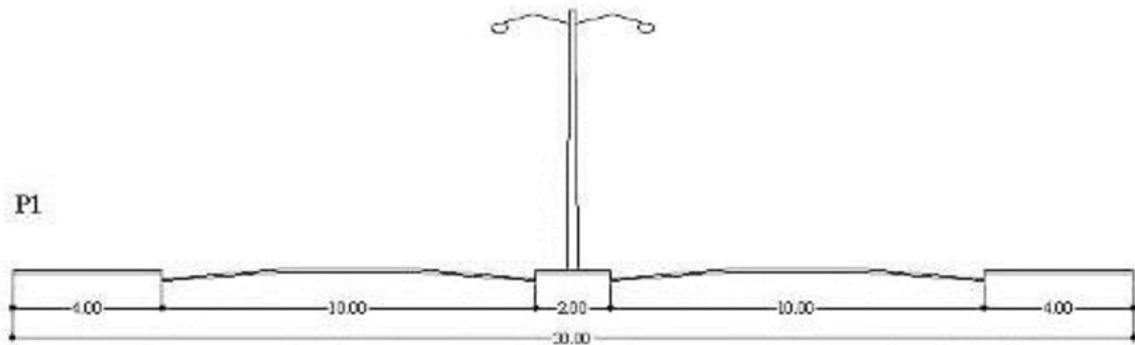
Observação: A execução das obras depende de estudos e projetos técnicos e de viabilidade econômico-financeira



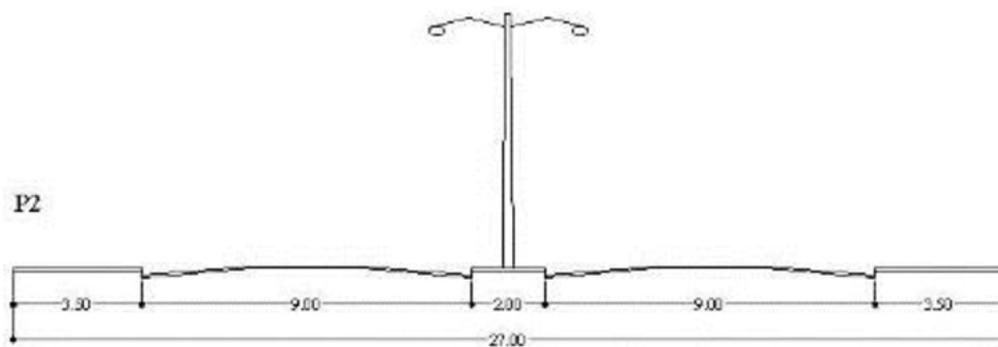
MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

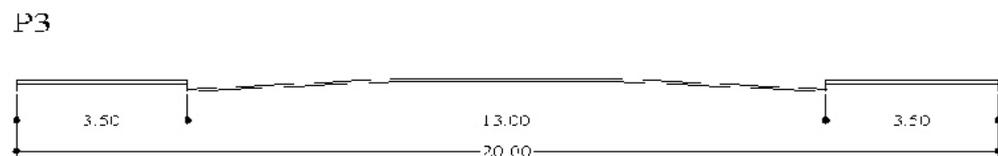
Anexo XXXI - Adendo 06: Sistema viário: Gabarito das vias públicas



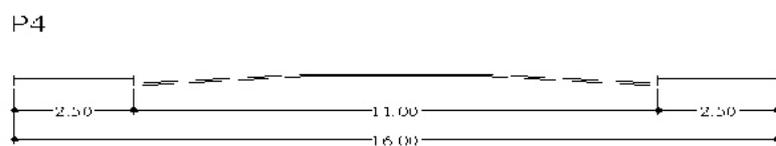
* Usado apenas para prolongamento de via existente.



* Usado apenas para prolongamento de via existente.



* Usado apenas para prolongamento de via existente.



* Usado apenas para prolongamento de via existente.

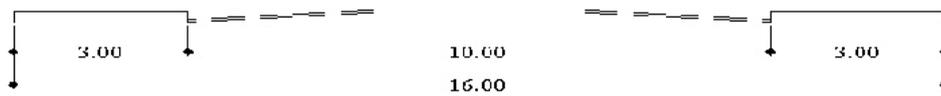


MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

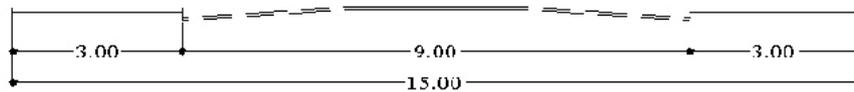
Anexo XXXI - Adendo 06: Sistema viário: Gabarito das vias públicas

P5



* Via local em loteamentos normais e via coletora em loteamentos populares.

