



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**LEI Nº 5.502, DE 11 DE SETEMBRO DE 2008.**

*Institui o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes e proposições de ordenamento e desenvolvimento territorial no Município de Pelotas, e dá outras providências.*

A PREFEITA DE PELOTAS, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A PRESENTE LEI.

**Art. 1** - Fica instituído o Plano Diretor Municipal de Pelotas, conforme as determinações e diretrizes estabelecidas na Constituição da República, e as disposições legais trazidas pelo Estatuto da Cidade, pela Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e pela Lei Orgânica Municipal.

**Art. 2** - O Plano Diretor Municipal de Pelotas é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, abrangendo os aspectos físicos, sociais, econômicos e administrativos do crescimento da cidade, visando a orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como ao atendimento das necessidades da comunidade, sendo a principal referência normativa para as relações entre o cidadão, as instituições e o espaço físico municipal.

**Art. 3** - O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei orçamentária anual devem manter adequação, às diretrizes gerais e específicas contidas no Plano Diretor.

**Art. 4** - Além do Plano Diretor, integram o planejamento do ordenamento territorial, o Código de Obras, o Código de Posturas Municipal e os demais instrumentos do sistema de planejamento e gestão municipal.

**Art. 5** - As matérias disciplinadas pelo Plano Diretor poderão ser objeto de alteração, mediante lei complementar, consoante o interesse público, observadas as instâncias do Sistema de Gestão Municipal e de acordo com as necessidades de planejamento e estruturação do Município de Pelotas.

**Parágrafo único:** As propostas de alteração da presente lei deverão ser objeto de deliberação das instâncias do Sistema de Gestão Municipal, sem prejuízo de análise de outros sistemas de gestão pública.

## **PARTE I – OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES**

### **LIVRO I - DOS PRINCÍPIOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**Art. 6** - A política de ordenamento e desenvolvimento territorial do município deve se pautar pelos seguintes princípios:

- I** - Função social da cidade;
- II** - Função social da propriedade;
- III** - Desenvolvimento sustentável da cidade para as presentes e futuras gerações, utilizando adequadamente as potencialidades naturais, culturais, sociais e econômicas da região e do Município reconhecendo a multidimensionalidade deste processo.
- IV** - Gestão democrática e participativa na execução das políticas territoriais;
- V** - Compatibilização entre a ocupação e o desenvolvimento do território urbano e do rural.
- VI** - A cidade de Pelotas como Patrimônio Histórico Nacional.
- VII** - Garantia do direito à cidade, entendido como direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

**§ 1º.** Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender às seguintes exigências:

- I** - Uso adequado à disponibilidade da infraestrutura urbana e de equipamentos e serviços, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado em lei.
- II** - Uso compatível com as condições de preservação da qualidade do ambiente natural e cultural.
- III** - Aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança, a saúde e o sossego público.

**§ 2º.** Considera-se sustentável o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando a garantir qualidade de vida para a população.

**§ 3º.** A gestão democrática na execução das políticas territoriais dar-se-á, também, pela cooperação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada para a efetivação das políticas urbanas, nos termos do sistema de planejamento do espaço municipal, constante na presente Lei;

**Art. 7** - A política de ordenamento e desenvolvimento territorial do município deve se pautar pelas seguintes diretrizes gerais:

- I** - Promover o ordenamento territorial adequado, observando o caráter complementar entre urbano e rural, bem como o desenvolvimento articulado com os municípios vizinhos;
- II** - Promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- III** - Promover a acessibilidade universal, como forma de garantir a inclusão das pessoas portadoras de necessidades especiais ou mobilidade reduzida;
- IV** - Coibir e corrigir distorções do crescimento urbano no território municipal;
- V** - Evitar o uso inadequado da propriedade;
- VI** - Coibir o uso e ocupação indevida das áreas públicas;
- VII** - Coibir o uso especulativo da propriedade como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- VIII** - Promover a qualificação do sistema viário dando prioridade ao pedestre, ao ciclista e ao transporte coletivo;
- IX** - Planejar e implantar a distribuição espacial adequada dos equipamentos sociais;
- X** - Preservar o meio ambiente, como forma universal de garantir a qualidade de vida, protegendo os ecossistemas e as paisagens naturais, como instrumentos de identidade e cidadania;
- XI** - Implementar as diretrizes contidas nas Políticas Nacionais e Estaduais do Meio Ambiente, de Recursos Hídricos, Política Nacional e Estadual de Saneamento bem como no Programa Nacional e Estadual de Controle da Qualidade do ar, de acordo com a legislação pertinente;
- XII** - Proteger os recursos naturais, buscando o controle e redução dos níveis de poluição e de degradação, em quaisquer de suas formas, criando mecanismos que visem definir metas e modo de recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana degradada;
- XIII** - Proteger e recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana e desenvolver ações de educação ambiental;
- XIV** - Estimular o adensamento populacional da cidade em áreas denominadas de vazios urbanos e prédios ociosos, dotados de infraestrutura e condições favoráveis, visando a diminuição do impacto ambiental que a urbanização de áreas desfavoráveis causa, estimulando a distribuição espacial da população e atividades econômicas em áreas dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzindo os custos e deslocamentos;
- XV** - Ordenar e controlar o uso e a ocupação do solo, com vistas a respeitar e valorizar a diversidade ambiental da paisagem da cidade, respeitando a manifestação cultural de sua população;
- XVI** - Estabelecer o zoneamento econômico ambiental em escala compatível com as diretrizes para ocupação do solo, estabelecendo as diretrizes para regular e controlar a exploração do ambiente e econômico.
- XVII** - Criar Programas e Projetos Especiais que venham incentivar a adoção de áreas verdes públicas e a arborização municipal, construindo mecanismos de estímulo para que as áreas verdes particulares também sejam integradas ao sistema de Adoção, Manutenção e Recuperação de Áreas Verdes do Município;

**XVIII** - Criar parâmetros técnicos restritivos para a emissão dos gases geradores do efeito estufa, começando pelo controle mais rígido do sistema de transporte coletivo e das frotas públicas, buscando uma política de redução, em médio prazo, de suas emissões;

**XIX** - Estimular a redução do consumo de energia nas edificações, buscando melhores condições de aeração e iluminação natural;

**XX** - Criar mecanismos de incentivo ao aproveitamento das águas pluviais e reuso de águas tratadas, mediante a aplicação de tarifa de saneamento diferenciada;

**XXI** - Desenvolver ações preventivas em relação ao saneamento ambiental que incluam a ampliação do tratamento de efluentes industriais e domésticos, a coleta seletiva, reciclagem e a Educação Ambiental;

**XXII** - Implantar políticas e alternativas técnicas para o controle da qualidade da água, seja em captação, depósito, tratamento ou distribuição;

**XXIII** - Dinamizar a economia do município, a partir da heterogeneidade de seus distritos, de suas distintas vocações sócio produtivas e implementar programas de práticas agrícolas sustentáveis, promovendo capacitação técnica e educação ambiental como duas frentes interativas de trabalho;

**XXIV** - Fortalecer a identidade sociocultural da população, evidenciando as potencialidades do território rural como vetor de desenvolvimento local e regional, para além da produção estrita de alimentos e de matérias-primas, promovendo atividades vinculadas ao turismo, artesanato, prestação de serviços, conservação do patrimônio cultural, ecológico e paisagístico.

**XXV** - Reconhecer o valor do patrimônio cultural das localidades rurais de Pelotas, historicamente consolidadas como objeto de preservação, tendo como fundamentação os conceitos de sítio rural, de conjunto histórico e de pequenas aglomerações, provenientes das Cartas Patrimoniais, investindo em políticas públicas direcionadas à salvaguarda dessas localidades e de suas expressões de ruralidade e aplicando instrumentos de incentivo e de proteção.

