



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO

PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

SUMÁRIO

PARTE I - DO DESENVOLVIMENTO E GESTAO SUSTENTAVEL DO TERRITORIO	3
TITULO I - DAS DISPOSICOES GERAIS E FINALIDADE DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	3
CAPITULO I - DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO	4
CAPÍTULO II - DAS ESTRATÉGIAS DO DESENVOLVIMENTO E GESTAO TERRITORIAL	6
SEÇÃO I - DA ESTRATEGIA DE FOMENTO À DIVERSIFICAÇÃO DA ECONOMIA	6
SEÇÃO II - DA ESTRATEGIA DE PROMOÇÃO SOCIOAMBIENTAL	8
SEÇÃO III - DA ESTRATEGIA DE GESTAO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL	10
SEÇÃO IV - DA ESTRATEGIA DE ESTRUTURAÇÃO DO TERRITORIO E QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO	11
SEÇÃO V - DA ESTRATEGIA DE FORTALECIMENTO DO SISTEMA DE GESTÃO URBANO-AMBIENTAL	13
PARTE II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	14
TITULO I - DO MODELO TERRITORIAL	14
CAPÍTULO I - DO PERIMETRO URBANO	14
CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	17
SEÇÃO I - DAS MACROZONAS RURAIS E URBANA	18
CAPÍTULO III - DO MODELO URBANO	20
SEÇÃO I - DAS ZONAS URBANAS E SEUS OBJETIVOS	21
SEÇÃO II - DOS EIXOS E CORREDORES ESTRUTURADORES	23
SEÇÃO III - DAS ÁREAS ESPECIAIS	24
TITULO II - DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	24
CAPITULO I - DO REGIME URBANISTICO	25
SEÇÃO I - DO REGIME DE ATIVIDADES	25
SEÇÃO II - DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DA EDIFICAÇÃO	28
CAPITULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO	30
SEÇÃO I - DO LOTEAMENTO	32
Subseção I - Dos Requisitos Urbanísticos	32
Subseção II - Dos Projetos de Loteamento	33
SEÇÃO II - DO DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E ANEXAÇÃO DO LOTE	35
Subseção I - Dos Requisitos Urbanísticos	35
Subseção II - Dos Projetos de Desmembramento, Desdobro e Anexação	35
SEÇÃO III - DA APROVAÇÃO E REGISTRO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO	36
SEÇÃO IV - DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E DA FISCALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO	36
CAPITULO III - DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	37
CAPITULO IV - DA REGULARIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS IRREGULARES	37



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO**

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

TITULO III - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	39
CAPITULO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	39
CAPITULO II - DO PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS E INSTRUMENTOS PARA SUA EFETIVIDADE	41
CAPITULO III - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	42
CAPITULO IV - DA OUTORGA ONEROSA E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	43
CAPITULO V - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	44
CAPITULO VI - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	45
CAPITULO VII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	47
CAPITULO VIII - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARA	48
SEÇÃO I - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	48
SEÇÃO II - Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano	49
SEÇÃO III - Do Auto de Demarcação Urbanística e Legitimação das Posses	49
TITULO IV - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTAO URBANO AMBIENTAL	50
CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES	51
CAPÍTULO II - DAS ESTRUTURAS DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E GESTÃO DO PDP	52
TITULO V - DAS DISPOSICOES FINAIS E TRANSITORIAS	53
ANEXOS	55



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO

PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3, DE 21 DE OUTUBRO DE 2016.

Institui o Plano Diretor Municipal de Santo Augusto dispondo sobre a política local de desenvolvimento e a gestão territorial, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001.

PARTE I
DO DESENVOLVIMENTO E GESTÃO SUSTENTÁVEL DO
TERRITÓRIO

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINALIDADE DO PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

Art. 1. O Plano Diretor Municipal (PDM) de Santo Augusto é o instrumento básico da política de desenvolvimento e gestão do território municipal, tendo por finalidade a realização do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, para atendimento ao disposto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 2. O PDM tem como objetivo ordenar o uso e a ocupação do solo, viabilizando um processo de crescimento que promova a qualidade de vida, que dê suporte ao desenvolvimento sócio-econômico e que preserve os valores ambientais e culturais do município.

Parágrafo único. O PDM estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, e do equilíbrio ambiental, devendo ser observado pelos agentes públicos e privados que atuam no território.

Art. 3. O Plano Diretor de Santo Augusto dispõe sobre o ordenamento e planejamento da política territorial municipal e estabelece as estratégias e instrumentos orientadores do Desenvolvimento Sustentável do município

Parágrafo único. As estratégias e instrumentos dos planos setoriais do município integram e instrumentalizam, complementarmente, as políticas de desenvolvimento e gestão territorial municipal.

Art. 4. Na gestão territorial o Plano Diretor Municipal deverá promover simultaneamente os 3 macro-objetivos da política urbana estabelecida na CF:

- I. O Desenvolvimento Urbano.
- II. A Sustentabilidade Ambiental.
- III. A inclusão sócio-espacial.

Art. 5. A função social da cidade e da propriedade é definida como a garantia do direito à terra, à moradia adequada, ao trabalho, à saúde, à educação,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

ao lazer, à cultura, à assistência social, ao saneamento, ao ambiente equilibrado, à mobilidade e à acessibilidade, de forma a promover o uso socialmente justo, sustentável e integrado do território urbano e rural.

§1º A função social da cidade é alcançada através:

- I. Da oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas ao desenvolvimento socioeconômico;
- II. Da oferta de condições dignas de moradia para seus habitantes;
- III. Do atendimento à demanda de serviços públicos e comunitários da população, consideradas as características urbano-rurais do território;
- IV. Da preservação e recuperação do meio ambiente;
- V. Da preservação da memória, histórica e cultural;
- VI. Pelo controle público sobre o uso e ocupação do território com a promoção da justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização;
- VII. Pela gestão democrática.

§2º Para cumprir a função social, a propriedade urbana e rural deve atender, simultaneamente, às seguintes exigências:

- I. Dar suporte as atividade de moradia, econômicas e geradoras de emprego e renda;
- II. Ter uso compatível com as condições de preservação, da qualidade do meio ambiente, da paisagem, e do patrimônio cultural;
- III. Ter aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança, saúde e bem-estar coletivo;
- IV. Ter intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana, de equipamentos e serviços públicos.

Art. 6. O Plano Diretor Municipal abrange a totalidade do território municipal considerando as especificidades das áreas urbana e rural.

§1º O Executivo Municipal, de forma complementar ao Poder Público Estadual e Federal, nos limites de sua competência, atendida a legislação aplicável, é responsável pela fiscalização referente ao uso das propriedades rurais.

Art. 7. O PDM é parte integrante do processo de planejamento do município, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes, programas, planos, projetos e prioridades nele contidas.

§1º Complementam o processo de planejamento e gestão territorial, os seguintes instrumentos:

- I. Plano Ambiental;
- II. Código de obras e Código de Posturas;
- III. Código Tributário;
- IV. Legislações específicas que regulamentam os instrumentos de gestão territorial municipal;
- V. Planos, programas e projetos setoriais.

CAPITULO I
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DO
DESENVOLVIMENTO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Art. 8. A promoção do desenvolvimento do município de Santo Augusto tem como princípios fundamentais:

- I. A sustentabilidade social, econômica e ambiental que viabilizam a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;
- II. A universalização dos direitos sociais e do acesso aos serviços públicos;
- III. A promoção da cidadania e a pactuação dos interesses dos diferentes segmentos sociais e suas entidades representativas;
- IV. A cooperação entre a administração municipal e os demais níveis federativos, a iniciativa privada e os outros setores da sociedade nas ações do desenvolvimento;
- V. A conservação do equilíbrio ecológico e a preservação do ambiente natural;
- VI. A preservação do patrimônio cultural, material e imaterial;
- VII. A provisão da moradia de interesse social como forma de inclusão social;
- VIII. A democratização da gestão pública com participação da população nos processos de planejamento e na tomada de decisão;

Art. 9. Na promoção do desenvolvimento sustentável, o município adota o conjunto de diretrizes instruídas pela Lei 10.257/2001 - o Estatuto da Cidade, e estabelece as normas orientadoras do planejamento e gestão territorial, quais sejam:

- I. Buscar a sustentabilidade em todas as suas dimensões - ambiental, econômica, social, cultural e política;
- II. Fazer cumprir a função social da cidade e das propriedades urbana e rural;
- III. Realizar a gestão participativa e a transparência no planejamento municipal e nos processos de tomada de decisão;
- IV. Promover a integração e complementaridade entre as atividades urbana e rural;
- V. Promover o ordenamento e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a. A utilização inadequada dos imóveis urbanos e rurais;
 - b. A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c. O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
 - d. A poluição e a degradação ambiental.
- VI. Viabilizar a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização;
- VII. Buscar a recuperação do investimento público que tenha resultado em valorização do imóvel urbano;
- VIII. Realizar a oferta de equipamentos urbanos e serviços públicos adequados às necessidades da população;
- IX. Promover a inclusão socioespacial da população, especialmente dos assentamentos informais de baixa renda através de processos de regularização fundiária;
- X. Viabilizar a oferta de lotes e unidades habitacionais regulares e adequados a demanda;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

XI. Promover a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 10. O desenvolvimento municipal de Santo Augusto tem como objetivos:

- I. O desenvolvimento rural sustentável e diversificado;
- II. A diversificação da matriz econômica municipal
- III. O Uso e ocupação sustentável do território urbano e rural;
- IV. O desenvolvimento social e a qualidade de vida para as populações urbana e rural;

§ 1º Para a consecução dos objetivos e diretrizes expressas o PDM estabelece cinco estratégias, expressas nos termos do Capítulo II do Título II.

§ 2º: Os planos, programas, projetos e ações pertinentes às políticas públicas municipais complementam, no que couber, as diretrizes estabelecidas.

CAPÍTULO II
DAS ESTRATÉGIAS DO DESENVOLVIMENTO E GESTÃO
TERRITORIAL

Art. 11. São estratégias do desenvolvimento e gestão territorial sustentável do município de Santo Augusto estabelecidas por este Plano Diretor:

- I. Estratégia de Fomento à Diversificação da Economia;
- II. Estratégia de Promoção Socioambiental;
- III. Estratégia de Gestão e Controle da Ocupação Territorial;
- IV. Estratégia de Estruturação do Território e Qualidade do Ambiente Urbano;
- V. Estratégia de Fortalecimento do Sistema de Gestão Urbano Ambiental;

§1º As estratégias são definidas por seus objetivos e se implementam por políticas, programas e ações municipais .

§2º São políticas determinantes para a consecução dos objetivos do desenvolvimento e gestão territorial sustentável de Santo Augusto:

- I. As políticas de Gestão e Estruturação Territorial;
- II. As políticas de Preservação do Ambiente Natural e Cultural;
- III. As políticas de Desenvolvimento Econômico e Social

SEÇÃO I
DA ESTRATÉGIA DE FOMENTO À DIVERSIFICAÇÃO DA
ECONOMIA

Art. 12. A Estratégia de Fomento à Diversificação da Economia tem por finalidade fortalecer e diversificar a matriz econômica do município orientando ações e promovendo condições propícias a instalação de novos arranjos produtivos nos distintos setores da economia local, consideradas as condições ambientais e de oferta de solo urbanizado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§ 1º A estratégia de Fomento à Diversificação da Economia objetiva:

- I. Fortalecer a agricultura familiar promovendo apoio técnico à produção, à formação da agroindústria, à comercialização do produto, na forma individual e/ou cooperativada;
- II. Promover parcerias com as instituições afins para ampliar ações de apoio técnico ao pequeno produtor e para o desenvolvimento de estudos específicos da viabilidade de atividades potenciais locais;
- III. Promover ações de capacitação para o empreendedorismo local e para a qualificação a mão de obra, promovendo parcerias com as entidades que atuam no setor,
- IV. Promover o turismo local com a divulgação dos valores ambientais, históricos e culturais do município, e qualificando as estruturas necessárias;
- V. Incentivar a implantação de novas atividades industriais e de comércio especializado com políticas de incentivo e suporte territorial.
- VI. Estabelecer procedimentos/instrumentos para minimizar o conflito de uso na interface urbano-rural.

§ 2º O Poder Público Municipal implementará a estratégia de Fomento à Diversificação da Economia através das políticas de Desenvolvimento Econômico e Social, de Gestão e Estruturação do Território, e de Preservação do Ambiente Natural e Cultural, que complementam, no que couber, os objetivos estabelecidos por este PDM.

§ 3º As ações que implementam a estratégia se articulam através dos seguintes programas:

- Programa de Desenvolvimento Rural e Apoio à Agricultura Familiar;
- Programa de Fomento às Oportunidades do Desenvolvimento Local.

Art. 13. O Programa de Desenvolvimento Rural e Apoio à Agricultura Familiar efetivar-se-á:

- I. Através do planejamento articulado das ações da prefeitura municipal com instituições afins para ampliar e otimizar o apoio técnico, operacional e de formação, ao pequeno produtor;
- II. Pela produção e fomento à elaboração de estudos que avaliam as potencialidades locais de diversificação do produto rural e na viabilidade da agroindústria familiar;
- III. Pela promoção de apoio técnico sistemático visando a melhoria das condições de produção, beneficiamento, inspeção e comercialização do produto;
- IV. Através da manutenção e melhoria do sistema viário de escoamento do produto, com prioridade para a macrozona de predomínio da agricultura familiar;
- V. Através do fortalecimento das sedes urbanas distritais com a complementação e melhoria dos serviços públicos e o fomento a diversificação das atividades;
- VI. Pelo fomento e articulação junto às propriedades da macrozona de transição visando a utilização de técnicas e/ou produtos diferenciados nas atividades produtivas junto às bordas urbanas.

§ 1º: Caberá ao executivo municipal estabelecer procedimentos que garantam a sustentabilidade do patrimônio natural e cultural e a sustentabilidade dos serviços públicos no território rural;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§ 2º O executivo municipal promoverá a divulgação e capacitação da população rural para o uso de fontes ou sistemas alternativos, como energia solar, captação da água de chuvas, sistemas sustentáveis de irrigação, entre outras.

Art. 14. O Programa de Fomento às Oportunidades do Desenvolvimento Local efetivar-se-á:

- I. Pela promoção de atividades de capacitação e qualificação da mão de obra e incentivos a formação especializada;
- II. Através da realização de parcerias com órgãos regionais, estaduais e federais, instituições de ensino e setores afins para promover a qualificação e capacitação do pequeno empreendedor em processos tecnológicos e formas de planejamento e gestão;
- III. Através de ações de fomento à implantação de empreendimentos voltados à promoção do turismo local e regional,
- IV. Com o fortalecimento do artesanato local;
- V. Com a viabilização das estruturas territoriais necessárias à localização dos novos empreendimentos;
- VI. Através da qualificação e fomento e ampliação dos setores de saúde e educação, e comércio especializado, potencializando a polarização municipal nestes setores.