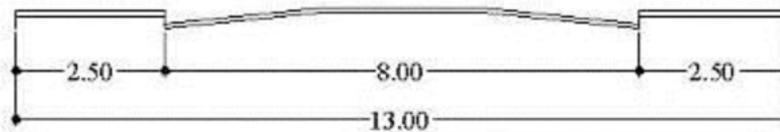
P6



* Usado apenas para prolongamento de via existente.

LOT. POPULAR

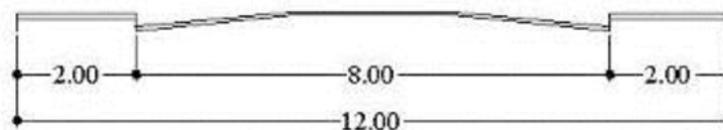
P7



* Usado apenas para prolongamento de via existente.

LOT. POPULAR

P8



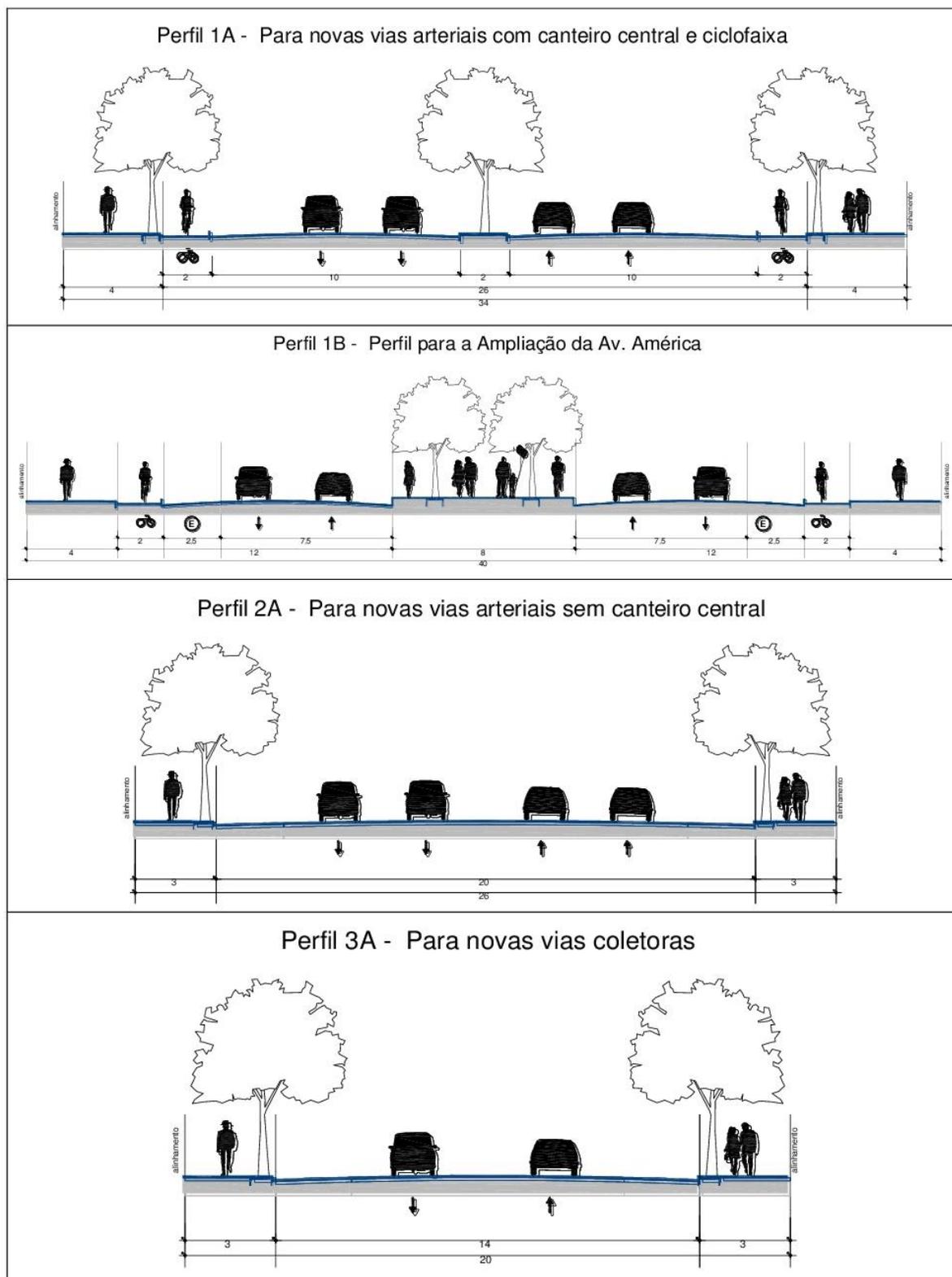
* Usado apenas para prolongamento de via existente.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXXI - Adendo 06: Sistema viário: Gabarito das vias públicas