**Parágrafo único:** As diretrizes do Plano Diretor serão atendidas com base na implementação de políticas públicas integradas para ordenar a expansão e o desenvolvimento do Município, permitindo o crescimento urbano organizado e planejado, de modo a fazer cumprir os objetivos desta lei.

**Art. 8** - O cumprimento da função social da propriedade imobiliária se caracteriza pela adequação da mesma à função social da cidade, nos termos dispostos neste Plano Diretor e em outros instrumentos próprios para realização da política urbana, bem como pela destinação da propriedade imobiliária para:

I. O uso habitacional;

II. Atividades que gerem emprego e renda;

III. A proteção e a preservação do ambiente natural;

IV. A proteção e a preservação do patrimônio cultural;

V. A realização de atividades culturais ou educacionais.

**Parágrafo único:** O não atendimento da função social da propriedade se dá com a não utilização, não edificação ou subutilização de imóvel, podendo ser caracterizado o mesmo como reserva imobiliária, em consonância com as

disposições deste plano diretor e com o art. 5.º, § 1.º, inciso I do Estatuto da Cidade.

**Art. 9** - Para verificação do cumprimento da função social da propriedade, sem prejuízo do disposto no artigo anterior, será considerada a utilização e a taxa de ocupação mínima aplicável no Município de Pelotas, conforme Lei específica derivada deste Plano Diretor.

**Art. 10** - Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas cuja taxa de ocupação for nula, respeitadas as limitações ao direito de construir indicadas na legislação pertinente.

**Art. 11** - Para aplicação do disposto nesta lei, considera-se não utilizado o imóvel situado na área do Município que não cumpre com sua função social, nos termos indicados nos artigos anteriores.

Para aplicação do disposto nesta lei, considera-se subutilizado o imóvel:

I – Com taxa de ocupação abaixo do mínimo definido para a área na qual está localizado;

II – Com taxa de ocupação acima ou abaixo do mínimo definido para o local, desde que não realizada atividade econômica ou cultural, em conformidade com o disposto na legislação municipal.

**Art. 12** - O planejamento e a ordenação do Espaço Municipal de Pelotas serão realizados a partir dos sistemas dispostos nesse Plano Diretor:

I – Sistema de Ideias e Modelo Urbano.

II – Sistema de Gestão.

III – Sistema de Planejamento do Espaço Municipal:

a) Sistema de Territórios.

b) Sistema Temático.

**Art. 13** - A realização da política urbana de gestão e organização do uso e da ocupação do espaço municipal deverá, além das disposições do Plano Diretor de Pelotas, ser elaborada com a utilização de outros instrumentos previstos na legislação Federal, Estadual e Municipal vigentes, destacando-se as disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01).

I. São considerados instrumentos de planejamento:

a. Planos nacionais, regionais e estaduais para ordenação e gestão do território;

b. Planos nacionais, regionais e estaduais de desenvolvimento econômico e social;

c. Planejamento específico para as regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.

d. Plano plurianual;

e. Planos, programas e projetos setoriais;

f. Lei de diretrizes orçamentárias;

g. Lei de orçamento anual;

h. Programas e projetos especiais de urbanização;

i. Instituição de unidades de conservação;

- j. Zoneamento ambiental;
- l. Programas de preservação e de conservação do patrimônio cultural;
- m. Código de Obras;
- n. Código de Posturas;
- o. Código Municipal de Meio-ambiente;
- p. Código Florestal;
- q. Cadastro Ambiental Municipal;
- r. Cadastro Municipal de Áreas Degradadas;

## II. São considerados instrumentos jurídico-urbanísticos:

- a. Transferência do Direito de Construir;
- b. Operações Urbanas Consorciadas;
- c. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- d. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- e. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- f. IPTU Progressivo no Tempo;
- g. Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;
- h. Usucapião especial de imóvel urbano;
- i. Consórcio Imobiliário;
- j. Direito de Preempção;
- l. Direito de Superfície;

## III. São instrumentos para regularização fundiária e política habitacional.

- a. Concessão de Direito Real de Uso;
- b. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- c. Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião, especialmente nas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS).

## IV. Instrumentos tributários e financeiros:

- a. Tributos municipais;
- b. Taxas e tarifas públicas;
- c. Contribuição de Melhoria;
- d. Incentivos e benefícios fiscais;

## V. Instrumentos jurídico-administrativos:

- a. Servidão Administrativa e limitações administrativas;
- b. Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- c. Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d. Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e. Convênios e acordos técnicos;
- f. Termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g. Dação de imóveis em pagamento da dívida
- h. Termo de compromisso** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

## **VI. Instrumentos de democratização da gestão urbana:**

- a. Conselhos municipais;
- b. Fundos municipais;
- c. VETADO;
- d. Audiências e consultas públicas;
- e. Conferências municipais;
- f. VETADO;
- g. Iniciativa popular de projetos de lei;
- h. Referendo popular e plebiscito.

**Art. 14** - A assistência técnica e jurídica gratuita, mencionada no artigo anterior, inciso III, alínea c, poderá ser realizada por órgãos da Administração Municipal, por entidades profissionais ou por instituições de Ensino Superior, desde que seja firmado termos de cooperação técnica ou convênios com a finalidade indicada.

## **LIVRO II - DO SISTEMA DE IDÉIAS E MODELO URBANO**

**Art. 15** - O Plano Diretor de Pelotas se baseia no Sistema de Ideias que identifica potencialidades para o desenvolvimento adequado e sustentável da cidade, propondo um modelo urbano através dos seguintes conceitos:

**I - O PÓLO DO SUL:** Complementaridade da bipolaridade Pelotas/Rio Grande, através da gestão intermunicipal, objetivando melhor posicionar as cidades no contexto do Mercosul, bem como planejar e melhor entender a conurbação que já se verifica entre os dois municípios;

**II - REDE DE ARTICULAÇÃO INTERMUNICIPAL E INTERDISTRITAL:** Descentralização e coordenação na prestação dos serviços, através do fortalecimento da capacidade de decisão e gestão da população, buscando uma melhor articulação entre distritos e municípios vizinhos, visando a adoção de políticas comuns e integradas;

**III - EIXO AGROINDUSTRIAL, ECOTURÍSTICO E RESIDENCIAL:** Desenvolvimento alternativo do Corredor Rural, seguindo o sentido noroeste do Município, oferecendo alternativas para o desenvolvimento da agroindústria, do ecoturismo e dos espaços residenciais, potencializando o eixo definido pelo “cruzamento em T da Estrada Geral (Monte Bonito-Cascata-Quilombo) com a Estrada da Maciel-Triunfo (Rincão da Cruz-Triunfo), como atrator de ações compatíveis com a realidade ambiental e de usos ali existentes;

**IV - A CIDADE DAS LAGOAS NO “CAMINHO DO GAÚCHO”:** Valorização do Patrimônio Hídrico, aproveitando o posicionamento da cidade na Lagoa dos Patos, como importante centro de turismo náutico, e valorização da cultura gaúcha, integrando a organização de uma rede de Centros de Tradições Gaúchas visando o desenvolvimento cultural e econômico da região;

**V - FAROL CULTURAL: CIDADE DO CONHECIMENTO E TECNOLOGIA:** Mosaico cultural para a integração e desenvolvimento econômico e melhoria social, visando o fortalecimento da vocação de polo educacional vivida pelo Município como forma de atrair contingentes estudantis;

**VI - MATRIZ VERDE REGIONAL:** Proteção de áreas rurais com usos social e produtivo conciliados com a preservação ambiental, através do reconhecimento do patrimônio natural, compatibilizando as atividades desenvolvidas pelas comunidades residentes e o cenário no qual se inserem;