§ 1º: O Executivo Municipal promoverá, juntamente com agentes privados e públicos, a ampliação do distrito industrial e a estruturação de áreas para a localização das atividades produtivas.

§ 2º: No apoio às atividades de promoção do turismo local o Executivo Municipal divulgará o cadastro dos elementos e sítios de valor histórico, cultural, paisagístico, de potencial de lazer e esportes, e demais componentes tangíveis e intangíveis que compõem o Inventário do Patrimônio Cultural e Histórico do município, se articulando na escala regional para a elaboração e implementação de programas conjuntos.

SEÇÃO II DA ESTRATEGIA DE PROMOÇÃO SOCIOAMBIENTAL

Art. 15. A Estratégia de Promoção Socioambiental tem por finalidade promover melhorias da habitabilidade local, consideradas as características potenciais do ambiente natural, social e cultural do município.

§1º: são objetivos da Estratégia de Promoção Socioambiental:

- I. Promover a melhoria na qualidade de vida da população e a qualidade do ambiente;
- II. Induzir ao uso sustentável dos recursos naturais;
- III. Promover a preservação do patrimônio natural no território rural e urbano;
- IV. Resgatar e promover a valorização da cultura local, religiosa, artística, e tradicionalista e suas manifestações em patrimônio tangíveis intangíveis;
- V. Fortalecer as políticas sociais do município para promover a melhoria sócio-espacial das comunidades rurais e dos setores de maior vulnerabilidade do território urbano;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

VI. Propiciar maior atratividade para o município visando a fixação da população local e das pessoas que buscam o município para formação e trabalho.

§ 1º: O Poder Publico Municipal implementará a estratégia através das políticas de Desenvolvimento Econômico e Social, de Gestão e Estruturação do Território, e de Preservação do Ambiente Natural e Cultural, que complementam, no que couber, os objetivos estabelecidos por este PDM.

§ 2º: As ações que implementam a estratégia se articulam através dos seguintes programas:

- I. Programa de Qualificação e Valorização Ambiental;
- II. Programa de Moradia e Cidadania.

Art. 16. O Programa de Qualificação e Valorização Ambiental efetivar-se-á:

- I. Através da aplicação da legislação ambiental federal, estadual e municipal, nas ações de ordem pública e privada, para a efetiva manutenção do patrimônio local;
- II. Pela revisão do Plano Ambiental Municipal, o qual deverá delimitar áreas de preservação e conservação ambiental, áreas impróprias à ocupação, bem como definir diretrizes de ocupação de áreas ambientalmente protegidas;
- III. Pela realização de Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, com o objetivo de identificar e classificar elementos de valor cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, ou atividades portadoras de referência à identidade e memória dos grupos formadores da sociedade local;
- IV. Através da realização de parcerias com instituições publicas e/ou privadas para promoção de campanhas e ações de conscientização da população para o uso sustentável dos recursos naturais e do ambiente construído;
- V. Pela fiscalização e punição das atividades potencialmente agressoras ao meio ambiente nas áreas urbana e rural, entre elas as queimadas, uso inadequado de defensivos agrícolas e disposição inadequada de lixo.

§ 1º: O Executivo Municipal gestionará para a sustentabilidade do patrimônio natural promovendo ações de incentivo e/ou penalidades que resguardem a qualidade e o uso sustentável dos recursos hídricos, e a preservação de vegetação de interesse;

§ 2º: O Executivo Municipal promoverá a valorização do ambiente construído através da adequada urbanização dos espaços públicos, pela manutenção da qualidade da paisagem edificada e pela aplicação da normativa que regula a ordem e o uso dos espaços e edificações.

Art. 17. O Programa de Moradia e Cidadania efetivar-se-á:

- I. Através de ações voltadas a produção publica e privada da habitação de interesse social;
- II. Pela realização de ações que promovam a regularização fundiária e a qualificação urbana nas áreas informais da moradia social urbana promovendo a permanência das famílias nos locais que habitam e/ou o reassentamento quando em áreas impróprias;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

III. Através dos projetos e ações das políticas municipais de educação, saúde e assistência social que promovam a inclusão social dos setores de maior vulnerabilidade e o acesso universal aos serviços públicos;

Art. 18. No fomento a produção e oferta habitacional, da produção da HIS e das ações de regularização fundiária o executivo municipal valer-se-á da estratégia de Gestão e Controle da Ocupação Territorial estabelecida nos termos da seção seguinte.

Parágrafo Único: O executivo municipal promoverá ações para a regularização fundiária associada às ações de estruturação e melhorias urbanas, conforme estabelece o PLHIS, nas Áreas Especiais de Interesse Social definidas no Zoneamento deste PDM.

SEÇÃO III
DA ESTRATEGIA DE GESTÃO E CONTROLE DA OCUPAÇÃO
TERRITORIAL

Art. 19. A Estratégia de Gestão e Controle da Ocupação Territorial tem por finalidade promover a função social da cidade e da propriedade efetivando o Modelo Territorial estabelecido por este PDM na forma do Macrozoneamento e Zoneamento Urbano, em consonância com o Plano Ambiental Municipal.

§1º: São objetivos da Estratégia de Gestão e Controle da Ocupação Territorial.

- I. Promover o adensamento do perímetro urbano para melhor utilização das infraestruturas instaladas;
- II. Compatibilizar a capacidade de adensamento com sustentabilidade ambiental e dos recursos naturais;
- III. Promover a justa distribuição da urbanização e a preservação do patrimônio natural e cultural através da definição dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;
- IV. Revitalizar, requalificar e promover a melhor utilização da área central da cidade induzindo a ocupação dos vazios urbanos do setor;
- V. Estabelecer no zoneamento o suporte territorial para as atividades produtivas e as ferramentas para indução e gestão dos conflitos;
- VI. Regulamentar o EIV para administrar os conflitos de atividades existentes e os de maior impacto;
- VII. Instituir a normatização do parcelamento do solo regulamentando obrigatoriedade da destinação de praças, doação das vias públicas para o município e a instalação de infraestrutura;
- VIII. Viabilizar a regularização fundiária das situações consolidadas e conter novas irregularidades urbanas;
- IX. Priorizar a produção da habitação de interesse social em áreas adequadas, bem localizada e próxima das infraestruturas instaladas;
- X. Estabelecer as hierarquias viárias no urbano e rural segundo função e uso; e regras para utilização e manutenção;
- XI. Consolidar as sedes urbanas dos distritos permitindo o adensamento e diversificação das atividades.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO

PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§2º: O Poder Público Municipal implementará a estratégia através das políticas de Gestão e Estruturação do Território e de Preservação do Ambiente Natural e Cultural, que complementam, no que couber, os objetivos estabelecidos por este PDM.

Art. 20. Na implementação da estratégia o executivo municipal utilizará os instrumentos previstos neste Plano Diretor quais sejam:

I. O Modelo Territorial constituído pelo Macrozoneamento e Modelo Urbano constantes no Título I da Parte II deste Plano Diretor;

II. Instrumentos de ordenamento do uso e ocupação do território constantes no Título II da Parte II deste Plano Diretor;

III. Instrumentos da política urbana, constantes no Título III da Parte II deste Plano Diretor.

§1º O uso do território rural de Santo Augusto deverá ser regrado complementarmente pelo Plano Ambiental;

§2º Para o consecução dos objetivos determinados pelo Modelo Territorial o Executivo Municipal utilizará ainda os instrumentos tributários regulamentados e em implementação.

§3º Fica estabelecida a divisão territorial das bacias hidrográficas como referencial de planejamento do Território Municipal de Santo Augusto.

Art. 21. Na implementação da estratégia o executivo municipal utilizará os instrumentos previstos neste Plano Diretor quais sejam:

IV. O Modelo Territorial constituído pelo Macrozoneamento e Modelo Urbano constantes no Título I da Parte II deste Plano Diretor;

V. Instrumentos de ordenamento do uso e ocupação do território constantes no Título II da Parte II deste Plano Diretor;

VI. Instrumentos da política urbana, constantes no Título III da Parte II deste Plano Diretor.

§1º O uso do território rural de Santo Augusto deverá ser regrado complementarmente pelo Plano Ambiental;

§2º Para o consecução dos objetivos determinados pelo Modelo Territorial o Executivo Municipal utilizará ainda os instrumentos tributários regulamentados e em implementação.

§3º Fica estabelecida a divisão territorial das bacias hidrográficas como referencial de planejamento do Território Municipal de Santo Augusto.

SEÇÃO IV DA ESTRATEGIA DE ESTRUTURAÇÃO DO TERRITORIO E QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO

Art. 22. A Estratégia de Estruturação do Território e Qualidade do Ambiente Urbano visa dotar o município das infraestruturas, equipamentos e serviços necessários à promoção da qualidade de vida e do desenvolvimento.

§1º: São objetivos da Estratégia de Estruturação do Território e Qualidade do Ambiente Urbano:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- I. Promover a implantação gradativa e melhorias necessárias no sistema de saneamento municipal contemplando sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, destinação e coleta de lixo e drenagem urbana;
- II. Implantar o planejamento viário municipal e urbano estabelecendo a hierarquização, sistema de manutenção e ampliação futura das vias urbanas e rurais;
- III. Promover a adequada distribuição dos equipamentos urbanos, praças e serviços;
- IV. Garantir a acessibilidade universal;
- V. Promover a qualificação dos espaços públicos viabilizando a urbanização das praças, a melhoria das calçadas e o planejamento da arborização das vias;
- VI. Viabilizar a implantação das infraestruturas específicas necessárias à promoção do lazer, turismo e ações de desenvolvimento;

§2º: O Executivo Municipal implementará a estratégia através das políticas de Gestão e Estruturação do Território, de Preservação do Ambiente Natural e Cultural e de Desenvolvimento Econômico e Social, que complementam, no que couber, os objetivos estabelecidos pelo PDM.

§ 3º: As ações que implementam a estratégia se articulam através dos seguintes programas:

- I. Programa de Saneamento;
- II. Programa de Melhoria do Espaço Público;
- III. Plano Viário Municipal.

Art. 23. O Programa Municipal de Saneamento efetivar-se-á:

- I. Através da implementação progressiva do estabelecido no Plano Municipal de Saneamento contemplando o conjunto de serviços, infraestrutura, equipamentos e instalações operacionais de abastecimento de água, de sistema de esgoto sanitário, de drenagem urbana, de limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos;
- II. Pelo planejamento das prioridades e elaboração dos projetos que permitem viabilizar recursos para a implementação do sistema de esgotamento sanitário e do sistema de drenagem urbana;
- III. Com a promoção de campanha pública e ação de incentivo à implantação de fossas sépticas e vedação definitiva dos antigos poços de abastecimento de água nas áreas consolidadas da cidade que carecem do sistema;
- IV. Pela implantação de sistema de coleta seletiva e promoção de campanha educativa para a reciclagem do lixo;
- V. Pela realização de campanhas de educação ambiental que promovam o melhor aproveitamento e utilização da água tratada, em especial na área rural do município;
- VI. Pela notificação e fiscalização dos proprietários na manutenção da limpeza dos terrenos vazios.

Art. 24. O Programa de Melhorias e Urbanização dos Espaços Públicos efetivar-se-á:

- I. Pela implantação de ações de melhoria da urbanização nos espaços públicos abertos e praças;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- II. Pela promoção de ações de fomento que viabilizem maior oferta de equipamentos de lazer e convívio social, e de novas praças urbanizadas oriundas do parcelamento do solo;
- III. Pela manutenção e eficiência da iluminação pública;
- IV. Através da regulamentação e promoção de ações de arborização das vias e espaços públicos;
- V. Pela urbanização e qualificação urbana das sedes urbanas dos distritos.

Art. 25. O Plano Viário Municipal tem por objetivo promover maior integração e condições de mobilidade dos setores urbano e rural de Santo Augusto, através da complementação, melhorias e manutenção da malha viária Municipal e Urbana.

§1º O Plano Viário Municipal efetivar-se-á:

- I. Com a implementação do Sistema Viário Municipal e Sistema Viário Urbano conforme classificação e hierarquias viárias estabelecidas no Anexo IX deste PDM;
- II. Através do planejamento, priorização e implementação gradativa do proposto no Plano de Mobilidade Municipal;
- III. Pela garantia da continuidade da malha viária, no mínimo para as vias estruturadoras e arteriais da área urbana, obtida através do parcelamento do solo, quando do fornecimento das diretrizes urbanas;
- IV. Com o planejamento e implementação progressiva de gabaritos, hierarquias e continuidades previstas para o sistema viário da área rural, e sua manutenção;
- V. Pela implantação programada dos anéis viários e rotas de trânsito projetados.

SEÇÃO V
DA ESTRATEGIA DE FORTALECIMENTO DO SISTEMA DE GESTÃO
URBANO-AMBIENTAL

Art. 26. A Estratégia de Fortalecimento do Sistema de Gestão Urbano Ambiental tem por finalidade promover condições adequadas ao Executivo Municipal no exercício e cumprimento das suas funções, especialmente na gestão deste Plano Diretor.

- I. Estabelecer um fórum permanente de debate do PDM e gestão do município;
- II. Promover a gestão estratégica do território municipal;
- III. Viabilizar as instâncias para a gestão integrada e os instrumentos para a participação da sociedade;
- IV. Adequar a estrutura administrativa e capacitar gestores para a implementação e monitoramento da política de desenvolvimento e gestão territorial;
- V. Revisar os planos elaborados e regulamentar os instrumentos;
- VI. Realizar campanhas para que a população se aproprie da legislação;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO

PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

VII. Ampliar a capacidade orçamentária do município com a revisão da política tributaria e aplicação dos instrumentos do EC.

§1º A estratégia de gestão do planejamento urbano efetivar-se-á através:

I. Da implementação progressiva de um sistema de planejamento integrado e participativo;

II. Da promoção da qualificação técnica dos funcionários de quadro da administração pública;

III. Da utilização dos instrumentos de participação da sociedade, estabelecendo gradativamente, padrões de articulação entre poder público e sociedade que permitam constituir um Conselho da Cidade e/ou de Gestão do Plano Diretor;

IV. Da constituição progressiva de um sistema de informações integradas;

V. Do fortalecimento da estrutura de fiscalização municipal que atua na defesa da ordem urbana e ambiental;

VI. Do monitoramento e avaliação permanente da aplicação do Plano Diretor.

§2º A estrutura de implementação da estratégia é o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG) do Plano Diretor conforme descrita no Título V da Parte II desta lei.