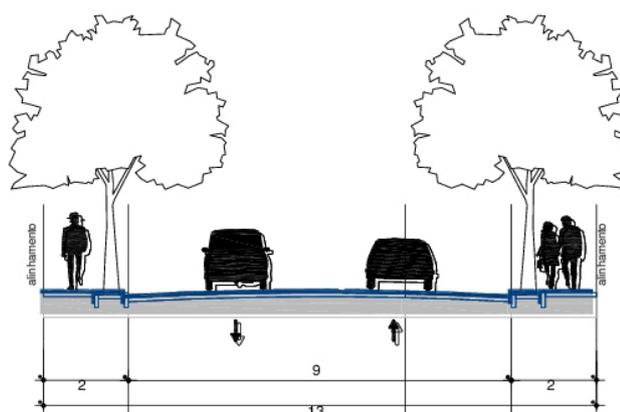


MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXXI - Adendo 06: Sistema viário: Gabarito das vias públicas

Perfil 7A - Vias Locais em Loteamentos
Populares e de Condomínios por
Unidades Autônomas



Observação:

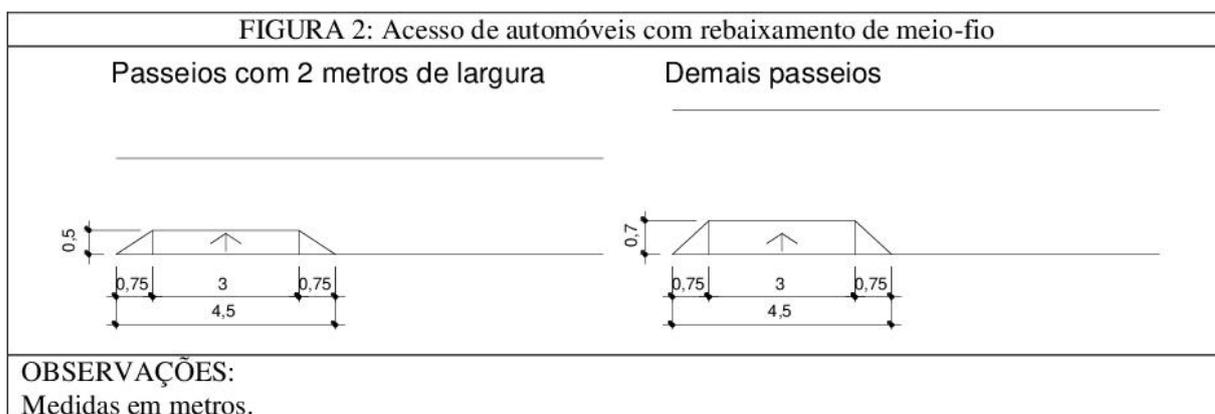
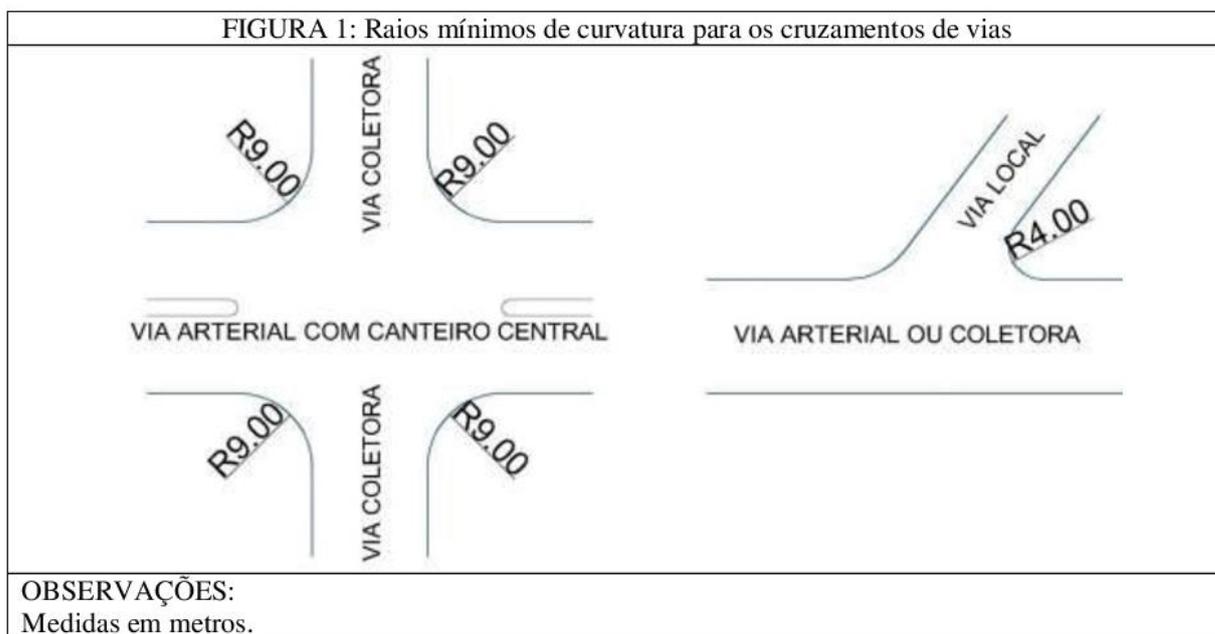
- *Os prolongamentos de vias existentes serão analisados caso a caso.
- *Para a definição de dimensões e instalação de elementos como: ciclovias, estacionamento e faixas para transporte público deverão ser elaborados projetos específicos.
- *Os perfis existentes serão usados apenas para o prolongamento de vias existentes.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXXII - Adendo 07: Sistema viário: Detalhamentos do Sistema Viário