**VII - MATRIZ VERDE E AZUL URBANA – CIDADE QUE CONTEMPLA O CANAL:** Redefinição dos limites de urbanização, através da criação de parques naturais inseridos no contexto da cidade, com objetivos simultâneos de proteger o ambiente natural e garantir o uso adequado pela população;

**VIII - OTIMIZAÇÃO DO SOLO URBANO:** Ocupação diferenciada dos vazios urbanos, garantindo o direito à cidade por meio do aumento controlado da densidade média e da otimização do uso do solo e da infraestrutura urbana disponível;

**IX - CIDADE MULTIPOLAR:** Atividades direcionais descentralizadas, com reforço da identidade dos Bairros, distribuindo oportunidades de urbanidade e trabalho, criando novas centralidades adequadamente distribuídas, com a valorização da memória e presença histórica que a cidade dispõe;

**X - ESTRUTURA VIÁRIA BIDIRECIONAL:** Reestruturação do Trânsito e Transporte em rede, garantindo o suporte físico para a implantação das múltiplas centralidades;

**XI - CENTRO URBANO AMPLIADO:** Ampliação da urbanidade do Centro Histórico para o Centro Urbano, através da canalização positiva da tendência de crescimento do citado Centro Histórico no sentido Norte da cidade, bem como incentivar a expansão da centralidade até o Canal São Gonçalo, produzindo atrativos fora destes limites de maneira a aliviar a pressão sobre o cenário de valor histórico existente;

**XII - A CIDADE HISTÓRICA:** Manejo do patrimônio urbano, oferecendo dimensões urbanas e não exclusivamente arquitetônicas ao patrimônio construído, com vistas a aportar a conservação e preservação das edificações com valor histórico;

**XIII - FLUXOS DE MATÉRIA E ENERGIA:** Estabelecimento de uma estratégia coerente e de espectros público, empresarial e individual, buscando o uso sustentável dos fluxos ambientais, com, ênfase em transportes, saneamento e energia.

**Art. 16 -** O modelo urbano resultante do Sistema de Ideias é especializado conforme mapa nº U-01 em anexo, o qual deverá ser objeto de constante aperfeiçoamento.

### **LIVRO III - INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES**

**Art. 17 -** Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento municipal, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I -** Código de Obras;
- II -** Código de Posturas;
- III -** Código Municipal de Meio-ambiente;
- IV -** Código Florestal;



- V - Cadastro Ambiental Municipal;
- VI - Cadastro Municipal de Áreas Degradadas;
- VII - Planos de desenvolvimento econômico e social;
- VIII - Planos, programas e projetos setoriais;
- IX - Programas e projetos especiais de urbanização;
- X - Instituição de unidades de conservação;

## TÍTULO I – PLANOS SETORIAIS

**Art. 18** - São planos setoriais aqueles que complementam o Sistema de Planejamento, listados abaixo:

- I - Plano de Ordenamento Territorial, a ser elaborado em 30 (trinta) meses a partir da instituição dessa lei.
- II - Planos Distritais, com prazos para implantação a serem definidos pelo Plano Complementar de Ordenamento Territorial
- III - Planos de Bairro;
- IV - Plano de Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana;
- V - Plano de Urbanização para as AEIS
- VI - Plano para Revitalização dos complexos educacionais e religiosos, com atenção especial aos edifícios inativos, criando espaços para a expressão de manifestação e atividades culturais tais como espaços culturais multifuncionais, museus, bibliotecas, centros de atividades cidadãos;

**Parágrafo Único** – Compete ao CONPLAD zelar pela elaboração e prazos estabelecidos neste artigo.

**Art. 19** - São instrumentos de política ambiental a serem implementados no âmbito municipal:

- I - Sistema Municipal de Áreas Protegidas;
- II - Plano Municipal de Preservação e Recuperação Ambiental de Áreas Degradadas;
- III - Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- IV - Plano Municipal de Arborização;
- V - Plano Municipal de Gerenciamento Integrado do Sistema de Coleta de Resíduos Sólidos;
- VI - Plano de Prevenção de Emergências Ambientais;
- VII - Sistema Integrado de Gestão e Controle Ambiental;
- VIII - Sistema Municipal de Proteção e Manejo de Áreas Verdes;
- IX - Sistema Municipal de Unidades de Conservação;
- X - Zoneamento econômico-ambiental estabelecendo as diretrizes para a exploração mineral no município de Pelotas.
- XI - Plano Municipal de Enfrentamento de Mudanças Climáticas.

## PARTE II - SISTEMA DE GESTÃO

**Art. 20** - O Sistema de Gestão contempla os Programas necessários para assegurar a efetiva implementação do Plano Diretor, bem como dos demais instrumentos de Planejamento. Contempla ainda as formas de inserção da comunidade, através da Participação Ampliada, que garanta uma gestão integrada, envolvendo Executivo, Legislativo, Judiciário e a sociedade civil, para o monitoramento permanente do processo de planejamento.

### LIVRO I – PROGRAMAS

**Art. 21** - Os Programas são a união dos planos e projetos, com as ações necessárias à sua materialização, incluindo estratégias que busquem ações coordenadas entre os atores públicos e privados.

**Art. 22** - O Plano de Preservação contém Projetos e Ações a serem desenvolvidos pelo poder público municipal, como instrumentos complementares e efetivadores das políticas públicas relativas ao patrimônio cultural, e deve contemplar, no mínimo:

- I - Elaboração das Guias de Desenho para os focos, eixos de ligação e **ZZPC**; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- II - Elaboração de projetos de desenho urbano específico para cada foco de interesse;
- III - Revisão do inventário incluindo as AEIAC – Zona Norte e sítio charqueador, assim como os exemplares da arquitetura pré-moderna existentes na AEIAC – ZPPC.
- IV - Elaboração de roteiros turísticos temáticos com base nos eixos de ligação, contemplando mobiliário e sinalização indicativa e turística.

**Art. 23** - Plano Municipal de Preservação e Recuperação Ambiental de Áreas Degradadas.

**Art. 24** - Plano Integrado de Saneamento que contemple o gerenciamento de resíduos sólidos e efluentes.

**Art. 25** - Parceria entre setores público e privado, por meio de incentivos fiscais, tributários e administrativos, para implantação e manutenção de áreas verdes e espaços ajardinados ou arborizados, atendendo critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo poder público;

**Art. 26** - Reconhecimento das localidades interiores aos distritos rurais de Pelotas como unidades locais e as bacias hidrográficas como unidades ambientais de planejamento e gestão territorial, constituindo ambas, associadamente, tema central ao debate ecológico municipal, base importante para investigação e análise dos processos culturais, em suas dimensões materiais e imateriais e unidade estratégica para a coleta e sistematização de informações demográficas e relacionadas à produção e à economia.

## LIVRO II - PARTICIPAÇÃO AMPLIADA

**Art. 27** - Para efetivar a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, incluindo equipe técnica contínua e permanente na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, estão previstos os fóruns temáticos e os fóruns locais urbanos e distritais. Serão ouvidos a Comissão Técnica do Plano Diretor, o Conselho do Plano Diretor, os Conselhos Distritais, bem como os demais conselhos temáticos, tais como Habitação, Proteção Ambiental, podendo serem criadas as Unidades de Planejamento Distritais e valorizados os NEAS – Núcleos de Educação Ambiental criados a partir da Agenda 21 Local, particularmente por ocasião da elaboração do Plano de Ocupação Territorial e dos Planos Distritais.