PARTE II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

TITULO I DO MODELO TERRITORIAL

Art. 27. O Modelo Territorial consiste na representação espacial da política local de desenvolvimento definida por este PDM.

§1º. O Modelo Territorial de Santo Augusto divide o território municipal em área urbana e rural, conforme constante do Anexo I, e estabelece o Macrozoneamento Municipal e o Modelo Urbano.

CAPÍTULO I DO PERIMETRO URBANO

Art. 28. Fica delimitado o perímetro urbano da sede municipal segundo as seguintes confrontações:

Ao **NORTE**: Inicia-se a 100 metros oeste do eixo central da Avenida Central e a 400 metros norte do eixo central da Rua Lausinho no seu cruzamento com a Avenida Central (Marco Geográfico 01), seguindo em direção leste por uma linha reta, de 200 metros de extensão, até alcançar uma linha imaginária traçada a 100 metros leste do eixo central da Avenida Central e a 400 metros norte do eixo central da Rua Lausinho no seu cruzamento com a Avenida Central (Marco Geográfico 02); a partir daí segue em direção sul, por 315,50 metros, por uma linha reta paralela 100 metros leste do eixo central da Avenida Central, até encontrar outro marco geográfico, localizado 100 metros ao norte do eixo central da Rua Lausinho (Marco



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Geográfico 03); segue em direção leste por linha reta de 151 metros, paralela 100 metros ao norte do eixo central da Rua Lausinho, até encontrar outra linha imaginária projetada à distância de 250 metros leste do eixo central da Avenida Central, onde se localiza o seguinte marco geográfico (Marco Geográfico 04); continua por uma linha reta de 391 metros de extensão, em direção geral su-sudeste até encontrar a nascente da sanga do Cerro Azul, local do próximo marco geográfico (Marco Geográfico 05); a partir deste ponto o perímetro urbano segue, à jusante, pela referida sanga, numa distância de 454,50 metros até encontrar o próximo marco geográfico situado no alinhamento do eixo da projeção nordeste da Rua Valdevino Moreira Branco (Marco Geográfico 06); segue em direção nor-nordeste por uma linha imaginária reta de 426 metros de extensão até encontrar o próximo marco geográfico, situado junto ao cruzamento de duas ruas sem denominação, local de novo marco geográfico (Marco Geográfico 07); a partir deste ponto, segue em direção geral leste por outra linha imaginária de 428 metros de extensão, até outro marco geográfico, localizado na intersecção de duas linhas imaginárias traçadas, uma a 111 metros leste do eixo central da Rua Mário Fucilini e outra a 454 metros norte do eixo central da Rua Miguel Elautério da Silva. (Marco Geográfico 08).

Ao **LESTE**: Inicia no ponto descrito anteriormente (Marco Geográfico 08), tomando uma linha reta de sentido su-sudoeste, por uma extensão de 961 metros, até atingir o próximo marco geográfico localizado no alinhamento da projeção do canteiro central da Rua Republicano Meirresse, distante 100 metros nor-nordeste do eixo central da Rua Mauá (Marco Geográfico 09); segue então por outra linha reta de direção lé-s-sudeste, paralela 100 metros nor-nordeste ao eixo central da Rua Mauá, por uma extensão de 747 metros, até encontrar outra linha imaginária projetada paralela 150 metros a lé-s-sudeste do eixo central da Rua Pedro Prates, local de outro marco geográfico (Marco Geográfico 10); continua por linha reta, de direção su-sudoeste paralela 150 metros do eixo central da Rua Pedro Prates, numa extensão de 858 metros, até encontrar o próximo marco geográfico, que está localizado na projeção do eixo central da Rua Maurício Cardoso, distante 150 metros do eixo da Rua Pedro Prates (Marco Geográfico 11); a partir daí, continuando por linha reta em direção sul por 1950 metros até encontrar outra linha imaginária projetada paralela 208 metros na direção norte do eixo central da Avenida Antônio Vieira Santos, distante a 100 metros lé-s-nordeste do eixo central da Avenida Ângelo Santi (Marco Geográfico 12); seguindo em linha reta de 302 metros de extensão, paralela na direção norte com a Avenida Antônio Vieira dos Santos e distante 208 metros do seu eixo, que finaliza em outra linha imaginária paralela à Avenida Ângelo Santi na direção lé-s-nordeste distante 400 metros do seu eixo (Marco Geográfico 13); deste marco parte uma nova linha reta su-sudeste com extensão de 877,5 metros paralela a 400 metros lé-s-nordeste do eixo da Avenida Ângelo Santi, até encontrar a margem norte da estrada municipal SG 410, local de um novo marco geográfico (Marco Geográfico 14).

Ao **SUL**: Inicia-se no Marco Geográfico 14, continuando por uma linha retilínea de direção óés-sudoeste, com 803 metros, alinhada a margem norte da estrada municipal SG 410 até encontrar novo marco geográfico localizado a 400 metros óés-sudoeste do eixo central da Avenida Ângelo Santi (Marco Geográfico 15); seguindo por linha reta de 996 metros, de direção nor-noroeste, paralela 400 metros



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

oés-sudoeste do eixo central da Avenida Ângelo Santi, até encontrar uma linha imaginária projetada em paralelo e distando 200 metros sul da projeção do eixo central da Rua José Stival, local de outro marco geográfico (Marco Geográfico 16); toma, então, por linha reta a direção oeste por 441 metros, paralela 200 metros ao sul do eixo central da Rua José Stival até alcançar a sanga do Leonízio (Marco Geográfico 17); segue, à jusante, por esta sanga na direção da RS-155 até alcançar a sua faixa de domínio localizada a 45 metros do eixo central desta rodovia estadual (Marco Geográfico 18); segue então por 234 metros pela referida faixa de domínio em direção noroeste, até alcançar novo marco geográfico, localizado a 150 metros noroeste do eixo central da Avenida Pedro Campos (Marco Geográfico 19).

Ao **OESTE**: Inicia no Marco Geográfico 19, seguindo na direção nordeste por uma linha imaginária de 941 metros de extensão, traçada paralelamente 150 metros ao noroeste do eixo central da Avenida Pedro Campos, até alcançar outra linha imaginária traçada paralela a 200 metros oés-sudoeste da Rua Santa Catarina (Marco Geográfico 20); segue retilineamente, na direção nor-noroeste, por linha imaginária de 325 metros de extensão, traçada a 200 metros paralelamente ao eixo central da Rua Santa Catarina, até encontrar outra linha imaginária paralela à 150 metros sul do eixo central da Rua Inhacorá (Marco Geográfico 21); o desenho prossegue com uma linha imaginária paralela 150 metros ao sul do eixo central da Rua Inhacorá com 1558 metros de extensão, até alcançar a margem leste da rodovia estadual RS-155, local de novo marco geográfico (Marco Geográfico 22); prossegue no alinhamento da margem da rodovia estadual anteriormente citada até novo marco geográfico situado também na margem leste da rodovia estadual a 101 metros norte do eixo principal da Rua Inhacorá (Marco Geográfico 23); segue em uma linha imaginária paralela à 150 metros norte do eixo central da Rua Inhacorá, até alcançar o próximo marco geográfico, que está localizado na projeção do eixo central da Rua Vereador Ary Schmidt (Marco Geográfico 24); após segue em linha reta na direção norte em uma extensão de 391,5 metros, até encontrar novo marco geográfico situado no prolongamento do eixo central da Rua João Chiusca, distante 35 metros sul do eixo central da Rua Guerino Boligon (Marco Geográfico 25); prossegue retilineamente na direção oeste de forma paralela ao eixo central da Rua Guerino Boligon, distante 35 metros sul deste eixo, até encontrar novo ponto localizado a uma distância de 457 metros de seu local de origem (Marco Geográfico 26); segue em linha reta na direção noroeste com 103 metros de extensão, até encontrar uma linha imaginária paralela ao eixo central da Rua Presidente João Goulart distante 368,5 metros em direção oeste, local de novo marco geográfico (Marco Geográfico 27); prossegue de forma retilínea paralelamente ao eixo da Rua Presidente João Goulart distante 368,5 metros em direção oeste com extensão de 439,5 metros, até alcançar nova linha imaginária paralela ao eixo central da Rua Fábio João Andolhe distante 100 metros ao norte (Marco Geográfico 28); segue em linha reta na direção leste paralelamente e distante 100 metros do eixo central da Rua Fábio João Andolhe, até atingir a extensão de 276 metros (Marco Geográfico 29); toma, então, a direção norte, por linha reta de extensão 1295 metros, até encontrar novo marco geográfico situado na intersecção de duas linhas imaginárias traçadas na projeção dos eixos centrais das Ruas Jacomim Carneosso e Senhor dos Passos (Marco Geográfico 30); segue por linha reta, na direção nordeste, por 787 metros, até encontrar a intersecção da projeção da Rua Izaías de Souza e outra linha imaginária projetada 100 metros oeste da Ave-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

nida Central (Marco Geográfico 31); seguindo na direção norte, por 835 metros, até encontrar o marco geográfico 01, ponto inicial de descrição deste perímetro urbano.

§1º É parte integrante desta lei o Anexo II onde constam o mapa de delimitação do perímetro urbano da sede municipal e tabela com os pontos georeferenciados.

§2º São também consideradas áreas urbanas as sedes distritais dos distritos de Santo Antônio, Pedro Paiva e Nossa Senhora de Fátima e a localidade de São José da Boa Vista conforme delimitações constantes nos mapeamentos do Anexo II (a).

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 29. O macrozoneamento estabelece a divisão do território municipal em parcelas específicas, definidas a partir de objetivos e estratégias do desenvolvimento econômico, social e territorial, para as quais se adotam parâmetros reguladores e procedimentos de gestão.

Art. 30. O Macrozoneamento tem por finalidade:

- I. Conjuguar as demandas sociais e econômicas de espaço com as necessidades de conservação do ambiente, de valorização da paisagem urbana e rural, e de melhoria dos padrões de urbanização e atendimento dos serviços;
- II. Racionalizar o uso e ocupação do território, em especial dos espaços dotados de melhores condições de infraestrutura ou com previsão para alocação de infraestrutura e serviços no horizonte temporal do Plano;
- III. Fornecer bases para o dimensionamento e expansão das redes de infraestrutura e para a implantação de equipamentos e serviços públicos;
- IV. Estabelecer limites para o adensamento populacional e de ocupação do solo;
- V. Orientar a aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos estabelecidos nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, regulamentados pela Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, pela Medida Provisória nº 2.220/2001, pela Medida Provisória 547/2011 e outros que vierem a ser regulamentados.

Art. 31. O Macrozoneamento de Santo Augusto é composto por:

- I. Macrozonas: compreendidas como áreas do território municipal que, em virtude de suas especificidades, definem prioridades, objetivos e diretrizes para a intervenção pública;
- II. Setores de Interesse específico: aplicam-se a áreas, glebas, ou elementos pontuais que se destacam na área rural, e que, por suas especificidades ou pelo interesse público, necessitam de tratamento especial para atendimento a um uso determinado;

§1º O território municipal de Santo Augusto está subdividido nas seguintes macrozonas:

- I. Macrozona de Promoção da Diversidade e Apoio a Agricultura Familiar;
- II. Macrozona de Produção Intensiva;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

III. Macrozona Urbana, formada pela sede urbana municipal e as sedes urbanas dos distritos e localidades de Pedro Paiva, Nossa Senhora de Fatima, Santo Antônio e São Jose da Boa Vista;

IV. Zona de Transição.

§1º O Macrozoneamento Municipal esta representado no Anexo III.

§2º Os Setores de Interesse Especifico estão identificados nos Anexo II-I(a), podendo o executivo identificar e demarcar, mediante decreto, novos setores de interesse.

SEÇÃO I
DAS MACROZONAS RURAIS E URBANA

Art. 32. A Macrozona de Promoção da Diversidade e Fortalecimento da Agricultura Familiar caracteriza-se pelo predomínio da pequena e media propriedade, pela maior concentração da população rural, e é onde se concentram as políticas de apoio ao pequeno agricultor.

§1º São objetivos da Macrozona Promoção da Diversidade e Fortalecimento da Agricultura Familiar:

I. Promover a integração e maior mobilidade entre comunidades com a manutenção e melhoria das estradas;

II. Ampliar a acessibilidade aos equipamentos e serviços públicos, e fomentar a diversificação nas sedes de distrito;

III. O apoio ao pequeno produtor rural para a qualificação e diversificação da produção;

IV. O desenvolvimento de atividades vinculadas ao turismo junto aos setores específicos;

V. A preservação ambiental e dos recursos hídricos;

§2º O Plano Ambiental devera identificar as zonas de mais alta restrição ambiental orientando quanto ao uso sustentável dos recursos.

Art. 33. A Macrozona de Produção Intensiva caracteriza-se pelo predomínio da agricultura tecnificada, menor parcela de população moradora e área de reassentamento.

§1º São objetivos da Macrozona de Produção Intensiva:

I. A preservação ambiental e dos recursos hídricos;

II. A melhoria e manutenção das estradas, segundo hierarquias estabelecidas no Plano Viário visando o escoamento da produção e mobilidade;

III. O apoio na produção e para o desenvolvimento social do pequeno produtor rural do assentamento.

Art. 34. Para a consecução dos objetivos estabelecidos na Macrozona de Promoção da Diversidade e Fortalecimento da Agricultura Familiar e Macrozona de Produção Intensiva adotam-se as seguintes diretrizes orientadoras da ação pública:

I. O apoio à regularização fundiária para o pequeno produtor viabilizando o acesso ao crédito;

II. O fomento e a capacitação para a agroindústria familiar;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- III. O fortalecimento das sedes urbanas de distrito para descentralização do acesso aos equipamentos e serviços da cidade;
- IV. A implantação do Plano de Hierarquia Viária das estradas municipais e sua manutenção e qualificação;
- V. A realização e divulgação de um inventário dos pontos de interesse turístico;
- VI. O desenvolvimento de ações de educação ambiental;
- VII. O apoio e a implementação dos cursos de capacitação e qualificação dos trabalhadores rurais;
- VIII. Alternativas para agregar valor à produção rural e promover a comercialização por redes e consórcios regionais e locais;
- IX. A estruturação e fortalecimento das Secretarias de Agricultura e de Meio Ambiente para ampliação da capacidade de atendimento;
- X. O fortalecimento dos programas e estratégias de geração de renda.

Art. 35. A Zona de Transição caracteriza-se por perímetro não delimitado, formado por áreas de produção rural localizadas dentro e fora do perímetro urbano, considerados de interesse específico por constituírem interface de conflito da atividade junto às bordas da malha implantada.