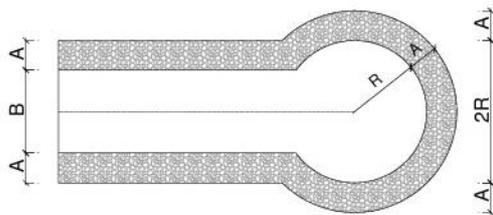


MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXXII - Adendo 07: Sistema viário: Detalhamentos do Sistema Viário

FIGURA 3: Praças de retorno

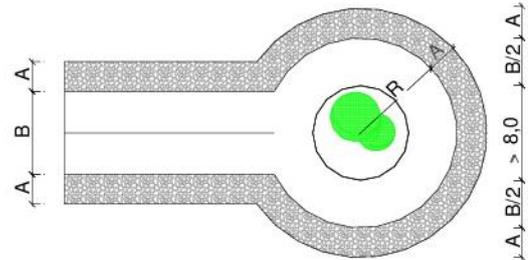


Tipo da via	A	B	R
P8	2m	8m	>8m
P7	2,5m	8m	>8m
P6	3m	9m	>8m

PRAÇA DE RETORNO SEM ÁREA VERDE
(PROLONGAMENTO DE VIAS EXISTENTES)

Tipo da via	A	B	R
P7A	2m	9m	>8m
P5	3m	10m	>8m

PRAÇA DE RETORNO SEM ÁREA VERDE
(VIAS NOVAS)

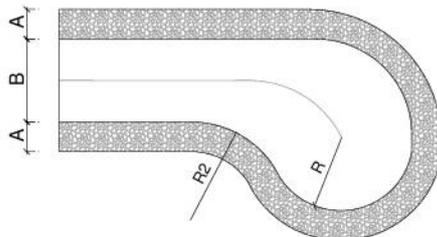


Tipo da via	A	B	R
P8	2m	8m	>8m
P7	2,5m	8m	>8m
P6	3m	9m	>8m

PRAÇA DE RETORNO COM ÁREA VERDE
(PROLONGAMENTO DE VIAS EXISTENTES)

Tipo da via	A	B	R
P7A	2m	9m	>8m
P5	3m	10m	>8m

PRAÇA DE RETORNO COM ÁREA VERDE
(VIAS NOVAS)