### TÍTULO I - DA COMISSÃO TÉCNICA DO PLANO DIRETOR

**Art. 28** - A Comissão Técnica do Plano Diretor, diretamente vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), é o fórum permanente de discussão entre as secretarias, com as atribuições e constituição definidas nesta lei, e tem a finalidade de coordenar e executar os trabalhos técnicos necessários à aplicação e à atualização permanente do III Plano Diretor de Pelotas.

**Art. 29** - São atribuições da Comissão Técnica do Plano Diretor:

- I - Encaminhar a elaboração dos planos complementares, previstos no III Plano Diretor de Pelotas;
- II - Propor revisões do Plano Diretor, para sua constante adequação à evolução da realidade;
- III - Fazer o detalhamento urbanístico do Plano Diretor, para complementá-lo e adequá-lo às necessidades do desenvolvimento urbano;
- IV - Propor prioridades para os investimentos urbanos a serem realizados conforme a programação administrativa e a captação de recursos extra orçamentários;
- V - Emitir pareceres técnicos por solicitação da Administração ou da comunidade, relativamente à interpretação dos dispositivos legais e casos omissos do plano, bem como autorizar obra ou construção com dispensa ou redução de restrições urbanísticas, em imóveis com excepcional conformação ou topografia, parcialmente atingido por desapropriação, ou localizado em via pública com alinhamento irregular.

**Art. 30** - A Comissão Técnica do Plano Diretor será constituída por técnicos **da área de arquitetura, engenharia, direito e segurança pública**, servidores públicos municipais, com atribuições na área do Urbanismo, lotados na **Secretaria Municipal de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana**, e nas demais secretarias que tratam, de uma forma ou de outra, sobre o espaço da cidade, **a saber**, Secretaria Municipal de Cultura (SECULT), **Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental (SQA)**, **Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMH)**, **Secretaria Municipal de Obras (SMO)**, **Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito (STT)**, **Serviço Autônomo de**

**Saneamento de Pelotas (SANEP) e Secretaria de Segurança Pública (SSP), podendo as demais Secretarias do Município de Pelotas serem eventualmente convocadas conforme a necessidade do momento. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**§1º** Os servidores serão indicados pelos titulares das respectivas Secretarias e nomeados por ato do Prefeito Municipal.

**§2º** A Comissão poderá indicar membros convidados, que tenham a atribuição necessária, e que não se enquadrem nos critérios do *caput* deste artigo.

**§3º** Compete à comissão a elaboração de seu regimento interno, a ser sancionado por decreto do Prefeito Municipal.

**§4º** **Fica estabelecido que após análise da CTPD o requerente, através de seu responsável técnico, terá 15 minutos para apresentar argumentação em seu processo, sendo esta possibilidade permitida uma única vez para cada trâmite analisado. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

## **TÍTULO II - DOS CONSELHOS**

**Art. 31** - O Conselho Municipal do Plano Diretor - CONPLAD é o fórum que incorpora a participação de todos setores da sociedade no acompanhamento do processo de planejamento. O CONPLAD constitui-se de órgão colegiado, deliberativo no âmbito de sua competência, fiscalizador e normativo, sendo a principal instância de consulta do Poder Público para a gestão da política urbanística do Município.

**Art. 32** - O CONPLAD é regido por lei municipal e é responsável pelo FUSEM – Fundo de Sustentabilidade do Espaço Municipal.

**Art. 33** - O Conselho Municipal de Proteção Ambiental – COMPAM constitui - se de órgão colegiado, deliberativo no âmbito de sua competência, fiscalizador e normativo, integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, instância de consulta para o estabelecimento da política ambiental do município.

**Art. 34** - O Conselho Municipal da Habitação – COMHAB tem caráter deliberativo, no âmbito de sua competência, fiscalizador e a finalidade de assegurar a participação da comunidade na elaboração e implementação de programas na área social no tocante à habitação, além de direcionar o Fundo Municipal de Habitação.

**Art. 35** - Os Conselhos Distritais são instâncias reconhecidas de gestão local, devendo ser incentivada a participação dos moradores dos distritos rurais no processo de planejamento.

## **TÍTULO III - DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO DISTRITAIS**

**Art. 36** - As administrações locais devem servir como centrais de informações distritais, através da instalação, de um sistema de informações (sobre o distrito,

município e região), dotando as mesmas de base logística e informativa, denominadas Unidades de Planejamento Distritais, com os seguintes objetivos:

- I - Operar em máxima articulação com as demais instâncias de planejamento do Sistema de Planejamento Municipal;
- II - Descentralizar informações (do distrito sede para os demais) capazes de auxiliar nos processos de planejamento distritais e interdistritais;
- III - Servir de apoio à identificação de problemas e potencialidades locais, oferecendo suporte ao planejamento do território;
- IV - Aproximar a gestão e o planejamento dos moradores dos distritos, buscando vencer as distâncias territoriais em questão;
- V - Coordenar, no âmbito dos distritos, o Plano de Ocupação Territorial (POT), os Planos Distritais e demais planos e programas que sobre o território rural incidam.

**Parágrafo único:** As UPDs, bem como os planos e projetos formulados sob sua responsabilidade, devem reconhecer as localidades interiores aos distritos rurais de Pelotas como unidades locais e as bacias hidrográficas como unidades ambientais de planejamento e gestão territorial, constituindo ambas, associadamente, tema central ao debate ecológico municipal, base importante para investigação e análise dos processos culturais, em suas dimensões materiais e imateriais e unidade estratégica para a coleta e sistematização de informações demográficas e relacionadas à produção e à economia.

**Art. 37** - As Unidades de Planejamento Distritais estarão articuladas com o CTPD e órgãos atuantes no território rural, especialmente as relacionadas às políticas de educação e cultura, saúde, saneamento e transporte.

## **TÍTULO IV – AGENDA 21**

**Art. 38** - Agenda 21 Local de Pelotas é o conjunto de diretrizes que asseguram o desenvolvimento sustentável, contemplando ações na esfera econômica, na inclusão social e na proteção do ambiente próprio ou compartilhado com seus vizinhos imediatos ou remotos. É também um instrumento educativo que garante o debate socioambiental de todas as questões atinentes ao planejamento da cidade, atendendo às necessidades das gerações atuais sem comprometer o futuro.

**§1º** O processo da Agenda 21 Local deverá ser conduzido pelo Fórum da Agenda 21, com participação de todos os setores da sociedade, tais como sociedade civil, setor empresarial e poder público.

**§2º** VETADO.

**§3º** A Agenda 21 de Pelotas deverá se organizar de forma descentralizada no território municipal e de forma integrada com outros processos participativos.

## **PARTE III - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO DO ESPAÇO MUNICIPAL**

**Art. 39** - O Sistema de Planejamento do Espaço Municipal propõe a implementação das diretrizes através da seguinte estrutura: Modelo Espacial; Normas de Uso e Ocupação; Instrumentos Complementares.

**Art. 40** - O Sistema de Planejamento do Espaço Municipal tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

**Art. 41** - O funcionamento do Sistema de Planejamento do Espaço Municipal requer equipe e estrutura administrativa capacitada para funcionar de maneira contínua e permanente, conforme dispõe a Lei Orgânica Municipal.

**Art. 42** - O Sistema de Planejamento do Espaço Municipal tem como princípio fundamental a participação coletiva, visando a democratização das decisões da ação municipal, mediante trabalho compartilhado entre poder público municipal e a população, bem como assegurar um processo de construção e implementação coletiva do Plano Diretor.

### **LIVRO I - DO MODELO ESPACIAL**

**Art. 43** - O Modelo Espacial contém as indicações gerais para a ocupação e uso do território municipal, a partir do sistema de ideias, e é formado pelo sistema de territórios e o sistema temático.