§1º São objetivos da Zona de Transição:

- I. Estabelecer um diálogo com proprietários para considerar em conjunto as alternativas nas tecnologias agrícolas e de utilização de defensivos, e/ou do cultivo orgânico;
- II. Induzir ao plantio de espécies nativas que venham a constituir uma cortina verde nos novos parcelamentos do solo quando em glebas urbanas;
- III. Possibilitar a implantação na interface rural, do parcelamento do solo destinado à chácaras ou sítios de lazer e/ou de equipamentos e estruturas direcionadas ao lazer, a cultura ou atividades afins, mediante avaliação do SMPG do Plano Diretor.

Art. 36. A Macrozona Urbana caracteriza-se pela parcela territorial urbanizada que concentra maior população e maior dinâmica e diversidade de atividades.

§1º São objetivos da Macrozona Urbana:

- I. A consolidação do Modelo Urbano e Zoneamento proposto por este PDM conforme Anexo IV;
- II. O controle da expansão da malha urbana e a regulação do parcelamento do solo;
- III. O melhor aproveitamento da infraestrutura instalada;
- IV. A manutenção e adequação da paisagem edificada às características locais;
- V. A utilização do potencial de adensamento e ocupação dos vazios junto aos principais eixos viários;
- VI. A promoção da melhoria urbana e social nas áreas de HIS;
- VII. A reserva de áreas para o desenvolvimento econômico;
- VIII. A preservação ambiental e cultural.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§2º Para a consecução dos objetivos estabelecidos para a macrozona urbana adotam-se as seguintes diretrizes orientadoras da ação pública:

- I. A aplicação dos instrumentos indutores da ocupação dos vazios e controle da subutilização;
- II. A definição de parâmetros urbanísticos adequados a capacidade da infraestrutura instalada e/ou passível de instalação;
- III. A identificação de ZEIS para a qualificação urbana e integração socioespacial dos assentamentos informais;
- IV. A implementação gradativa do Plano Viário com as complementações projetadas e os sistemas de mobilidade e fluxos definidos,
- V. A indução à conformação dos eixos de desenvolvimento e corredor de centralidade estruturadores do modelo urbano;
- VI. A implementação das ações de qualificação das áreas de lazer e elementos de valor cultural incluindo o circuito verde.

Art. 37. Os Setores de Interesse Especifico do Macrozoneamento de Santo Augusto são identificados e caracterizados pela finalidade, nos seguintes termos:

- I. Os Setores de Interesse Especifico de finalidade turística são denominados de Circuito Cultural e constitui-se de localidades, elementos edificados ou naturais do setor rural, que apresentam potencialidade para o fomento do turismo local que demandam por usos especiais, estruturas de camping e lazer, equipamentos, edificações ou atividades de interesse de visitação, comércios, áreas balneáveis, entre outros.
- II. Os Setores de Interesse Especifico destinados à qualificação da moradia compreendem as sedes urbanas de distritos e localidades urbanas isoladas para os quais se estabelece regime urbanístico, podendo possibilitar a implantação de empreendimentos diversificados, quando em acordo ao interesse público e atendida a legislação ambiental vigente.

CAPÍTULO III DO MODELO URBANO

Art. 38. O Modelo Urbano de Santo Augusto estabelece a divisão da Macrozona Urbana em Zonas, Eixos, Corredores, e Áreas Especiais, que se constituem em unidades territoriais de planejamento e são definidas como segue:

- I. Zonas são parcelas de território urbano cujas características ambientais ou de ocupação, existentes ou projetadas, são semelhantes e para as quais se estabelecem distinto regime urbanístico;
- II. Eixos ou Corredores Estruturadores são faixas longitudinais situadas ao longo de vias estruturadoras ou de elementos físicos, para os quais se reconhece ou se projetam características de uso e ocupação do solo distintas que estruturam o modelo urbano;
- III. Áreas Especiais são parcelas do território com destinação específica definida por este Plano Diretor e que, por esta razão, têm regras de uso e ocupação do solo diferenciadas.

Art. 39. O Modelo Urbano define a função social das propriedades urbanas e tem como objetivos:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- I. A consolidação da diversidade de usos e atividades, e o fortalecimento de centralidades na cidade;
- II. A qualificação e aprimoramento do desenho e da paisagem urbana, mediante o estabelecimento de normas para a edificação e o parcelamento do solo;
- III. A melhor utilização dos investimentos realizados em infraestrutura e serviços, com a densificação das parcelas territoriais melhor servidas;
- IV. A reserva de parcela do território para atividades industriais, buscando criar novas oportunidades para o desenvolvimento local;
- V. O controle da ocupação de setores de insuficiente infraestrutura e /ou com predomínio de elementos de interesse ambiental;
- VI. A qualificação dos setores de moradia popular e a ampliação das oportunidades para a produção de habitação de interesse social;
- VII. A indução à ocupação dos vazios urbanos, inseridos nas áreas estruturadas, e dos imóveis subutilizadas e não utilizados, nos termos deste PDM.
- VIII. A adequação dos parâmetros urbanísticos às finalidades estabelecidas de justa distribuição dos benefícios da urbanização e da preservação ambiental e cultural;

Parágrafo Único: O Modelo Urbano corresponde ao zoneamento adotado para o ordenamento do uso e ocupação do solo e está representado no Anexo IV.

SEÇÃO I DAS ZONAS URBANAS E SEUS OBJETIVOS

Art. 40. O Modelo Urbano de Santo Augusto estabelece seis Zonas Urbanas, as quais apresentam características e objetivos diferenciados, conforme descrito nos termos dos artigos seguintes.

Art. 41. A Zona Central de Renovação e Ocupação Prioritária (Z-CROP) caracteriza-se como área de ocupação consolidada com potencial de renovação, que pela diversidade de usos, presença de equipamentos públicos e oferta de infraestrutura, apresenta potencial de adensamento e consolidação de centralidade.

Parágrafo único. A Zona Central de Renovação e Ocupação Prioritária tem como objetivos:

- I. Induzir a maior diversidade de usos;
- II. Promover o adensamento por verticalização quando da renovação do estoque edificado, segundo capacidade viária e da infraestrutura instalada;
- III. Evitar a subutilização da infraestrutura instalada, decorrente dos vazios e da subutilização dos terrenos e edificações;
- IV. Qualificar os passeios públicos;
- V. Urbanizar praças e qualificar espaços abertos.

Art. 42. A Zona de Consolidação Urbana e Densificação (ZCUD) é caracterizada por áreas ocupadas urbanizadas e/ou de urbanização parcial, e pela presença de glebas vazias inseridas ou próximas à malha, consideradas estratégicas para a ocupação e estruturação do setor através de novos parcelamentos.

Parágrafo único. São objetivos na Zona de Consolidação Urbana e Densificação:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- I. Induzir/Incentivar o parcelamento dos vazios prioritários,
- II. Garantir a continuidade e os gabaritos da malha viária,
- III. Qualificar o setor e induzir a ocupação dos lotes vagos,
- IV. Evitar o uso agrícola monitorando os impactos ambientais e de subutilização da infraestrutura.

Art. 43. A Zona de Qualificação e Estruturação Urbana e de Regularização Fundiária (ZEUR) caracteriza-se como área urbana constituída de parcelamentos irregulares e grandes glebas vazias, com predominância da HIS, infraestrutura precária, e menor conectividade com os setores que conformam centralidade urbana e oferta diversificada de serviços;

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Qualificação e Estruturação Urbana e de Regularização Fundiária:

- I. Promover maior integração sócio-espacial das áreas consolidadas de HIS;
- II. Reservar áreas para a produção da HIS;
- III. Promover e/ou apoiar a regularização fundiária;
- IV. Fomentar atividades de comércio e serviços no setor;
- V. Diversificar o perfil socioeconômico;
- VI. Promover melhorias na ligação viária;
- VII. Ampliar e qualificar a infraestrutura.

Art. 44. A Zona de Ocupação Controlada (ZOC) caracteriza-se pela baixa densidade da ocupação, usos menos intensivos e geradores de conflitos, e pela presença de setores vazios com potencial de ocupação mas com restrições ambientais.

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Ocupação Controlada:

- I. Promover a ocupação do setor de forma compatível à preservação dos valores naturais;
- II. Configurar zona de menor densidade e maior miscigenação, estabelecendo mecanismo para avaliação dos incômodos;
- III. Potencializar a qualidade da paisagem urbana pela decorrência e aproveitamento de setores/elementos de valor ambiental.

Art. 45. A Zona Industrial e de Desenvolvimento (ZID) tem como características a concentração de atividades industriais e afins, e áreas vazias não urbanizadas, de boa acessibilidade e, por isto, com potencial para o incremento de implantação de atividades econômicas.

§1º A Zona Industrial e de Desenvolvimento tem por objetivos:

- I. A ampliação do distrito Industrial;
- II. Induzir/incentivar e viabilizar a implantação de novas atividades econômicas;
- III. Promover a transição gradativa para os usos industriais de médio e grande impacto através da consolidação de um sub-setor específico de maior controle da implantação dos empreendimentos.

§2º O sub-setor referido no inciso iii esta delimitado no Anexo IV como Zona de Transição Industrial Controlada e tem seus parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nos anexos correspondentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

SEÇÃO II
DOS EIXOS E CORREDORES ESTRUTURADORES

Art. 46. O Modelo Urbano estabelece as modalidades de Eixos ou Corredores Estruturadores, de configuração linear, em torno de vias ou eixos de acesso a cidade que apresentam características e objetivos descritos nos termos dos artigos que seguem.

Parágrafo único. Os Eixos e Corredores se constituem em unidades territoriais de planejamento e gestão do Modelo Urbano.

Art. 47. Os Eixos de Desenvolvimento (EDES) se caracterizam pela elevada acessibilidade e pela concentração de atividades econômicas como industriais, depósitos, comércio de grande porte e/ou pela presença de grandes vazios com igual potencial de ocupação.

§1º São objetivos da ação pública na efetivação dos Eixos de Desenvolvimento:

- I. Viabilizar projetos privados que visem o desenvolvimento econômico;
- II. Otimizar a utilização da infraestrutura de acesso induzindo à localização de atividades econômicas ligadas às atividades rurais;
- III. Promover e fomentar a implantação e diversificação das atividades econômicas de médio e grande porte;
- IV. Quando necessário, Induzir a ocupação dos vazios urbanos estratégicos através da implementação dos instrumentos urbanísticos;
- V. Garantir os gabaritos adequados e a diversificação das atividades pela regulação urbanística.

§2º Os Eixos de Desenvolvimento correspondem às vias demarcadas e identificadas pelo Modelo Urbano no Anexo IV, e têm parâmetros definidos para uma faixa máxima de até 150 metros de profundidade contados a partir do alinhamento viário, não ultrapassando os limites da propriedade do imóvel, exceto na parcela do setor que tem como delimitação a Sanga Leonízio.

Art. 48. O Corredor de Centralidade (CC) se caracteriza pela maior dinâmica das atividades e usos, por apresentar concentração de comércio e serviços, e pelo potencial de diversificação e de adensamento que as vias que o estruturam apresentam, podendo configurar a formação de centralidades urbanas na forma linear.

§1º São objetivos da ação pública na consecução do Corredor de Centralidade:

- I. Potencializar a utilização da infraestrutura existente com a indução à densificação decorrente da renovação edilícia;
- II. Induzir a ocupação dos vazios urbanos através da utilização dos instrumentos urbanísticos que constam deste PDM;
- III. Garantir os gabaritos projetados e a diversificação das atividades pela regulação urbanística;
- IV. Viabilizar a instalação de atividades de comércio e prestação de serviços através da gestão participativa e pactuada.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§2º No corredor de centralidade delimitado pelo trecho CC(01) e pelo trecho CC(02) se aplicam os parâmetros urbanísticos determinados nos Anexos V e VI para uma faixa de 60 metros de profundidade contados a partir do alinhamento viário para glebas não parceladas não ultrapassando os limites da propriedade, e para os imóveis decorrentes de loteamento com frente para as referidas vias.

SEÇÃO III
DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 49. As áreas especiais são aquelas destinadas a resguardar o interesse social, institucional, ambiental e cultural, e aquelas com características potenciais para comportar equipamentos públicos existentes e a necessidade de sua ampliação que visam ao pleno desenvolvimento das atividades da vida urbana, da mobilidade urbana e da habitação de interesse social.

§1º O Plano Diretor de Santo Augusto estabelece três tipos de Áreas Especiais com distintos objetivos:

I. Áreas Especiais de Interesse Institucional (AEII) são áreas destinadas a abrigar equipamentos públicos ou edificações que atendam atividades de interesse público, identificadas conforme Anexo IV(a);

II. Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são áreas destinadas à promoção e manutenção da habitação de interesse social através de programas e projetos que visam à produção de moradias populares, à recuperação urbanística e à regularização fundiária; identificadas conforme Anexo IV(b);

III. Áreas Especiais de Interesse Ambiental e Cultural (AEIAC) que compreendem:

a) Áreas de preservação e de valorização do ambiente natural compreendendo as APPs e aquelas que apresentam significativo valor ambiental, devendo ser preservadas e/ou valorizadas através de ocupação especial;

b) Áreas de Interesse Cultural e de Valor de Paisagem - compreendendo áreas ou elementos pontuais que apresentam características relevantes para a história, cultura e/ou de valor de paisagem, devendo ser preservadas e valorizadas.

§2º As Áreas Especiais que admitem ocupação, tem parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, a serem estabelecidos por sistema de gestão urbano-ambiental,

§3º Ficam instituídas com a aprovação deste PDM as Áreas Especiais de Interesse Ambiental e Cultural identificadas pelo Modelo Urbano, constantes do Anexo IV(c).

TÍTULO II
DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 50. O uso e a ocupação do solo urbano ficam definidos neste Plano Diretor por normas relativas ao regime urbanístico e ao parcelamento do solo.

§1º Constituem o regime urbanístico de um terreno urbano, as normas que disciplinam a distribuição das atividades, e o controle das edificações e densidades.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§2º As normas relativas ao parcelamento do solo regram as formas de divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes.

CAPITULO I
DO REGIME URBANISTICO

Art. 51. O regime urbanístico é estabelecido pelo regime de atividades e pelos dispositivos de Controle da Edificação e Densificação.

§1º Os Anexos V e VI desta lei determinam o regime urbanístico para cada unidade territorial de planejamento definida pelo Modelo Urbano.

§2º As Áreas Especiais, por suas peculiaridades, terão regime urbanístico próprio definido através de um projeto específico a ser aprovado pelo SMPG do Plano Diretor, nas instancias e competências estabelecidas pelo SMPG.

§3º A aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões da matrícula do imóvel no Registro Imobiliário.