Tipo da via	A	B	R	R2
P8	2m	8m	>8m	>9m
P7	2,5m	8m	>8m	>9m
P6	3m	9m	>8m	>9m

PRAÇA DE RETORNO SEM ÁREA VERDE
(PROLONGAMENTO DE VIAS EXISTENTES)

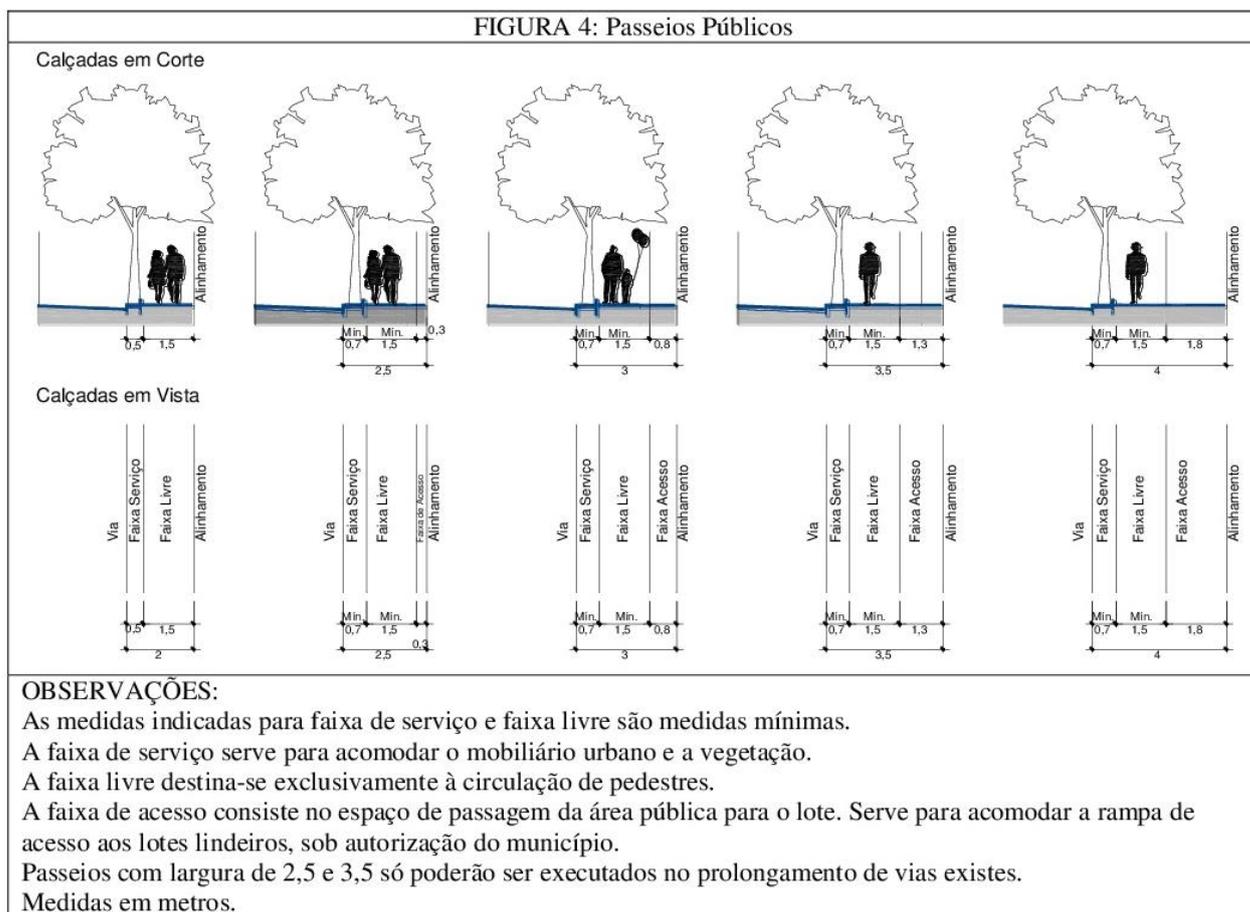
Tipo da via	A	B	R	R2
P7A	2m	9m	>8m	>9m
P5	3m	10m	>8m	>9m

PRAÇA DE RETORNO SEM ÁREA VERDE
(VIAS NOVAS)

MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXXII - Adendo 07: Sistema viário: Detalhamentos do Sistema Viário