### **TÍTULO I - DO SISTEMA DE TERRITÓRIOS**

**Art. 44** - O Sistema de Territórios organiza o planejamento do município, partindo da identificação dos seus limites, já definidos em leis, adotando um sistema orgânico de gestão e desenvolvimento.

**Parágrafo único:** Para efetivar e implementar o Sistema de Territórios foram identificadas e definidas escalas de território regional, rural e urbano.

### **CAPÍTULO I – ESCALA REGIONAL**

**Art. 45** - O Planejamento do Espaço do Município de Pelotas orienta-se, dentre outras, pelas seguintes organizações regionais:

- I - COREDE SUL: é a Região de Planejamento nº 5 no Estado do Rio Grande do Sul;
- II - AGLOMERAÇÃO URBANA DO SUL: instituída através de Lei Complementar Estadual, composta pelos municípios de Arroio do Padre, Capão do Leão, Pelotas, Rio Grande e São José do Norte;
- III - REGIÕES HIDROGRÁFICAS: estabelecidas em Lei Estadual.

## **CAPÍTULO II – RURAL**

**Art. 46** - A Área Rural do Município é composta por distritos e suas localidades, conforme mapa nº M-01 em anexo e a seguir relacionados:

- I - Oito distritos: Sede ou Área Urbana (1º), Colônia Z3 (2º), Cerrito Alegre (3º), Triunfo (4º), Cascata (5º), Santa Silvana (6º), Quilombo (7º), Rincão da Cruz (8º) e Monte Bonito (9º), conforme lei específica.
- II - Por localidades entendem-se as aglomerações populacionais consolidadas pelo processo de ocupação do território rural do Município, assim reconhecidas pela população local e identificadas conforme Mapa n.º M-01.

**Parágrafo único:** Constituem categorias de localidades, além das genericamente referidas neste artigo, as sedes administrativas e as integrantes das Áreas de Urbanização Específica.

## **CAPÍTULO III – URBANO**

**Art. 47** - A Área Urbana do Município é composta por sete regiões administrativas, conforme lei específica e mapa do sistema de territórios nº U-02 em anexo.

- I - 07 (sete) Macrorregiões (Regiões Administrativas): Centro, Fragata, Barragem, Três Vendas, Areal, São Gonçalo e Laranjal (divisão legal);
- II - 29 (vinte e nove) Mesorregiões (Regiões de Planejamento);
- III - 109 (cento e nove) Microrregiões (Sistema de Informações);
- IV - Corredores (Interfaces Regionais);
- V - Rururbano.

§ 1.º Fica estabelecida como Área Rururbana no perímetro urbano do município aquela composta pelas seguintes microrregiões do sistema de territórios: TV 1.2, TV 1.3, TV 3.1, TV 3.2 e AR 1.1.

§ 2.º Dentro de seis meses, a partir da vigência desta lei, deverão ser definidas, através de lei específica, as delimitações de tais áreas, conforme proposta do CONPLAD.

## **TÍTULO II – DO SISTEMA TEMÁTICO**

**Art. 48** - O sistema temático é composto por Áreas Especiais de Interesse, Mobilidade Urbana, **Sistema Viário** e Projetos Especiais. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

## **CAPÍTULO I – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE**

**Art. 49 - São Áreas Especiais de Interesse – AEIs, os espaços do território municipal que, em razão de suas características ambientais, sociais e de ocupação, bem como dos interesses públicos delas decorrentes ensejam regramento especial como instrumento de gestão, visando o cumprimento de seus objetivos. As Áreas Especiais de Interesse – AEIs são as seguintes:**  
*(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**I - Áreas Especiais de Interesse Ambiental – AEIA:** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**a) Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**b) Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído – AEIAC.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**II - Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**III - Áreas Especiais de Interesse de Ocupação Prioritária – AEIOP;**  
*(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**IV - Áreas Especiais de Interesse de Ocupação Restrita – AEIOR.**  
*(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 1.º As Áreas Especiais de Interesse – AEI elencadas neste capítulo são aquelas identificadas nos mapas em anexo a esta Lei.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 2.º A criação, extinção ou reformulação das Áreas Especiais de Interesse – AEI serão objeto de lei específica.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

### **SEÇÃO I – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL**

**Art. 50 - São Áreas Especiais de Interesse Ambiental – AEIA os espaços do território municipal que em razão de suas características ambientais, sejam elas naturais, culturais ou construídas, bem como dos interesses públicos delas decorrentes ensejam regramento especial como instrumento de gestão visando o cumprimento de seus objetivos. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental – AEIA são as seguintes:** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**I - Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**II - Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído – AEIAC.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§1º - Considera-se Ambiente Natural o conjunto de condições, leis, influências, alterações e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.**

**§2º- Considera-se Ambiente Cultural ou Construído todo e qualquer bem ou direito de valor histórico, estético, artístico, cultural, turístico, arquitetônico,**



arqueológico, urbanístico e paisagístico, cuja conservação seja de interesse público.

## **SUBSEÇÃO I – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO AMBIENTE NATURAL**

**Art. 51 - São Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN os espaços do território municipal, de domínio público ou privado, em território urbano ou rural, que em razão de suas características naturais – geológicas, hidrológicas, paleontológicas, ecológicas, de biodiversidade e de paisagem – bem como dos interesses públicos delas decorrentes ensejam regramento especial como instrumento de gestão visando o cumprimento de seus objetivos. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**Parágrafo único:** Estas áreas apresentarão diferentes níveis de proteção, com restrição ou limitação ao uso do solo e preservação de seus recursos naturais, com usos proibidos ou limitados, manejo controlado com áreas destinadas preferencialmente a pesquisa científica, ao lazer, recreação, eventos culturais, turismo e educação.

**§1º - As Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN são aquelas identificadas no mapa U-08 em anexo a esta Lei, mapa este definido mediante prévia manifestação do Conselho Municipal de Proteção Ambiental – COMPAM e Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental – SMQA. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**§2º - Além das áreas identificadas no mapa U-08 em anexo a esta Lei também as áreas verdes públicas (parques, praças, jardins, canteiros, etc), as Unidades de Conservação da Natureza e as Áreas de Preservação Permanente – APP do município são consideradas Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN, observado sempre que couber os regramentos de uso e ocupação mais restritivos. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**Art. 52 - São objetivos das Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIANs: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**I - Garantir a preservação, conservação, melhoria e recuperação das características naturais do território municipal bem como dos interesses públicos delas decorrentes; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**II - Referenciar espaços do território municipal potencialmente destinados a criação de Unidades de Conservação da Natureza – UCN; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**III - Estabelecer condições de uso e ocupação compatíveis às necessidades de preservação, conservação, melhoria e recuperação das características naturais; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**IV - Ser um instrumento de zoneamento ambiental complementar as Áreas de Preservação Permanente – APP; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**V -** Criar meios de estímulo para incorporar as áreas verdes ocupadas por particulares ao sistema de adoção e manutenção e recuperação de áreas verdes do município, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

**VI -** Ordenar e controlar o uso e a ocupação do solo, através de regime urbanístico especial, visando a preservação da diversidade ambiental da paisagem da cidade, respeitando a manifestação cultural de sua população;

**VII -** Regular e controlar o uso e a ocupação do solo, desenvolvendo projetos e ações preventivas, em relação ao saneamento ambiental, especialmente em áreas sujeitas à inundação, mananciais, áreas com alta declividade ou em solos com grande suscetibilidade a erosão.