SEÇÃO I
DO REGIME DE ATIVIDADES

Art. 52. Para normatizar a distribuição das atividades pelo território urbano, fica estabelecido o Regime de Atividades deste PDM a partir das seguintes premissas:

- I. Miscigenação de usos com controle dos impactos negativos das atividades, evitando a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- II. Articulação do licenciamento urbanístico com o ambiental.

Art. 53. Os tipos de usos e atividades serão analisados em função de seu potencial como geradores de impacto urbano e ambiental, considerada a seguinte classificação:

- I. uso residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. uso comércio varejista e atacadista;
- III. uso de prestação de serviços;
- IV. uso industrial;

Parágrafo único. Quando a edificação se destinar a abrigar usos mistos deverá ser analisada pela atividade mais restritiva.

Art. 54. O Regime de Atividades é definido pelas atividades que são proibidas em cada unidade territorial de planejamento, bem como pelas análises e estudos complementares que são exigidos para a apreciação e aprovação da implantação das atividades que não são proibidas.

§ 1º O Regime de Atividades está detalhado no Anexo V desta lei, do qual constam o quadro de classificação das atividades e o quadro de atividades proibidas por zona de uso.

Art. 55. As atividades permitidas são avaliadas como potencialmente geradoras de impacto ambiental nos termos da legislação vigente, e segundo critérios urbanísticos considerados o porte da edificação e geração de tráfego, e quanto ao funcionamento noturno.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Art. 56. As atividades, quando permitidas nas zonas de planejamento, são classificadas em:

I. Atividades INOFENSIVAS - enquadram-se neste grupo as atividades que não causam qualquer incômodo à vizinhança e impacto ao meio ambiente tais quais: habitação unifamiliar independente de porte; comércios e serviços de caráter local;

II. Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 1 - enquadram-se neste grupo as atividades que não causem incômodos significativos à vizinhança, poluição ambiental e nem atraem ou produzam tráfego pesado ou intenso tais quais: habitação multifamiliar com até 12 economias; comércio e serviços de pequeno porte; indústria de pequeno porte e baixo potencial poluidor;

III. Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 2 - enquadram-se neste grupo as atividades que podem causar algum tipo de incômodo à mobilidade urbana e à vizinhança e/ou algum impacto ao meio ambiente, tais quais: habitação multifamiliar com mais de 12 economias; comércio e serviços de médio porte; comércio atacadista de pequeno porte; comércio e serviço com atividade noturna de pequeno porte; indústrias de pequeno porte e médio potencial poluir, e indústrias de médio porte e baixo potencial poluidor;

IV. Atividades COM INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 3 - enquadram-se neste grupo as atividades que são potencialmente geradoras de impacto ao meio ambiente, à mobilidade urbana e social no seu entorno tais quais: comércios e serviços que potencialmente cause impacto de médio porte; comércios e serviços de grande porte; comércio atacadista de médio e grande porte; comércio e serviços de médio e grande porte com atividades noturnas; indústrias de médio e grande porte e médio potencial poluidor; indústrias com alto potencial poluidor;

V. Atividades ESPECIAIS - são aqueles usos, atividades e edificações que, demandam maior controle para sua implantação em função das características específicas de seu funcionamento, tais quais:

- a) Cemitérios e crematórios;
- b) Equipamentos especiais esportivos e de lazer, autódromos, hipódromos, estádios, parques, etc.
- c) Circos, feiras;
- d) Aeroportos, rodoviárias, terminais de carga;
- e) Presídios;
- f) Extração de minerais;
- g) Comércio varejista de fogos de artifícios e artigos pirotécnicos;
- h) Aterros sanitários, depósitos de reciclagem, ETE;
- i) Demais atividades cuja implantação é excepcional na cidade.

Parágrafo único: as atividades são classificadas, segundo seu potencial poluidor pela legislação ambiental vigente, e segundo o porte e potencial de impacto conforme constante no Anexo V.

Art. 57. Na avaliação das atividades permitidas, as análises e estudos são determinados considerando o grau de interferência urbana em que são classificadas as atividades conforme artigo 54 e 56, adotando-se as seguintes modalidades de avaliação:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

I. Análise Pontual: avaliação realizada pontualmente pela secretaria responsável, e encaminhada à secretaria específica, sempre que considerado necessário, antes da aprovação do projeto e antes da emissão do licenciamento;

II. Estudo Urbano Local: análise interdisciplinar realizada por comissão intersecretarias a partir de proposta apresentada pelo proponente, visando a uma melhor adequação do projeto e/ou da atividade à condição urbana específica;

III. Estudo de Impacto de Vizinhança: análise, apresentada pelo proponente, dos efeitos positivos e negativos de uma atividade na qualidade de vida da população residente na área de implantação e nas suas proximidades, incluindo, no mínimo, análise de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, em atendimento aos artigos 36, 37 e 38 da Lei Federal 10.257/01;

§1º O EIV pode ser aplicado para empreendimentos em novas construções ou em construções existentes e sua avaliação envolverá toda a área contígua ao empreendimento, que sofra sua influência direta.

Art. 58. O licenciamento urbanístico e ambiental das atividades e das edificações deverá ser adequado ao nível de incômodo e impacto provocado, em atendimento ao disposto a seguir:

I. As INOFENSIVAS são remetidas ao licenciamento ambiental quando necessário;

II. As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL I exigirão análise pontual para o seu licenciamento;

III. As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 2, exigirão a apresentação de Estudo Urbano Local

IV. As de INTERVENÇÃO URBANA DE NÍVEL 3 e as ESPECIAIS exigirão a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança nos termos do disposto nesta lei e em regulamentação específica.

§1º As atividades urbanas que exigem a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança para o seu licenciamento urbanístico são definidas pelo Anexo V.

§2º A análise técnica dos impactos urbanos e ambientais não exclui a necessidade de licenciamento ambiental, nos casos que a Lei o exigir.

§3º As análises e/ou estudos complementares serão avaliados pela Comissão de Análise Técnica - CAT, constituída conforme estabelecido no Capítulo II do Título V da Parte II deste Plano Diretor.

Art. 59. São consideradas desconformes, as atividades que não estão adequadas ao regime urbanístico definido por esta lei para a sua zona, tendo sido licenciadas na vigência de legislação anterior, podendo ser:

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

II. Desconforme Incompatível: São aquelas que descaracterizam claramente a zona em que se encontram e sobre as quais existam reclamações por parte dos moradores do entorno.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§1º. Fica permitida a ampliação de atividade Desconforme Compatível em até no máximo 50% (cinquenta por cento) da área construída total, desde que esta ampliação não descaracterize a zona onde se encontra, a critério da comissão técnica competente.

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

§3º O executivo municipal poderá se utilizar do instrumento do EIV para verificação do enquadramento em atividade desconforme incompatível.

Art. 60. Dependendo da atividade e do seu porte serão exigidas vagas de estacionamento como condicionante ao seu licenciamento.

§1º Vagas de estacionamento são os espaços destinados à guarda de veículos.

§2º A exigência de vagas de estacionamento é estabelecida no Anexo VII.

Art. 61. Nos estacionamentos externos ou internos de edificações de uso público ou de uso coletivo, públicas ou privadas, serão reservados, em atendimento à legislação federal vigente:

- I. pelo menos 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual;
- II. pelo menos 5% (cinco por cento) do total das vagas para veículos que transportem pessoa idosa.

Parágrafo único. As referidas vagas reservadas deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao usuário, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga para cada caso descrito nos incisos I e II, em local próximo à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres.

Art. 62. As atividades que exigem carga e descarga deverão se adequar ao estabelecido pelo Código de Obras do Município.

SEÇÃO II DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DA EDIFICAÇÃO

Art. 63. A edificação no lote urbano é regida pelos seguintes dispositivos de controle:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo;
- II. Quota Ideal Mínima de Terreno por Economia
- III. Taxa de Ocupação;
- IV. Taxa de Permeabilidade do Solo,
- V. Altura máxima e Recuos.

Parágrafo único. Os dispositivos de controle da edificação constam do Anexo VI desta lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Art. 64. Coeficiente de Aproveitamento é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima da construção, podendo ser Básico ou Máximo:

I. Coeficiente de Aproveitamento Básico é aquele que estabelece o direito de construir conquistado pelo proprietário ao adquirir o terreno;

II. Coeficiente de Aproveitamento Máximo é o potencial máximo de área construída em um terreno que pode ser alcançado mediante aquisição através da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§1º Considera-se para o cálculo do coeficiente de aproveitamento toda a área construída, entendida esta como a soma das metragens quadradas dos pisos utilizáveis, cobertas ou descobertas, de todos os pavimentos de uma edificação, exceto casas de maquina e reservatórios.

§2º Como incentivo a sua construção as vagas de estacionamento em prédios não residenciais quando construídas no corpo da edificação não serão computadas na área total da edificação.

Art. 65. A Quota Ideal Mínima de Terreno por Economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, constituindo o instrumento de controle da densidade no lote ou gleba nas construções residenciais unifamiliares e condomínios urbanísticos residenciais.

Parágrafo único. O número máximo de economias em um lote ou em condomínio urbanístico residencial é o resultado do tamanho do terreno dividido pela Quota Ideal Mínima definida em 160m² para todo o território urbano.

Art. 66. A Taxa de Ocupação representa a proporção entre a projeção máxima da construção e a área do terreno.

Art. 67. A Taxa de Permeabilidade representa a proporção mínima do terreno a ser edificado que deverá ficar não pavimentada para que se possa reduzir o impacto da edificação nas condições de drenagem urbana.

§1º No cálculo da taxa de permeabilidade serão computadas todas as áreas que estejam fora da projeção da(s) edificação(ões) e que não tenham subsolo e nem pavimentação, não sendo considerados os elementos que avancem nas fachadas.

§2º Para o atendimento da Taxa de Permeabilidade, será admitida a utilização de pisos drenantes desde que atendida a taxa exigida e considerada as especificações técnicas do piso utilizado.

Art. 68. A Altura Máxima de uma edificação é a distância vertical entre o forro do último pavimento e o nível do alinhamento do terreno, sendo estabelecida também pelo numero de pavimentos da edificação.

Art. 69. Os afastamentos ou recuos são as distâncias medidas entre as faces externas da edificação e as divisas do lote, estando previstos afastamentos de fundos, laterais e frontal.

§1º Serão exigidos recuos frontal, lateral e de fundos para as edificações inseridas no perímetro urbano de acordo com o zoneamento estabelecido por esse Plano Diretor, conforme Anexo VI.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§2.º No caso de terrenos de esquina, o afastamento frontal deverá ser aplicado na via de acesso à edificação.

§3º Estão isentos de recuos frontais as atividades comerciais e de prestação de serviços localizadas nos Corredores de Centralidade e Eixos de Desenvolvimento.

§4º As edificações de até 2 pavimentos quando sem aberturas para as divisas estão isentas dos recuos laterais e de fundos.

Art. 70. Sobre o afastamento de frente obrigatório poderão estar em projeção os seguintes elementos construtivos;

I. marquises, avançando no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento;

II. balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo 1,00m (um metro), a partir do segundo pavimento.

Parágrafo único: as marquises em edificações construídas no alinhamento do terreno obedecem ao estabelecido no código de obras.

CAPITULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 71. Parcelamento do solo é o principal instrumento municipal de estruturação urbana, sendo considerada a divisão de glebas em unidades juridicamente independentes com objetivo de dar suporte à edificação.

§1º O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta lei, observadas as normas gerais existentes;

§2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas inseridas no perímetro urbano.

Art. 72. O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro e anexação.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se desdobro a divisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, de frente para logradouro existente, com área máxima de 2.000m², não implicando na abertura, prolongamento e modificação das vias existentes.

§ 4º Considera-se anexação a unificação das áreas de dois ou mais lotes para formação de novo lote com área máxima de 2.000m².

Art. 73. É vedado o parcelamento do solo em imóveis nas seguintes condições:

I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- II. Em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais, exceto se o empreendimento estabeleça a comunicação viária exigida;
- V. Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos por esta lei;
- VI. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas às exigências específicas dos órgãos competentes;
- VII. Em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com a legislação vigente.

Art. 74. Os projetos de parcelamento do solo deverão respeitar as diretrizes urbanas definidas neste Plano Diretor e as que venham a ser estabelecidas no processo de planejamento do território urbano, evitando o uso excessivo ou inadequado do solo em relação à infraestrutura urbana existente, de acordo com o artigo 2º da Lei Federal 10.257/2001.

Parágrafo único - Os projetos de parcelamento do solo deverão abranger todo o imóvel, de acordo com a sua titularidade.

Art. 75. Nos processos de parcelamento de solo, são considerados:

I. Equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

II. Equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

III. Espaços livres de uso público aqueles destinados às praças e parques que não são se caracterizem como Zonas de Proteção Ambiental e Reserva Legal.

§1º Os projetos de parcelamento do solo serão avaliados pela Comissão de Análise Técnica- CAT, conforme estabelecido no Capítulo II da Parte II deste Plano Diretor.

§2º A Comissão de Análise Técnica deverá estabelecer as condições de integração dos licenciamentos urbanístico e ambiental dos projetos de parcelamento do solo.

Art. 76. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à Secretaria Municipal de Planejamento diretrizes que contemplem:

- I. O traçado do sistema viário;
- II. A reserva de áreas destinadas ao uso público, inclusive quanto à sua localização;
- III. A reserva de faixas não edificáveis;
- IV. As áreas legalmente protegidas;
- V. A barreira verde de proteção ambiental, nos termos do artigo 77.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§1º São consideradas faixas não edificáveis aquelas necessárias ao perfeito escoamento das águas pluviais superficiais e integrantes do sistema de drenagem urbana, as quais terão as dimensões estabelecidas pelo Código de Obras até a elaboração do Plano de Drenagem Urbana do Município.

§2º As diretrizes para os projetos de parcelamento do solo serão emitidas pela Comissão de Análise Técnica.

SEÇÃO I
DO LOTEAMENTO
Subseção I - Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 77. Os loteamentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo e no Anexo VIII salvo quando o loteamento for de interesse social, que observará os requisitos urbanísticos específicos;

Art. 78. As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas, e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, na seguinte proporção:

- I. mínimo de 7% (sete por cento) destinados à implantação de equipamentos comunitários e praças;
- II. mínimo de 28% (vinte e oito por cento) para atendimento do sistema viário.

§1º - Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamento deverão ser mantidos com a vegetação natural considerada de interesse ambiental, segundo orientações fornecida na etapa das diretrizes urbanísticas.

§2º - As áreas destinadas aos equipamentos comunitários e praças não poderão apresentar declividade superior a 15% (quinze por cento).

§ 3º Nos casos em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior ao mínimo estabelecido (vinte e oito por cento) a diferença existente deverá ser destinada à implantação de equipamentos comunitários ou praças, a critério do SMPG.