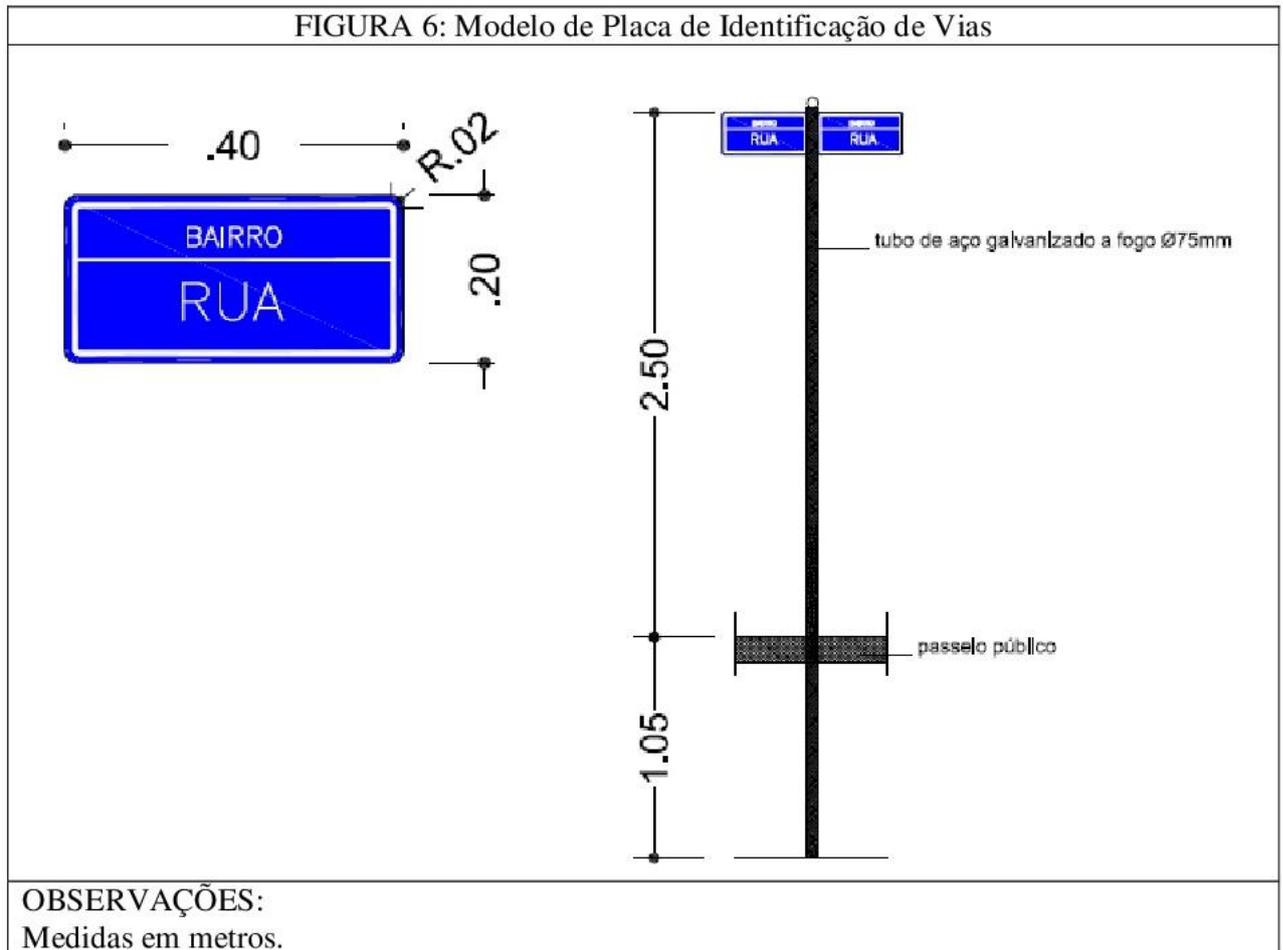




MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXXII - Adendo 07: Sistema viário: Detalhamentos do Sistema Viário





MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 118, DE 28 DE AGOSTO DE 2017

Anexo XXXIV - Adendo 09: Glossário

Afastamentos laterais e de fundos: as medidas tomadas desde o alinhamento dos lotes lindeiros até a edificação ou construção;

Alinhamento: linha legal que limita o terreno e o logradouro para o qual faz frente;

Altura total da edificação: é a medida efetuada a partir do nível da soleira de entrada até a laje de forro do último pavimento, incluindo a platibanda, se houver;