**Art. 53 - Nas Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN, elencadas no caput deste artigo, bem como a possibilidade de regularização destas e de outras já consolidadas nas respectivas áreas, dependerão de devida anuência ambiental da Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental – SMQA, observadas na íntegra as condições de restrição de uso e ocupação previstas nesta lei. (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**Parágrafo único:** As permissões em Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIANS, elencadas no *caput* deste artigo, bem como a possibilidade de regularização destas e de outras já consolidadas nas respectivas áreas, dependerão de devida anuência ambiental da Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental – SMQA, observadas na íntegra as condições de restrição de uso e ocupação previstas nesta Lei. (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)

~~I – Área Especial de Interesse do Ambiente Natural – (AEIAN) Pública;~~

~~II – Área Especial de Interesse do Ambiente Natural – (AEIAN) Particular;~~

~~III – Área de Preservação Permanente (APP) – Ocupada;~~

~~IV – Área de Preservação Permanente (APP) – Degradada;~~

~~V – Área Ambientalmente Degradada. (Revogados pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

**Art. 54 - Nas Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIANS são permitidos os usos para moradia, atividades de lazer, esportes, cultura, turismo, pesquisa, educação, hospedagem, agropecuária e hipóteses de utilidade pública e interesse social previstas em lei. (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**Parágrafo único:** As atividades permitidas em Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIANS, elencadas no *caput* deste artigo, bem como a possibilidade de regularização destas e de outras já consolidadas nas respectivas áreas, dependerão de devida anuência ambiental do órgão ambiental municipal competente. (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)

**Art. 55 - Os proprietários de Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN, de domínio privado, poderão requerer ao Poder Público,**

mediante devida anuência ambiental da Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental – SMQA, incentivos e benefícios fiscais aplicáveis exclusivamente a parcela não artificializada da referida área, conforme disposto em lei específica. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** Não serão passíveis de incentivos e benefícios fiscais as Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

I - Que apresentem qualquer tipo de processo de degradação ambiental decorrente de ação antrópica; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - Que não observem na íntegra as condições de restrição de uso e ocupação previstas nesta Lei; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

III - Que possuam Área de Preservação Permanente – APP com uso e ocupação diferente daquele previsto pela legislação vigente, salvo quando regularizadas pelo órgão público competente. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

~~Art. 56 - As AEIAN Públicas possuem características que possibilitam a sua transformação preferencialmente em Unidades de Conservação (UC) ou outra forma de manejo adequada, cabendo ao Poder Público criar mecanismos que efetivem esta aplicação, preferencialmente nas áreas abaixo relacionadas:~~

~~I - AEIAN Santa Bárbara;~~

~~II - AEIAN da ETA Sinott;~~

~~III - AEIAN da ETA do Arroio Moreira;~~

~~IV - AEIAN da Represa do Quilombo;~~

~~V - AEIAN da Rodoviária - Parque do Trabalhador~~

~~VI - AEIAN Farroupilha;~~

~~VII - AEIAN da Baronesa;~~

~~VIII - AEIAN - Praças, parques e canteiros centrais;~~

~~IX - AEIAN Parque Dom Antônio Zattera. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

~~Art. 57 - As AEIAN Particulares são áreas de domínio privado, que por suas características ecológicas, demandam medidas de preservação, a fim de manter seus atributos abióticos, bióticos, paisagísticos e culturais. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

~~Parágrafo único: A utilização ou exercício de atividades nas áreas caracterizadas no caput do artigo necessita controle e resguardo, destacando a limitação, a ocupação, uso, manejo do solo e demais exigências contidas neste diploma. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

~~Art. 58 - As AEIAN Particulares possuem características que possibilitam a sua transformação em Unidades de Conservação (UC), cabendo ao proprietário requerer o seu enquadramento nos termos desta Lei, preferencialmente nas áreas abaixo relacionadas: *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

- ~~I - AEIAN São Gonçalo;~~
- ~~II - AEIAN Quilombo;~~
- ~~III - AEIAN Pepino;~~
- ~~IV - AEIAN Engenho Cel. Pedro Osório;~~
- ~~V - AEIAN Simões Lopes;~~
- ~~VI - AEIAN Sul;~~
- ~~VII - AEIAN Cascatinha;~~
- ~~VIII - AEIAN Cascata do Arco Íris;~~
- ~~IX - AEIAN Cascata Paraíso;~~
- ~~X - AEIAN Complexo Lagoa Pequena - Feitoria;~~
- ~~XI - AEIAN Complexo Pontal da Barra - Dunas;~~
- ~~XII - AEIAN Complexo Matas do Laranjal - Barro Duro - Totó;~~
- ~~XIII - AEIAN Três Cerros;~~
- ~~XIV - AEIAN Cachoeira dos Grupelli (Bachini);~~
- ~~XV - AEIAN Coswig - Moinho das Pedras;~~
- ~~XVI - AEIAN Arroio Pelotas;~~
- ~~XVII - AEIAN Lagoa do Fragata. *(Revogados pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

~~§ 1º. Os proprietários que requererem e obtiverem a transformação acima mencionada, poderão receber incentivos fiscais e urbanísticos, conforme disposto em legislação específica.~~

~~§ 2º Ficam expressamente ressalvadas as áreas produtivas, localizadas em AEIAN particulares, com suas respectivas autorizações. *(Revogados pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

**Art. 59 - Considera-se Área de Preservação Permanente – APP, complementarmente a legislação federal e estadual vigente, para os efeitos desta Lei assim declaradas de interesse social: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**I - As faixas marginais do Arroio Pelotas, em território urbano, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de 100 (cem) metros; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**II - As áreas no entorno da Barragem Santa Bárbara, desde a borda da margem regular, em faixa com largura mínima de 100 (cem) metros; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**III - As áreas no entorno da Laguna dos Patos, desde a borda da margem regular, em faixa com largura mínima de 100 (cem) metros. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**IV - Os ecossistemas de banhado, em toda sua extensão. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

~~**Art. 60 - Áreas de Preservação Permanente Ocupadas (APPO) são aquelas com processos de uso e ocupação consolidados, que atendam o interesse social, público e comunitário, podendo ser regulamentados, mediante ações mitigatórias e compensatórias e de recuperação do meio ambiente, proporcionais ao dano causado e sua escala. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***~~

~~**Parágrafo único:** Poderão ser objeto de estudo específico, para fins de análise de regularização, as ocupações e atividades listadas abaixo:~~

- ~~I - Ceval;~~
- ~~II - Antiga Fábrica da Olvebra;~~
- ~~III - Doquinhas;~~
- ~~IV - Clubes Náuticos;~~
- ~~V - Comércio e Indústria;~~
- ~~VI - Cais do Porto;~~
- ~~VII - Atracadouros;~~
- ~~VIII - Ocupação por parcelamento de solo;~~
- ~~IX - Sítio Charqueador;~~
- ~~X - Estaleiros;~~
- ~~XI - Extração Mineral;~~
- ~~XII - Marinas;~~
- ~~XIII - Ocupação Residencial Unifamiliar;~~
- ~~XIV - Ocupação por marinas e atracadouros particulares;~~
- ~~XV - Ocupação de pescadores. (Revogados pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~**Art. 61** - São as Áreas de Preservação Permanente Degradadas (APPD) aquelas que já sofreram processo de degradação ambiental, seja pela ação antrópica ou natural, necessitando de programa específico estabelecido pelo Poder Público, de recuperação, mitigação ou compensação, com vistas a estabelecer um cronograma de recuperação do passivo ambiental nelas localizado. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~**Art. 62** - São Áreas Ambientalmente Degradadas (AAD) aquelas áreas públicas ou particulares, que já sofreram ou estejam em processo de degradação ambiental, seja pela ação antrópica ou natural, necessitando de programa específico estabelecido pelo Poder Público, de mitigação ou compensação, com vistas a estabelecer a recuperação do passivo ambiental nelas localizado. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~Parágrafo único: Quaisquer atividades ambientalmente impactantes, ainda ocorrentes nas áreas descritas no *caput* deste artigo deverão ser interrompidas e sucedidas pela recuperação do passivo ambiental, através de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas avaliado pelo órgão ambiental competente, devendo ter as mesmas preferências nos investimentos de caráter público e privado. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~**Art. 63** - As Áreas de Preservação Permanente Degradada e as Áreas Ambientalmente Degradadas deverão receber prioridade de ações e investimentos públicos e privados, voltados à recuperação do passivo ambiental e social. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

## **SUBSEÇÃO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE DO AMBIENTE CULTURAL**

**Art. 64** - São áreas especiais de interesse do ambiente cultural, aquelas que apresentam patrimônio de peculiar natureza cultural e histórica, que deva ser preservado, a fim de evitar perda, perecimento, deterioração ou desaparecimento das características, das substâncias ou das ambiências culturais e históricas que lhe determinem a especialidade, visando a recuperação dos marcos representativos da memória da cidade e dos aspectos culturais de sua população.