Art. 79. Poderá ser exigido, a critério de SMPG, em glebas localizadas junto às bordas do perímetro urbano e/ou limítrofes à produção rural, a reserva e implantação de corredor linear vegetado com o objetivo de amortização de impacto, reduzindo em 50% as reservas previstas no inciso I.

Art. 80. Nos loteamentos de interesse social, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social, desde que atendida a demanda habitacional prioritária do município, poderão ser admitidos percentuais diferenciados de destinação de áreas públicas, não inferior a 20% no total e 4% de áreas de destinação de praças e equipamentos, e desde que já existam equipamentos comunitários necessários para atender à nova demanda nas áreas vizinhas.

Art. 81. É de responsabilidade do loteador a execução:

- I. das vias de circulação do loteamento, incluindo sua pavimentação e arborização;
- II. da demarcação dos lotes e das quadras;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- III. das obras de drenagem;
- IV. das obras de esgotamento sanitário exigidas pelo licenciamento ambiental;
- V. das obras necessárias para a iluminação pública e abastecimento de energia elétrica;
- VI. das obras necessárias ao abastecimento de água potável;
- VII. das obras de urbanização da praça de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes.

Parágrafo único: É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 82. A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de no mínimo, 30% (trinta por cento) dos lotes.

§1º O termo de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento deve ser registrado na matrícula do imóvel dado em garantia.

§2º É permitido ao loteador realizar a comercialização dos lotes quando finalizada a urbanização da etapa, desde que atendido o cronograma de execução e os termos da garantia aprovada.

§3º Com a concordância da Secretaria de Planejamento, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 83. O sistema viário do loteamento projetado atenderá as normas estabelecidas para o Sistema Viário Básico de Santo Augusto constantes do Anexo IX deste PD.

Art. 84. As vias, de acordo com a sua função na estrutura urbana, classificam-se em arteriais, coletoras e locais, segundo o estabelecido pelo Plano de Mobilidade:

- I. Vias Arteriais - Suportam os maiores deslocamentos, promovendo a integração entre a zona urbana e rural e as ligações intermunicipais;
- II. Vias Coletoras - Recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais;
- III. Vias Locais - Acomodam o acesso e egresso às edificações e contribuem para um ambiente vivencial adequado;
- IV. Passagem para Pedestres - Atende à circulação dos pedestres, sendo restrita à circulação de veículos.

§1º - O sistema viário do loteamento obedecerá aos padrões da rua quando nos prolongamentos das vias arteriais e coletoras e quando nova, de caráter local o gabarito mínimo de 13 metros (2m-9m-2m).

Subseção II - Dos Projetos de Loteamento

Art. 85. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Secretaria de Planejamento as diretrizes para o parcelamento apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I. as divisas da gleba a ser loteada;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- II. as curvas de nível à distância adequada, atendendo a um distanciamento mínimo de 2 em 2 metros;
- III. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV. a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- V. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI. ART ou RRT do responsável técnico.

Art. 86. A Prefeitura Municipal, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:

- I. as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. o traçado básico do sistema viário principal;
- III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, quando couber.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

Art. 87. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto de loteamento contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Comissão de Análise Técnica, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§ 1º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento para fins de habitação de interesse social, destinado à população de menor renda, em imóvel com declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, pelo Estado ou pelo Município.

§ 2º Os desenhos conterão pelo menos:

- I. a subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- IV. a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- V. a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- VI. quadro de áreas públicas e privadas e respectivos percentuais.

§ 3º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I. a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO

PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

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. memorial descritivo dos lotes contendo nome do loteamento, numero da quadra, numero do lote e respectivas dimensões e confrontações.

SEÇÃO II

DO DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E ANEXAÇÃO DO LOTE

Subseção I - Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 88. Aplicam-se ao desmembramento, desdobro e anexação as disposições urbanísticas estabelecidas nesta lei e os parâmetros urbanísticos constantes do Anexo VIII.

Art. 89. Será vedado o desdobro e anexação:

I. quando resultar área remanescente com área inferior ao lote mínimo previsto para a zona em que se insere.

II. Quando resultar em lote encravado ou que não possua a testada mínima prevista para a zona.

III. Quando inseridos em áreas de preservação permanente ou com existência significativa de vegetação nativa e espécies de flora ameaçada de extinção.

Subseção II - Dos Projetos de Desmembramento, Desdobro e Anexação

Art. 90. Para a aprovação de projeto de desmembramento, desdobro ou anexação o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I. a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II. a indicação do tipo de uso predominante no local;

III. a indicação da divisão dos lotes por desmembramento ou desdobro, ou da anexação de lotes;

IV. demarcação dos cursos d'água, matas e arvores existentes e áreas não edificantes, quando houver;

V. memorial descritivo com a descrição dos novos lotes e suas confrontações;

VI. ART ou RRT do responsável técnico.

Parágrafo único. Os projetos de anexação e desdobro que atendam as disposições desta lei ficam dispensados da apresentação de licenciamento ambiental.

SEÇÃO III



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO

PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

DA APROVAÇÃO E REGISTRO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 91. O projeto de loteamento, desmembramento, desdobro e anexação deverá ser aprovado pelo SMPG nas instâncias competentes, salvo as situações que remetem à aprovação Estadual segundo determinação da legislação competente.

§ 1º Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação:

§ 2º Desde a data do registro do parcelamento realizado na forma de loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias e praças as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

SEÇÃO IV DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E DA FISCALIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 92. O projeto aprovado de loteamento deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, atendido o prazo máximo estabelecido no artigo xx, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º A conclusão das obras deverá ser comunicada pelo proprietário ao órgão competente do Município, para fins de vistoria e liberação das garantias.

§ 2º É permitida a execução das obras do loteamento por setores, podendo ser liberadas para a comercialização e licenciamento de edificações os quarteirões com os serviços urbanos devidamente executados.

Art. 93. Compete ao setor municipal responsável, no exercício da fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo:

I.verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, instalação da rede de águas pluviais, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;

II.efetuar as vistorias necessárias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;

III.comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;

IV.realizar vistoria requerida pelo empreendedor para verificação e ateste da conclusão da obra com a emissão do Documento de Conclusão;

V.adotar providências punitivas sobre projetos de parcelamento do solo não aprovados;

VI.autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

Art. 94. Sempre que se verificar infração ao disposto nesta lei relativo ao parcelamento do solo, o proprietário e o responsável técnico serão notificados para a correção, devendo a obra ser paralisada.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§ 1º O proprietário terá um prazo máximo de 30 dias para a legalização junto ao Poder Público do notificado. O não atendimento determinará pela aplicação de auto de infração e o embargo da obra, sendo comunicado ao Ministério Público.

§ 2º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o termino das obras.

Art. 95. Pelas infrações das disposições da presente lei, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, serão aplicados ao proprietário as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

- a. Por iniciar a execução da obra sem projeto aprovado ou depois de esgotado os prazos de execução: **25 URM**;
- b. Pelo prosseguimento da obra embargada: **170 URM**
- c. Por falta de providencias para sanar as falhas de que trata o artigo anterior: **50 URM**.

CAPITULO III DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 96. Denomina-se condomínio urbanístico a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum.

Parágrafo único. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos.

Art. 97. É permitida a implantação de condomínio urbanístico em toda a Zona Urbana, exceto nas Zonas Industriais e Eixos de Desenvolvimento, respeitados os seguintes condicionantes:

I. Sua área máxima bem como sua testada máxima, serão equivalentes à área e à testada máxima do quarteirão referente à zona de uso do solo onde ele se localizará;

II. Será assegurada a qualidade da mobilidade urbana na zona de influência do condomínio urbanístico, garantindo a integração da malha viária.

§1º Nos condomínios residenciais urbanísticos, aplicar-se-á a Quota Mínima de Terreno por Economia de 160 (cento e sessenta) metros quadrados.

§2º O executivo Municipal autorizará o Condomínio Urbanístico mediante aprovação de projeto básico da edificação que poderá ser executado posteriormente pelo proprietário final com nova atualização do projeto desde que mantida a área construída e localização original do projeto base.

CAPITULO IV DA REGULARIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS IRREGULARES

Art. 98. Observado o disposto nesta Lei e na legislação federal - [Lei nº 10.257](#) e suas regulamentações e Lei 11.977 o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Parágrafo único. A ausência da regulamentação prevista no caput não obsta a implementação da regularização fundiária.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Art. 99. Por regularização fundiária entende-se o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais necessárias à regularização urbana e de registro imobiliário das ocupações e parcelamentos e informais de forma a garantir o direito de propriedade ou de posse às famílias moradoras.

§1º A regularização fundiária deverá:

- I. garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- II. atender aos dispositivos da legislação federal e às diretrizes de ordenamento territorial deste Plano Diretor.

Art. 100. Para o cumprimento do disposto as ações de regularização fundiária deverão ocorrer através de um projeto que deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;
- II. As vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- III. As medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- IV. As condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado a disposição da lei federal e deste Plano Diretor Participativo quanto às áreas impróprias ao parcelamento do solo;
- V. As medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

Art. 101. A regularização fundiária dos assentamentos urbanos poderá ser:

- I. De interesse social, quando o assentamento urbano irregular foi ocupado predominantemente por população de baixa renda;
- II. De interesse específico, quando não for caracterizado o interesse social nos termos do inciso I.

Art. 102. Caberá ao executivo promover a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda, utilizando o instrumento urbanístico Área Especial de Interesse Social (AEIS) de Regularização Fundiária, para os assentamentos consolidados e desde que estas não estejam assentadas em áreas consideradas de risco.

§ 1º Através da aplicação do instrumento AEIS de Regularização Fundiária, poderá ser permitida a utilização de padrões normativos diferenciados desde que os parâmetros propostos garantam acessibilidade e fluidez urbana, condições de contenção de incêndio, de acesso de ambulância e de coleta de lixo, além de integração do assentamento à estrutura fundiária do entorno.

§ 2º A regularização fundiária de interesse específico é de responsabilidade dos moradores da área cabendo ao executivo municipal viabilizar os procedimentos administrativos cabíveis relacionados ao instrumento auto de demarcação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

urbanística conforme estabelecido na legislação federal - lei 11977 de 2009, e nos termos desta lei.

§ 3º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 4º Os instrumentos jurídicos e urbanísticos necessários a regularização fundiária esta descritos nos Capítulos VI e VIII do Título seguinte.

TITULO III
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 103. Para o planejamento e gestão do desenvolvimento urbano, o município de Santo Augusto adotará os instrumentos da política urbana que forem necessários, especialmente aqueles previstos na Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, a seguir elencados:

- I. Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III. IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V. Transferência do Direito de Construir;
- VI. Consórcio Imobiliário;
- VII. Direito de Preempção;
- VIII. Áreas Especiais de Interesse Social;
- IX. Direito de Superfície;
- X. Instrumentos da Regularização Fundiária.

§ 1º Os instrumentos deverão ser regulamentados por legislação específica, de acordo com as determinações da Lei Federal e regulamentações vigentes, e nos prazos estabelecidos por este Plano Diretor.

§ 2º A utilização dos instrumentos da política urbana deve ser objeto de controle social, garantida a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

CAPITULO I
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 104. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de responsabilidade do empreendedor, é pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás, devendo ser elaborado por equipe técnica multidisciplinar, formada e coordenada por profissionais habilitados.

Art. 105. O EIV deve contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local devendo incluir as análises das seguintes questões:

- I. o adensamento populacional, considerando:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- II. a vizinhança imediata, que é aquela instalada nas quadras em que o empreendimento proposto se localiza;
- III. a vizinhança mediata, que é aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida;
- IV. os aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo;
- V. equipamentos urbanos e comunitários existentes e demandados a partir da instalação do empreendimento, especialmente de saúde, educação e lazer;
- VI. as possibilidades de valorização imobiliária;
- VII. os impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VIII. os impactos na rede de infraestrutura urbana básica: abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos, de drenagem e de fornecimento de energia elétrica e telefonia, dentre outros;
- IX. os impactos no sistema viário, de circulação de pedestres, de transportes coletivos e de estacionamentos;
- X. as interferências no tráfego de veículos, de bicicletas e de pedestres;
- XI. o efeito da construção sobre ventilação, sombreamento do entorno, poluição luminosa, incomodidades decorrentes da reflexão das superfícies exteriores nas construções vizinhas;
- XII. geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;
- XIII. a geração de vibrações;
- XIV. os riscos ambientais e de periculosidade;
- XV. a geração de resíduos sólidos;
- XVI. os impactos sócio-econômicos na população residente ou atuante na vizinhança mediata;
- XVII. interferências na configuração da paisagem natural e construída.

Parágrafo único: O EIV deverá apontar medidas mitigadoras do impacto previsto para garantir a qualidade de vida da vizinhança e/ou eliminar, reduzir e/ou compensar os impactos urbanos, a geração de incomodidades e as interferências no tráfego provocadas pela implantação do empreendimento.

Art. 106. Para a elaboração do EIV o empreendedor deverá apresentar a Secretaria Municipal de Planejamento, Termo de Referência que indicando todos os aspectos que serão estudados para aprovação previa.

Art. 107. Em função da análise de cada empreendimento, o SMPG poderá determinar:

- I. a execução de medidas necessárias ao controle da incomodidade causada pela implantação e funcionamento do estabelecimento;
- II. que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento.

Art. 108. O Estudo de Impacto de Vizinhança no caso de empreendimento gerador de Impacto, bem como as medidas necessárias para mitigação ou controle da incomodidade deverão ser apresentados em Audiência Pública para debate com toda a sociedade civil.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Art. 109. A instalação de um empreendimento gerador de impacto no Município de Santo Augusto é condicionada a parecer técnico e aprovação favorável pelo SMPG e a homologação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e suas determinações.

CAPITULO II
DO PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS E
INSTRUMENTOS PARA SUA EFETIVIDADE

Art. 110. O Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsória - PEUC visa garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas, vazias ou subutilizadas, consideradas prioritárias para ocupação.

§1º Consideram-se prioritárias, para efeito de aplicação do instrumento constante no *caput* desse artigo, as áreas vazias ou subutilizadas localizadas em porções do território urbano onde a urbanização e a ocupação devam ser induzidas.

§2º A indução da ocupação deve ocorrer nas áreas já dotadas de infraestrutura, equipamento e serviços básicos.