Área: medida de uma superfície, dada em metros quadrados;

Área construída coberta: medida de uma superfície coberta e que caracteriza ocupação/acesso, medida em metros quadrados. Não são consideradas no cálculo da área construída coberta: área ocupada pelo elevador nos níveis intermediários, área dos reservatórios se esta for inferior a 3% da área do pavimento onde se situa, vazios dos mezaninos, muretas de 75cm relativas a aberturas perpendiculares à divisa, lajes de apoio para sistema de climatização, as áreas sob os beirais, sacadas e balcões, que não caracterizem áreas ocupadas;

Área construída descoberta: área edificada sem cobertura (terraços e/ou sacadas);

Área livre: medida de superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal;

Área total construída da edificação: é a soma da área construída coberta e a área construída descoberta;

Área Verde: Assim entendidos como espaços livres de uso público, são as áreas verdes, as praças e os similares;

Áreas de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar;

Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

Bacia hidrográfica: conjunto de terras drenadas por um rio principal e seus afluentes. A noção de bacia hidrográfica obriga naturalmente a existência de cabeceiras ou nascentes, divisores de água, principais afluentes, etc. Terreno drenado por um rio e seus afluentes;

Bairro: é uma comunidade ou região dentro de uma cidade ou município, sendo a unidade mínima de urbanização existente na maioria das cidades do mundo.

Balanço: avanço, a partir de certa altura, de parte da fachada da edificação sobre logradouro público ou recuo regulamentar; por extensão, qualquer avanço da edificação ou de parte dela sobre pavimentos inferiores;

Beiral: parte da cobertura que faz saliência sobre o prumo das paredes;

Biodiversidade: compreende a variedade de genótipos, espécies, populações, comunidades, ecossistemas e processos ecológicos existentes em uma determinada região. Compreende também a variedade dentro de cada espécie, entre espécies e de ecossistemas;

Bioma: amplo espaço terrestre caracterizado ou tipos semelhantes de fisionomias vegetais que resultam da interação entre clima, organismos vivos e diferentes tipos de solos. São exemplos de biomas a caatinga, o pantanal e mata atlântica;

Caixa da via: é a medida em seção transversal, incluindo a pista de rolamento e os passeios;

Concessão do direito real de uso: significa dar o direito, a terceiros, de utilização de uma



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

área pública;

Cota: distância vertical entre o ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fina auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, indicando o valor real da distância ou da abertura correspondente neste representado;

Curso d'água: curso de água, curso d'água ou fluxo de água é qualquer corpo de água fluente, como rios, córregos, riachos, regatos, ribeiros, entre outros.

Declive: inclinação do terreno de cima para baixo;

Desenvolvimento sustentável: forma socialmente justa, economicamente viável de exploração do ambiente que garanta a perenidade dos recursos naturais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a diversidade biológica e os demais atributos ecológicos em benefício das gerações futuras e atendendo às necessidades do presente;

Divisa: linha que separa o lote ou gleba de propriedades confinantes;

Ecossistema: conjunto integrado de fatores físicos, químicos, ecológicos e bióticos que caracterizam determinado lugar ou ambiente;

Efluente: qualquer produto líquido, sólido ou gasoso, tratado ou não, produzido pela atividade industrial ou resultante dos resíduos urbanos, que é lançado no meio ambiente;

Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

Encosta: declive nos flancos de um morro, de uma colina ou de uma serra;

Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;

Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

Escada: elemento de composição arquitetônica cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus;

Foz: local onde o rio deságua;

Garagem: espaço destinado à guarda ou estacionamento de veículos;

Gleba: é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei nº 6.766/79;

Habitação coletiva: edificação usada para moradia de grupos sociais equivalentes a família, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos e similares;

Habitação de Interesse Social (HIS): é aquela destinada a população que vive em condições de habitabilidade precária e/ou com renda igual ou inferior a cinco salários mínimos;

Habitação multifamiliar: edificação composta de mais de uma unidade habitacional;

Habitação: é a moradia provida de infraestrutura básica (água, luz, telefonia e esgotos) e cujos moradores tem acesso aos serviços essenciais (educação, saúde, lazer, etc...);

Habite-se: documento expedido pelo município, autorizando a ocupação de edificação nova/reformada/regularizada;

Impacto Ambiental: qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia. Diz-se de uma situação bastante adversa, causadora de graves danos ecológicos e sociais ao meio ambiente, pela introdução de fatores alheios a este;