**Art. 65** - São características essenciais que determinam a necessidade de proteção especial do Poder Público Municipal, mediante a delimitação das Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC:

- I** - Históricas: quando estão relacionadas a fatos ou períodos representativos da formação e desenvolvimento da cidade;
- II** - Arquitetônicas: quando apresentam espaços construídos com características representativas da arquitetura tradicional de Pelotas;
- III** - Urbanísticas: quando apresentam configurações de caráter urbano relevante, por suas características morfológicas diferenciadas;
- IV** - Paisagísticas – quando apresentam paisagem peculiar, caracterizada por espaços abertos com potencial de sociabilidade, através de atividades de lazer ativo e passivo;
- V** - Práticas sociais – quando apresentam espaços relacionados a usos e atividades específicas e relevantes à identidade local da comunidade

**Art. 66** - Focos de interesse são pontos específicos localizados nas AEIAC, com características peculiares que denotam maior relevância sob o aspecto cultural, e cujo entorno compõe uma área de abrangência, na qual as novas inserções e intervenções devem obedecer às diretrizes gerais da AEIAC e também às regras específicas de composição arquitetônica e controle urbanístico estabelecidos, buscando manutenção e incremento das características específicas de cada foco da área.

**Art. 67** - Constituem objetivos da proteção ao patrimônio cultural:

- I** - Promover a integração da preservação do patrimônio histórico e cultural com o planejamento urbano, como forma de garantir a manutenção das características culturais específicas da cidade de Pelotas, as quais lhe conferem identidade peculiar;
- II** - Promover a preservação do patrimônio histórico e cultural através da conservação e manutenção de um entorno visual apropriado, no plano das formas, da escala, das cores, da textura, dos materiais, não devendo ser permitida qualquer nova construção, nem qualquer demolição ou modificação que cause prejuízo ao entorno e ao bem patrimonial propriamente dito;
- III** - Classificar os imóveis inventariados em níveis de preservação;
- IV** - Impor regras que limitem e condicionem a utilização das áreas delimitadas, com a finalidade de promover a sua qualificação urbana e proteger suas características específicas;

**V** - Coibir inserções e intervenções, em contrariedade aos ditames legais e ao interesse público, nas zonas delimitadas como áreas especiais de interesse cultural – AEIAC;

**VI** - Efetuar o controle urbanístico nas áreas especiais de interesse cultural – AEIAC;

**VII** - Incentivar a preservação e a restauração dos bens considerados de valor histórico e cultural, através de incentivos jurídicos, fiscais e administrativos, concedidos ao particular, pessoa física ou jurídica;

**VIII** - Preservar o patrimônio arquitetônico, artístico, documental, ecológico, arqueológico e qualquer outro relacionado com a história e a memória municipal;

**IX** - Promover a divulgação da memória e educação patrimonial e preservacionista, mediante palestras, seminários, mostras, exposições temporárias e itinerantes, publicações de documentos, pesquisas, depoimentos e campanhas educativas que ressaltem a importância da preservação dos acervos municipais;

**X** - Buscar amparo científico para a pesquisa, a proteção e a preservação do patrimônio cultural do Município;

**XI** - Recuperar e revitalizar os equipamentos culturais da Cidade, como teatros, centros culturais, bibliotecas e casas de cultura;

**XII** - Inventariar e conservar monumentos e obras escultóricas em logradouros públicos.

**Art. 68** - São diretrizes específicas a serem obedecidas para a proteção das Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural:

**I** - Concessão legal de incentivo fiscal para atividades de comércio e serviços que ocuparem de forma adequada os prédios integrantes do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas;

**II** - Cadastramento do patrimônio arquitetônico pré-moderno para inclusão no inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas;

**III** - Adequação do aparato publicitário e colorístico para edificações localizadas na área, conforme diretrizes de lei específica.

**Art. 69** - Os imóveis integrantes do inventário e descritos em lei municipal serão, por ato do Executivo Municipal e de acordo com a avaliação da Secretaria Municipal de Cultura, enquadrados em um dos quatro níveis de preservação, assim definidos:

**I - Nível 1:** Inclui os imóveis componentes do Patrimônio Cultural que ensejam a preservação das características arquitetônicas, artísticas e decorativas internas e externas. Os bens enquadrados neste nível não poderão, em hipótese alguma, serem destruídos, descaracterizados ou inutilizados, podendo vir a ser tombados. Sua preservação é de extrema importância para o resgate da memória da cidade.

**II - Nível 2:** Inclui os imóveis componentes do Patrimônio Cultural que ensejam a preservação de suas características arquitetônicas, artísticas e decorativas externas, ou seja, a preservação integral de sua(s) fachada(s) pública(s) e volumetria, as quais possibilitam a leitura tipológica do prédio. Poderão sofrer intervenções internas, desde que mantidas e respeitadas

suas características externas. Sua preservação é de extrema importância para o resgate da memória da cidade.

**III - Nível 3:** Inclui os imóveis componentes do Patrimônio Cultural que ensejam sua preservação devido às características de acompanhamento e complementaridade de imóveis classificados como de nível 1 (um) ou 2 (dois). Poderão sofrer intervenções internas e externas para qualificar e melhorar sua composição arquitetônica e urbana, acrescentando ou não novos elementos, desde que não descaracterizando sua volumetria e ambiência, já configuradas e de extrema importância para o contexto urbano da cidade.

**IV - Nível 4:** Inclui os imóveis componentes do Patrimônio Cultural cujas características arquitetônicas, artísticas e decorativas não apresentam caráter de excepcionalidade, acompanhamento e complementaridade arquitetônica ou, tendo este caráter, encontram-se em tal grau de descaracterização que podem vir a ser substituídas sem acarretar maiores perdas ao patrimônio histórico e cultural da cidade. Assim, os bens enquadrados neste nível poderão sofrer alterações internas e externas, acrescentando ou não novos elementos e demolições parciais ou totais.

**§ 1º.** Os imóveis enquadrados como nível 1(um), 2 (dois) ou 3 (três) têm sua permanência garantida pelo Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, definido em lei municipal, e induzida pelos incentivos previstos legalmente para a preservação do Patrimônio Cultural.

**§ 2º.** Os imóveis enquadrados como nível 4 (quatro) poderão, por ato do Executivo Municipal, e mediante autorização do proprietário, serem excluídos do Inventário do Patrimônio Cultural.

**§ 3º.** Os imóveis integrantes do inventário já enquadrados em um dos 4 níveis de preservação, poderão solicitar a troca de enquadramento, com base no estado de conservação à época do inventário, no prazo máximo de 1 ano a contar da promulgação da presente Lei.