Art. 111. A utilização do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória do solo urbano, objetiva:

I. Otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos com o parcelamento dos vazios ociosos e necessários à estruturação do setor;

II. Promover a ocupação de lotes urbanizados de setores já consolidados da malha urbana, inibindo a expansão da ocupação para áreas não servidas de infraestrutura ou áreas ambientalmente frágeis;

III. Combater o processo de periferização;

IV. Inibir o processo de retenção especulativa de imóveis urbanos.

Art. 112. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados ou subutilizados inseridos na A Zona Central de Renovação e Ocupação Prioritaria (ZCROP), na Zona de Consolidação Urbana e Densificação (ZCUD), e nos Corredores de Centralidade, nas seguintes condições:

§1º Considera-se imóvel não edificado:

I. Áreas vazias, com igual ou superior metragem de 600 m² localizadas na ZCROP e nos Corredores de Centralidade dos trechos CC(a);

II. Áreas vazias, com igual ou superior metragem de 1.000 m² localizadas na ZCUD e nos Corredor de centralidade dos trechos CC(b).

§2º Considera-se imóvel subutilizado:

I. Á área igual ou superior a 600 m² com utilização menor do que 15% do CA básico localizada na ZCROP e nos Corredores de Centralidade dos trechos CC(a);

II. A área igual ou superior a 1.000 m² com utilização menor do que 10% do CA Básico, localizada na ZCUD e nos Corredor de Centralidade dos trechos CC(b) .



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§3º A utilização compulsória não se aplica ao município de Santo Augusto.

Art. 113. Os imóveis nas condições a que se referem o artigo xx desta Lei, serão identificados em lei específica e seus proprietários notificados para efetivar a providência considerada adequada após procedimento administrativo que lhe assegure ampla defesa.

§ 1º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01(um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 2º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

Art. 114. Lei municipal específica deverá estabelecer, entre outras regras:

- I. prazo e a forma para apresentação de defesa por parte do proprietário;
- II. casos de suspensão do processo;
- III. órgão competente para, após apreciar a defesa e decidir pela aplicação do parcelamento, ocupação ou utilização compulsória do imóvel.

Art. 115. As obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas serão transferidas em caso de transmissão do imóvel nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 116. O Poder Executivo Municipal procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de cinco anos consecutivos no caso de descumprimento dos prazos e condições estabelecidas para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.

§ 1º. A progressividade das alíquotas será estabelecida em lei municipal específica, observando os limites estabelecidos na legislação federal aplicável.

§2º Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da legislação federal vigente.

CAPITULO III DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 117. O Executivo Municipal poderá oferecer ao proprietário de imóvel atingido pela obrigação de parcelamento ou edificação compulsórios, a possibilidade de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, para o cumprimento da sua função social.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Executivo Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias de interesse social, devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º As condições para execução do Consórcio Imobiliário serão fixadas por Lei específica e o contrato firmado entre as partes envolvidas.

§3º O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar ou edificar nos termos deste Plano quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas ou de projetos habitacionais de interesse social.

§4º. Lei específica regulamentara o instrumento do Consorcio Imobiliário.

CAPITULO IV
DA OUTORGA ONEROSA E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE
CONSTRUIR

Art. 118. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento que permite que o Executivo Municipal autorize, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico, até o limite do Índice de Aproveitamento Máximo, de acordo com o artigo 62 e com o Anexo VI desta lei.

Parágrafo único. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será realizada conforme o disposto nos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257 e regulamentações, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação específica.

Art. 119. Regulamentação específica referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir fixará:

- I. Taxa relativa a serviços administrativos;
- II. Imóveis que poderão receber potencial construtivo;
- III. Fórmula de cálculo da cobrança;
- IV. Casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- V. Contrapartida do beneficiário;
- VI. Procedimentos administrativos e demais condições de aplicação.

§1º Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo, sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social e de equipamentos públicos mediante avaliação do SMPG.

§2º Os recursos aferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do artigo 26 da Lei Federal 10.257/2001.

Art. 120. A pedido do interessado, o Executivo Municipal poderá proceder a venda de índice nos limites estabelecidos por esta legislação para as Zonas ZCROP, ZCUD e nos Corredores de centralidade (CC) até que passe a vigorar a regulamentação do instrumento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Parágrafo único: a contrapartida financeira relativa ao potencial construtivo adicional adquirido através do instrumento será calculada mediante a seguinte equação: $CF = N \times 30 \% VT$, onde:

I. “CF” é a contrapartida financeira, em moeda corrente, relativa à aquisição do potencial construtivo adicional a ser paga pelo empreendedor ao Município de Santo Augusto;

II. “N” é a quantidade, em metros quadrados, de potencial construtivo adicional a ser adquirido;

III. “VT” é o valor do m^2 do terreno onde o potencial construtivo adicional será utilizado, calculado com base nas transações imobiliárias ocorridas e registradas no cadastro municipal do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos - ITBI.

Exemplo: $CF = 100 m^2 \times 30\% 500,00 = R\$ 15.000,00$ (Quinze mil e a Contrapartida Financeira em moeda corrente a ser paga pelo empreendedor ao Município).

Art. 121. A critério da Comissão de Análise Técnica, e em situações específicas de notório interesse público, poderá o Poder Executivo Municipal permitir a utilização do instrumento Transferência do Direito de Construir, permitindo que o proprietário de um imóvel urbano exerça em outro local ou aliene, mediante escritura pública, o direito de construir, como forma de:

I. Viabilizar a desapropriação de parcela de terra destinada a implantação de traçado viário de interesse público, passando a parcela de terra atingida ao domínio do Executivo Municipal.

II. Conferir viabilidade na manutenção do patrimônio ambiental e cultural do município.

§ 1º O direito de construir a ser transferido ou alienado corresponde ao potencial construtivo definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico relativo à parte atingida pelo traçado viário projetado e/ou às áreas correspondentes aos bens a serem preservados;

§ 2º Lei específica deverá regulamentar os procedimentos para a utilização do instrumento Transferência do Direito de Construir.

Art. 122. A utilização, em um terreno urbano, de potencial construtivo transferido, se aplica em todo o território urbano e deverá estar de acordo com as regras de uso e ocupação do solo definidas para o respectivo terreno, considerado o seu Coeficiente de Aproveitamento Máximo, estabelecido pelo Anexo VI.

CAPITULO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 123. O direito de preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Art. 124. O direito de preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Executivo 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 proteção ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Lei específica delimitará o perímetro em que incidirá o direito de preempção com definição da sua finalidade, fixando prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência, observada a legislação federal aplicável.

Art. 125. 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 anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput deste artigo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida à hipótese prevista no § 5º deste artigo o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPITULO VI DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 126. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são porções do território delimitadas pelo Poder Público Municipal, onde é permitido, por meio da elaboração de projeto urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da Legislação em vigor.

Art. 127. As AEIS obedecem à seguinte classificação:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

I. AEIS de Produção de Habitação de Interesse Social: visam assegurar a destinação de terras bem localizadas e com infraestrutura para famílias de baixa renda, criando uma reserva de terras para atendimento da produção pública, social ou privada de habitação de interesse social;

II. AEIS de Regularização Fundiária: visam reconhecer, regularizar e integrar à cidade os diferentes tipos de assentamentos informais de famílias de baixa renda.

Parágrafo único: Para fins de caracterização das AEIS, considera-se habitação de interesse social aquela que atende às famílias assim definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Santo Augusto que possuem rendimento familiar mensal máximo de, até 2 (dois) salários mínimos e habitem em situação precária.

Art. 128. São consideradas AEIS de Produção de Habitação de Interesse Social as áreas designadas para o desenvolvimento de empreendimentos de habitação de interesse social de iniciativa pública, privada ou social, nos quais caberá ao Poder Executivo Municipal:

I. O papel de gerenciador do projeto, mesmo nos casos em que ele não é o empreendedor, garantindo o cumprimento de seus propósitos, especialmente o atendimento da demanda habitacional prioritária do Município;

II. Estabelecer diretrizes urbanísticas para o empreendimento, de forma a garantir a manutenção do uso de interesse social na área, evitando processos futuros de especulação e valorização imobiliária que acabem por desvirtuar o uso definido;

III. Viabilizar ou colaborar para a viabilização do financiamento do empreendimento, articulando os agentes promotores e os financiadores de habitação de interesse social;

IV. Indicar as famílias a serem atendidas pelo empreendimento.

Art. 129. Poderá o Executivo Municipal aprovar padrões urbanísticos diferenciados nas AEIS, de Produção e de Regularização Fundiária para reduzir os custos de urbanização e o cumprimento da sua função social.

Parágrafo único: O instrumento AEIS deverá ser detalhado por decreto regulamentador quanto aos padrões especiais de urbanização e os procedimentos para sua identificação e implementação.

Art. 130. A delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia deverá obedecer a um dos seguintes critérios:

I. Áreas ocupadas por população de baixa renda;

II. Áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;

III. Loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda;

IV. Área que forem objeto do parcelamento compulsório quando do interesse da produção da HIS.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Art. 131. A delimitação de novas AEIS de Produção dar-se-á mediante projeto de lei encaminhado ao Legislativo Municipal. A delimitação de AEIS de Regularização Fundiária dar-se a mediante decreto do executivo.

Art. 132. Aplicam-se nas Áreas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária os instrumentos de regularização das posses urbanas previstos na Lei Federal nº 10.257 e Lei 11.977 conforme descritos no Capítulo VIII deste Título.

CAPITULO VII
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 133. O proprietário poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos e entidades, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei.

Art. 134. O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato específico, atendida a legislação urbanística, bem como a legislação ambiental e de posturas, no que for pertinente.

§ 1º Entende-se por concedente do Direito de Superfície o proprietário de terreno urbano que outorgue o direito de uso do solo, subsolo ou espaço aéreo de seu terreno, parcialmente ou em sua totalidade.
§ 2º Entende-se por superficiário o titular do Direito de Superfície consistente no uso do solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno urbano a ele outorgado por meio de contrato, devidamente registrado no cartório do registro de imóveis.
§ 3º O Poder Público Municipal será considerado o concedente quando a aplicação do Direito de Superfície ocorrer em áreas integrantes do patrimônio público municipal.

Art. 135. A aplicação do Direito de Superfície considerada a política urbano-ambiental tem as seguintes finalidades:

- I. utilização do solo, subsolo e espaço aéreo de áreas públicas ou privadas;
- II. implantação de áreas verdes e equipamentos públicos de uso comunitário em áreas carentes destas infraestruturas;
- III. criação de áreas de uso público de convivência em terrenos privados;
- IV. regularização de ocupações em áreas públicas ou privadas;
- V. produção de Habitação de Interesse Social - HIS – em imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, públicos ou privados, nos termos do Plano Diretor;
- VI. incentivo à ocupação de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados em áreas dotadas de infraestrutura;
- VII. garantia da ventilação e iluminação das edificações;

§ 1º O Poder Público regulamentará a forma de aplicação do Direito de Superfície para as finalidades previstas neste artigo e poderá limitar as áreas para a



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

aplicação do Direito de Superfície entre particulares nas finalidades descritas nos incisos VI, VII e VIII do presente artigo.

§ 2º As regulamentações da aplicação do Direito de Superfície estabelecerão o prazo máximo de duração do contrato, respeitado o limite de noventa e nove anos quando instituído por pessoa de Direito Público.

Art. 136. A aplicação do Direito de Superfície, como instrumento de política urbanística, estará condicionada à avaliação dos órgãos de planejamento urbano e de licenciamento do Município, do órgão responsável pela gestão do patrimônio público municipal e de outros órgãos competentes, quando couber.

CAPITULO VIII
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARA

SEÇÃO I

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 137. O Poder Executivo concederá a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família.

§ 1º. Fica assegurado o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de a moradia estar localizada em área de risco à vida ou à saúde de pessoas cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

§ 2º. Fica assegurado o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, também nas seguintes hipóteses:

- I. ser área de uso comum da população com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas em legislação decorrente deste Plano Diretor;
- II. ser área onde haja necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;
- III. ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV. ser área reservada à construção de obras de relevante interesse público.

§ 3º. A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 4º. Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, industrial, artesanato, oficinas de serviços e outros similares.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§ 5º. Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia por motivo de descumprimento de sua finalidade, o Executivo Municipal recuperará a posse e o domínio pleno sobre o imóvel.

§ 6º. O Poder Executivo deverá elaborar um Plano de Urbanização para a área objeto da concessão, promovendo as obras necessárias de infraestrutura básica e outras melhorias para assegurar moradia digna aos respectivos concessionários.

SEÇÃO II

Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 138. O Usucapião Especial de Imóvel Urbano assegura para o cidadão que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para a sua moradia ou de sua família, que não seja proprietário de outro imóvel urbano e rural.

§ 1º. O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º. O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º. Para efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 139. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contando que ambas sejam contínuas.

§ 2º. O usucapião especial coletivo de imóvel urbano será declarado pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

SEÇÃO III

Do Auto de Demarcação Urbanística e Legitimação das Posses

Art. 140. Na regularização fundiária de áreas públicas e privadas o executivo poderá utilizar os instrumentos do auto da demarcação urbanística e a legitimação das poses, nos termos do estabelecido na lei federal 11.977 de 2009.

§ 1º. Por demarcação urbanística entende-se o procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas poses;

§ 2º. Por legitimação de posse entende-se o ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

§ 3º A demarcação urbanística e a legitimação de posse não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos estabelecidos pela Lei Federal.

Art. 141. O poder público poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação, para encaminhamento ao registro de imóveis que deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação.

Art. 142. Decorrido o prazo sem impugnação, ou após acordo entre proprietários e poder público, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta da área em regularização, devendo o responsável pela regularização elaborar projeto e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do [art. 183 da Constituição Federal](#).

Art. 143. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I. planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados;

II. planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis;

III. certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

TITULO IV
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTAO URBANO
AMBIENTAL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 144. Fica instituído o Sistema de Planejamento e Gestão Urbano Ambiental do PDM de Santo Augusto com o objetivo geral de garantir o cumprimento das diretrizes e objetivos do desenvolvimento e da gestão territorial municipal, bem como os objetivos deste PDM.

§1º O Sistema de Planejamento e Gestão Urbano Ambiental o PDM rege-se-á pelos princípios:

- I. Da Gestão democrática e participativa;
- II. Da isonomia de condições no planejamento, definido este como processo construído a partir da participação permanente dos diferentes grupos sociais;
- III. Da garantia do interesse público;
- IV. Da integração institucional e social no processo decisório;
- V. Da adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano.