Índice de aproveitamento: a relação entre a área total da construção ou edificação e a área total do lote ou terreno;

Jusante: ponto do curso de um rio na direção à foz;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

Mananciais: reservas de água, disponíveis em nascentes, cursos d'água e reservas subterrâneas;

Mapa: representação simplificada da superfície da terra vista de cima e reduzida em dimensão;

Marquise: balanço constituindo cobertura;

Meio-fio: peça de pedra, concreto ou outro material que separa, em desnível, o passeio e o pavimento de ruas ou estradas, também chamado de cordão;

Mezanino: piso intermediário entre o piso e o teto de uma dependência ou pavimento de uma edificação, incluindo um balcão (sacada) interno;

Município: unidade política e administrativa de um Estado, governada por um prefeito e por uma Câmara de Vereadores;

Nascente: local onde o rio nasce;

Nivelamento: determinação de cotas ou altitudes de pontos ou linhas traçadas no terreno. Regularização do terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas;

Ocupação: uso previsto de uma edificação ou de parte desta, para abrigo e desempenho de atividade de pessoas e ou proteção de animais e bens;

Parcelamento do solo: são as distintas modalidades de subdivisão ou adição de glebas ou lotes, com ou sem alteração dos espaços públicos;

Passeio/calçada: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres;

Pavimento em pilotis: pavimento aberto de um prédio sobre pilares cuja área é de uso comum, podendo conter área fechada desde que esta não ultrapasse a 50 % da área do pavimento;

Pavimento: parte de uma edificação situada entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior do piso seguinte, ou entre a parte superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;

Pé-direito: distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento ou do forro falso, se houver;

Peitoril: nome da superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou parâmetro superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas; por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno da dependência onde se acha situada;

Pérgola: estrutura horizontal com vigamento regular que se constrói como um teto vazado, em área externa de uma edificação;

Perímetro urbano: é uma linha imaginária que delimita as áreas urbanas do município.

Platibanda: mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada para seu arremate e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;

Rampa: elemento de composição arquitetônica, cuja função é propiciar a possibilidade de circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;

Recuo frontal: medida tomada a partir do alinhamento do lote até o limite frontal da edificação ou construção;

Reforma: alteração ou substituição de partes essenciais de uma edificação existente, com ou sem modificação de área ou de uso;

Sacada ou balcão: parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo pelo menos uma face aberta para o espaço livre exterior;



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Saliência: elemento arquitetônico da edificação, não constituindo balanço, que se destaca em relação ao plano de uma fachada;

Saneamento ambiental: conjunto de medidas destinadas a tornar uma determinada área saudável, habitável, higiênica. Abrange abastecimento de água, captação e tratamento dos esgotos, cuidado com a destinação de resíduos sólidos, controle de focos de doenças transmissíveis, entre outras medidas;

Sobreloja: pavimento acima da loja e de uso exclusivo desta;

Subsolo: pavimentos não destinados à habitação cuja face superior da laje de cobertura não ultrapassar a altura máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) acima do acesso principal do prédio com cota mais elevada, medido no nível do meio-fio no alinhamento deste acesso;

Taxa de ocupação: a relação percentual entre a área da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a área total do lote ou terreno;

Taxa de permeabilidade: a relação percentual entre a área do terreno livre de qualquer construção ou edificação recoberta com vegetação e a área total do terreno ou lote;

Testada: é a medida frontal do lote sempre voltada para via pública;

Vale: o vale é o dreno natural de uma determinada região, espaço cavado entre montes ou no sopé (base) de uma montanha;

Vegetação natural: vegetação que cresce sem a intervenção do homem, de acordo com as condições do solo e do clima;

Vertente: direção da inclinação do relevo, por onde derivam as águas pluviais;

Vistoria: diligência efetuada pelo órgão competente tendo por fim verificar as condições técnicas da edificação;

Zoneamento físico-ambiental: tem a finalidade de delimitar geograficamente áreas territoriais com o objetivo de estabelecer regimes especiais de uso, gozo e fruição da propriedade. É um instrumento da política nacional do meio ambiente, que dentro da área econômica e social, entende-se como uma intervenção estatal desenvolvendo as regiões e reduzindo desigualdades sociais e econômicas. Na área urbanística, o zoneamento permite ao Estado a instituição de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

Zoneamento urbano: divisão de áreas objetivando a reorganização espacial de uma cidade, como forma de diferenciar as áreas e os fins a que se destinam.