Art. 145. São objetivos do Sistema de Planejamento e Gestão Urbano-Ambiental do PDM de Santo Augusto:

- I. Promover um processo de planejamento que seja contínuo, transparente e participativo;
- II. Estabelecer os canais de diálogo entre a sociedade em geral e os agentes do município;
- III. Promover a articulação entre as políticas de desenvolvimento, gestão territorial, política tributária, e de desenvolvimento urbano e rural;
- IV. Promover processos de monitoramento do desenvolvimento municipal, garantindo o cumprimento dos princípios do Plano Diretor;
- V. Coordenar a execução de programas, planos e projetos, de acordo com o estabelecido no Plano Diretor;
- VI. Promover a articulação entre os distintos setores do Poder Executivo Municipal, estabelecendo uma visão integrada do desenvolvimento local;
- VII. Promover a integração dos bancos de informações municipais;
- VIII. Promover avaliações sistemáticas do Plano Diretor;

Art. 146. Para garantir o princípio da Gestão Democrática, caberá ao Poder Executivo Municipal promover ações efetivas para viabilizar a participação da sociedade no Sistema de Planejamento e Gestão Urbano-Ambiental do PDM:

- I. Qualificar a relação com a sociedade, capacitando representantes da sociedade em temas relacionados ao planejamento territorial;
- II. Promover a informação e a conscientização da sociedade em relação ao controle social;
- III. Conferir autonomia e melhores condições de atuação aos Conselhos Municipais;
- IV. Promover a participação da sociedade nas decisões de implantação de empreendimentos de grande impacto por meio dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO

PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

V. Realizar debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição para a sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 147. Para garantir um processo de planejamento que seja contínuo, transparente e participativo, este Plano Diretor deverá ser revisado a cada dez anos.

§1º As revisões do plano diretor deverão se dar através de processos participativos.

§2º As revisões do plano diretor deverão ter por base a análise dos resultados da sua implantação e das dificuldades de sua gestão.

§3º Um seminário aberto ao público deverá identificar os aspectos ou partes do Plano Diretor que deverão ser avaliados, a cada revisão estabelecida.

§4º A primeira revisão se dará no segundo ano de vigência deste PDM.

CAPÍTULO II DAS ESTRUTURAS DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E GESTÃO DO PDP

Art. 148. O Sistema de Planejamento e Gestão urbano-Ambiental do PDM de Santo Augusto, coordenado pelo prefeito municipal, é composto por uma comissão executiva interna, responsável pela implementação e operacionalização, e os instrumentos participativo que promovem o diálogo com a sociedade.

§1º A estrutura interna, denominada Comissão de Análise Técnica - CAT é composta pelos seguintes setores do Executivo Municipal, devendo ser representado pelo gestor da Pasta e um técnico do quadro efetivo:

- I. Secretaria do Planejamento;
- II. Secretaria do Meio Ambiente;
- III. Secretaria de Obras;
- IV. Secretaria de Agricultura;
- V. Secretaria da Fazenda;
- VI. Secretaria da Assistência Social.

§2º. A Comissão de Análise Técnica Urbana é coordenada pela Secretaria de Planejamento.

§3º. Será exigido um quórum mínimo de 50% dos integrantes sendo composto, minimamente por 2 gestores e 6 técnicos efetivos para a deliberação das pautas.

Art. 149. A participação externa é viabilizada através de pautas específicas realizada junto aos Conselhos Municipais existentes, quando o tema exigir, e através dos instrumentos constitucionais de participação social.

Art. 150. Fica instituída a Comissão de Análise Técnica como o órgão executivo do Sistema de Planejamento e Gestão do PDM de Santo Augusto, com as seguintes competências:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- I. Acompanhar a aplicação do Plano Diretor e seus resultados na cidade, propondo ajustes nos projetos aos proponentes ou solicitando avaliações à Secretaria de Planejamento ou Conselhos afins quando entender necessário;
- II. Revisar critérios e procedimentos relacionados à implementação dos instrumentos da política urbana e de ordenamento do uso e ocupação do território, com vistas a sua adequação aos princípios do plano diretor e ao desenvolvimento urbano e à proteção ambiental;
- III. Aprovar os ajustes ao Plano Diretor e remeter ao Executivo para o encaminhamento à Câmara de Vereadores;
- IV. Debater planos, programas e projetos da Administração Municipal e os da iniciativa privada que exijam estudos complementares;
- V. Encaminhar o debate sobre temas do desenvolvimento urbano a partir de demandas da sociedade ao Executivo e Legislativo;
- VI. Avaliar os termos de referência para os Estudos de Impacto de Vizinhança e Ambiental, em conjunto com o órgão licenciador, realizados pelo empreendedor.

Art. 151. Compete à Secretaria de Planejamento Municipal, no papel de Coordenadora da Comissão de Análise Técnica:

- I. Gerenciar o trabalho da Comissão de Análise Técnica do PDM;
- II. Coordenar as ações relativas ao processo de avaliação e atualização permanente do PDM;
- III. Gerenciar a regulamentação e implementação dos instrumentos da política urbana, bem como dos instrumentos de ordenamento do uso e ocupação do território;
- IV. Aprovar projetos que não exijam estudos complementares;
- V. Estabelecer a relação do Poder Executivo Municipal com os Conselhos Municipais.

Art. 152. O Poder Executivo Municipal procederá a regulamentação do Sistema de Monitoramento e Gestão do Plano Diretor definindo a relação com os Conselhos Municipais e suas competências, submetendo-a à sua apreciação e aprovação.

TITULO V
DAS DISPOSICOES FINAIS E TRANSITORIAS

Art. 153. Para os projetos de edificação ou parcelamento do solo aprovados anteriormente à vigência desta lei e cujas obras ainda não tenham sido iniciadas, observar-se-ão os prazos definidos na lei com base na qual eles foram aprovados.

§1º O prazo referido no *caput* não poderá ser revalidado.

§2º O prazo dos projetos de parcelamento do solo aprovados e/ou em andamento fica estabelecido em 2 anos.

Art. 154. Os seguintes prazos passam a vigorar a partir da aprovação desta lei:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

- I. 6 (seis) meses para protocolar projeto urbanístico de parcelamento do solo, a contar da data da emissão das diretrizes de parcelamento do solo indicadas no artigo 74 desta lei, sob pena de caducidade das referidas diretrizes;
- II. 6 (seis) meses para protocolar projeto de edificação a contar da data da emissão da homologação do prefeito municipal do Estudo Urbano Local, sob pena de caducidade do referido parecer;
- III. 6 (seis) meses para protocolar projeto de edificação a contar da data da audiência pública de aprovação dos Estudos de Impacto de Vizinhança e de Impacto Ambiental, sob pena de caducidade da referida aprovação;
- IV. 3 (três) meses para que o interessado possa submeter o projeto urbanístico de parcelamento do solo ao Registro Imobiliário, sob pena de caducidade do ato de aprovação do referido projeto.

Art. 155. São objeto de Lei municipal específica, após aprovação da CAT e emissão de parecer favorável, as matérias que regulamentam, complementam ou ajustam este Plano Diretor:

- I. Alterações na concepção geral da política local de desenvolvimento e gestão territorial, bem como deste Plano Diretor;
- II. Alterações no Modelo Urbano;
- III. Ajustes ao perímetro urbano;
- IV. Regulamentação dos instrumentos da política urbana;
- V. Instituição de Áreas Especiais de Interesse Social de Produção Habitacional;
- VI. Alterações nos parâmetros do regime urbanístico e do parcelamento do solo;
- VII. Alterações na concepção do Sistema de Planejamento Urbano e Gestão de PDP, suas finalidades, estrutura e composição.

Parágrafo único: Para remessa ao legislativo é obrigatório o encaminhamento do parecer da CAT junto ao Projeto de lei.

Art. 156. São objeto de Decreto do Poder Executivo Municipal, após aprovação da CAT e emissão de parecer favorável, as matérias que tratam de:

- I. Ajustes nos limites das unidades territoriais de planejamento com vistas à sua melhor adequação à realidade;
- II. Ajustes aos parâmetros de exigência de vagas de estacionamento, estabelecidos no Anexo VII;
- III. Regulamentação da aplicação dos estudos complementares, conforme o estabelecido nesta Lei;
- IV. Definição de procedimentos e documentos mínimos necessários para a análise, aprovação e licenciamento de projetos de parcelamento do solo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 72;
- V. Definição de regime urbanístico e padrões de parcelamento do solo para as Zonas Especiais.

Art. 157. Fixam-se os seguintes prazos para a regulamentação deste Plano Diretor, a contar da entrada em vigor desta lei:

- I. 3 (três) meses a contar da aprovação desta lei para a regulamentação da Comissão de Análise Técnica;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

II. 12 (doze) meses a contar da aprovação desta lei para regular a Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III. 12 (doze) meses a contar da aprovação desta lei para regular as AEIS;

Parágrafo único. Os demais instrumentos previstos neste Plano Diretor, no Capítulo II do Título IV, serão regulamentados sem a determinação de prazo específico, em conformidade com a demanda do município.

Art. 158. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO, RS,
21 DE OUTUBRO DE 2016.

JOSÉ LUIZ ANDRIGHETTO
Prefeito Municipal

ANEXOS

ANEXO I - TERRITÓRIO MUNICIPAL

ANEXO II - PERÍMETRO URBANO (SEDE)

ANEXO II (a)- PERIMETRO URBANO NUCLEOS ISOLADOS

ANEXO III - MACROZONEAMENTO

ANEXO III (a)- SETORES DE INTERESSE ESPECIFICO

ANEXO IV-MODELO URBANO

ANEXO IV(a)- AREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL

ANEXO IV (b)- AREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

ANEXO IV (c)- AREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL E CULTURAL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000
Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

ANEXO V: REGIME DE ATIVIDADES
ANEXO VI: REGIME URBANÍSTICO
ANEXO VII: VAGAS DE ESTACIONAMENTO
ANEXO VIII: PADROES DO PARCELAMENTO DO SOLO
ANEXO IX (a): SISTEMA VIÁRIO
ANEXO IX (b): SISTEMA VIÁRIO (sede)
ANEXO X: PADRÕES DAS VIAS URBANAS

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores.

Estamos encaminhando a essa Casa Legislativa, o Projeto de Lei Nº 55/2016, que “Institui o Plano Diretor Municipal de Santo Augusto dispendo sobre a política local de desenvolvimento e a gestão territorial, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001.”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO

PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

O objetivo fundamental do Plano Diretor é estabelecer como a propriedade cumprirá sua função social, de forma a garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada, reconhecer a todos os cidadãos o direito à moradia e aos serviços urbanos. Nesta perspectiva, o Plano Diretor deixa de ser um mero instrumento de controle do uso do solo para se tornar um instrumento que introduz o desenvolvimento sustentável nas cidades brasileiras. (BRASIL, Ministério das Cidades. Plano Diretor Participativo Guia para elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília, 2005).

O Município de Santo Augusto desenvolveu no ano de 2015 e princípios de 2016 o processo de debates para a elaboração do seu Plano Diretor, tendo por referências os princípios constitucionais de promoção do direito à cidade e do cumprimento da função social, a partir das exigências colocadas pela Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade. A última etapa do trabalho desenvolvido - que consta deste documento - realiza o debate de ajustes e complementações do projeto de lei apresentado na etapa anterior, junto aos técnicos municipais e demais participações representantes do Grupo de Acompanhamento e o debate realizado com a sociedade ocorrido na Audiência Pública.

Considerados os distintos momentos que configuram o processo de planejamento, as etapas realizadas contemplaram: (i) a leitura e compreensão da realidade atual do município e suas tendências evolutivas; (ii) a avaliação de hipóteses e a construção de um cenário futuro desejado; (iii) a formulação das estratégias (programáticas, territoriais e de gestão) e formulação das propostas, com definição dos instrumentos para sua consecução, (iv) a elaboração do projeto de lei. . O processo desenvolveu-se a partir da articulação de atividades de levantamentos e análises técnicas junto a agentes institucionais e do conjunto do governo; e através de debates, análises e contribuições dos agentes externos e demais instituições.

O caminho metodológico percorrido em Santo Augusto resulta da concepção estratégica e participativa orientada pelo Ministério das Cidades, que concebe a elaboração do plano diretor a partir da definição e pactuação de um “projeto ou modelo de cidade” e da definição e pactuação das estratégias, programas e instrumentos para sua consecução. Assim, a Leitura da Cidade permitiu a identificação e priorização das principais pautas do desenvolvimento e do processo de gestão territorial de Santo Augusto, apontando nas suas conclusões os temas a serem abordados pelo Planejamento Urbano e instruídos pelo Plano Diretor e demais instrumentos de gestão territorial elaborados.

As questões levantadas e os temas priorizados, organizados segundo os aspectos considerados potencialidades e limites locais, permitiram determinar pautas prioritárias que foram traduzidas territorialmente em um modelo de desenvolvimento e um modelo futuro de cidade, a ser alcançado por meio das políticas públicas e/ou da intervenção pública e privada. Neste processo, foram estabelecidos dois eixos estratégicos prioritários, ou campos de atuação do planejamento e do Plano Diretor, assim compreendidos: (i) um campo direcionado às questões do desenvolvimento municipal onde foram estabelecidas as estratégias para se alcançar o desenvolvimento diversificado e sustentável preconizado; (ii) e outro campo direcionado ao enfrentamento das questões relacionadas ao uso e ocupação do território urbano e rural, onde foram estabelecidas as estratégias que visam promover maior sustentabilidade urbano-ambiental da ocupação e da expansão urbana, bem como maior capacidade de controle e gestão por parte do poder público.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO
PODER EXECUTIVO

Rua Coronel Julio Pereira dos Santos, 465 – CEP 98590-000

Fone/Fax (55) 3781-4368/5239 – E-mail: gabinete@santoaugusto.rs.gov.br

Assim, a partir dos elementos identificados e do acúmulo de conhecimento produzido ao longo do processo de debates sobre o futuro plano diretor de Santo Augusto, elaborou-se uma proposta de um modelo territorial a ser perseguido. O Modelo Territorial constitui-se como um projeto de cidade que tem por base, não só os elementos da realidade atual traduzidos como as pautas prioritárias apontadas pelo debate realizado, mas também os objetivos, e estratégias e instrumentos a serem perseguidos para sua consecução.

Dentro desta concepção de planejamento o Plano Diretor elaborado instrui e regula para que o projeto de cidade para Santo Augusto, traduzido pela concepção teórica de seu Modelo Territorial, seja concretizada através de um conjunto de ações relacionadas e interdependentes:

- Aplicação de normas de uso e ocupação do solo, bem como de regras de parcelamento do solo;
- Utilização de instrumentos da política urbana que tenham como objetivo principal o cumprimento efetivo da função social da propriedade urbana;
- Implementação de programas e ações a serem descritas na parte estratégica do plano diretor.

Em paralelo ao processo de debate do Plano Diretor foram debatidos e revistos, à luz das principais pautas e questões instruídas no Plano Diretor, seus instrumentos complementares - o Código de Edificações e o Código de Posturas.

Sem mais e certos de sua colaboração, enviamos nossos mais altos votos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente.

JOSÉ LUIZ ANDRIGHETTO
Prefeito Municipal