**§ 4º.** Os imóveis que venham a ser inventariados a partir da promulgação da presente Lei deverão ser enquadrados como nível 1 (um), 2 (dois) ou 3 (três), devendo ser extinto o nível 4 (quatro).

**Art. 70 - São Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural:**

**I - AEIAC - ZPPC** (Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural, conforme lei municipal), compreende a delimitação e características descritas a seguir, conforme mapa U-10 em anexo à presente lei:

**a) Delimitação:** ao norte, pela Rua Padre Felício, da Rua General Osório à Rua Gonçalves Chaves; a leste, pela Rua Gonçalves Chaves, da Rua Padre Felício à Rua Dr. Amarante; ao norte novamente, pela Rua Dr. Amarante ou seu prolongamento, da Rua Gonçalves Chaves à Rua Almirante Barroso; a leste novamente, pela Rua Almirante Barroso, da Rua Dr. Amarante à Rua Três de Maio; mais uma vez ao norte, pela Rua Três de Maio, ou seu prolongamento até o Canal São Gonçalo; ao sul, pelo Canal São Gonçalo, até o leito da Via Férrea; a oeste, pelo leito da Via Férrea, do Canal São Gonçalo até a Rua Tiradentes; ao norte, pela Rua Tiradentes, do leito da Via Férrea à Rua Marcílio Dias; a oeste novamente, pela Rua Marcílio Dias, da Rua Tiradentes à Rua Dr. Amarante; ao norte, pela Rua Dr. Amarante, da Rua Marcílio Dias à Rua General Osório; por



fim, a oeste, pela Rua General Osório, da Rua Dr. Amarante à Rua Padre Felício; incluindo-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.

- b) Caracterização:** compreende as quatro Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (Primeiro Loteamento, Segundo Loteamento, Porto e Caieira), área já reconhecida por lei – 4.568/2000, e onde se encontra a maioria dos prédios históricos tombados e inventariados, denotando um caráter arquitetônico e urbanístico de interesse. Apresenta uma importância histórico-cultural que está relacionada com a formação urbana da cidade.

**II - AEIAC Zona Norte,** compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) Delimitação:** a noroeste, pela Rua Guilherme Wetzel, da Avenida Fernando Osório à Rua Alexandre Gastaud; ao norte, pela Rua Alexandre Gastaud, da Rua Guilherme Wetzel à Rua Marechal Deodoro; a leste, pela Rua Marechal Deodoro, da Rua Alexandre Gastaud à Rua Barão de Azevedo Machado; ao norte, novamente, pela Rua Barão de Azevedo Machado, da Rua Marechal Deodoro à Rua General Osório; a leste, novamente, pela Rua General Osório, da Rua Barão de Azevedo Machado à Rua Pinto Martins; ao norte, mais uma vez, pela Rua Pinto Martins, da Rua General Osório à Rua Gonçalves Chaves; a leste, mais uma vez, pela Rua Gonçalves Chaves, da Rua Pinto Martins à Rua Padre Felício; ao sul, pela Rua Padre Felício, da Rua Gonçalves Chaves à Rua General Osório; a oeste, pela Rua General Osório, da Rua Padre Felício à Rua Dr. Amarante; novamente ao sul, pela Rua Dr. Amarante, da Rua General Osório à Rua Marcílio Dias; a oeste, pela Rua Marcílio Dias, da Rua Dr. Amarante à Rua Antônio dos Anjos; novamente ao norte, pela Rua Antônio dos Anjos, da Rua Marcílio Dias à Rua Prof. Araújo; a oeste, mais uma vez, pela Rua Prof. Araújo, da Rua Antônio dos Anjos à Praça Capitão Nestor de Andrade; por fim, a sudoeste, pela Praça Capitão Nestor de Andrade (ou início da Avenida Fernando Osório), da Rua Pinto Martins à Rua Guilherme Wetzel; incluindo-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.
- b) Caracterização:** compreende parte do terceiro loteamento da cidade de Pelotas, abrangendo áreas com características bastante variadas: possui focos residenciais unifamiliares e multifamiliares, atividades de comércio e prestação de serviços; presença de tipologias arquitetônicas industriais ociosas – galpões. As características de implantação dos prédios também são variadas, apresentando situações de recuos e edificações no alinhamento, Apresenta como eixos estruturadores o binário das Ruas Marechal Deodoro e General Osório.

**III - AEIAC - Parque Linear Avenida Domingos de Almeida,** compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) Delimitação:** Avenida Domingos de Almeida, do encontro das Ruas Gonçalves Chaves e Dr. Amarante (“Boca do Lobo”) ao encontro com a Avenida Barão de Corrientes e Rua Capitão Nelson Pereira, incluindo-se ainda ~~os lotes voltados para Avenida~~ seu canteiro central e também seus focos de interesse cultural. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- b) Caracterização:** Compreende uma das mais antigas vias de formação e desenvolvimento da cidade, configurando um caráter histórico e estruturador da malha urbana. Apresenta diversos focos que contribuem para a caracterização da via como referência cultural para a população, com potencial para requalificação

urbana, através do canteiro central, atualmente bem arborizado e já com uso recorrente principalmente por ciclistas.

- c) Diretrizes: qualificação do canteiro central, através de projeto paisagístico incluindo mobiliário urbano, vegetação, sinalização indicativa e turística, ciclovia, pista de caminhadas, assim como espaços de estar e lazer, promovendo a integração da avenida com seus respectivos focos de interesse.

**IV - AEIAC - Parque Linear Arroio Pepino**, compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) Delimitação: área pública adjacente ao Arroio Pepino, ao longo da Avenida Juscelino Kubistcheck de Oliveira, do encontro das Avenidas República do Líbano e São Francisco de Paula ao Canal São Gonçalo;
- b) Caracterização: Compreende a área do canal ao longo da Avenida Juscelino Kubistcheck de Oliveira, importante eixo estruturador urbano, o qual interfere na configuração viária das áreas de entorno. Apresenta características ambientais, destacando-se como elemento captador e condutor das águas de drenagem urbana, e histórico-cultural, em decorrência de sua inserção entre duas áreas de influência na formação urbana do município, a oeste o centro histórico e a leste o sítio charqueador, ambos reconhecidos como patrimônio cultural do município.
- c) Diretrizes: qualificação urbana da via, do canal e de suas margens, com implantação de ciclovia e de mobiliário urbano.

**V - AEIAC - Parque Linear Avenidas Dom Joaquim e República do Líbano**, compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) Delimitação: Avenida Dom Joaquim, da Avenida Juscelino Kubistcheck de Oliveira até a Avenida Fernando Osório e Avenida República do Líbano, da Avenida Dom Joaquim ao entroncamento das Avenidas São Francisco de Paula e Juscelino Kubistcheck de Oliveira, integram a área o traçado das duas avenidas e seus canteiros centrais.
- b) Caracterização: Estrutura viária consolidada com valor referencial e histórico. Espaço bastante utilizado pela população, com potencial de qualificação para incremento dos usos existentes.
- c) Diretrizes: qualificação da área através de projeto paisagístico incluindo mobiliário urbano, equipamentos de ginástica, ciclovia, vegetação, assim como espaços de estar e lazer, com a manutenção das características atuais gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Qualificação da praça, prevista na esquina da Rua Guilherme Wetzel e Avenida Dom Joaquim e implantação de percurso de caminhada na Avenida República do Líbano.

**VI - AEIAC - Parque Linear Bairro Fragata**, compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) Delimitação: Praça Vinte de Setembro, da Rua Marcílio Dias, passando por toda a extensão da Avenida Duque de Caxias, até a Avenida Cidade de Lisboa integram a área o traçado das vias e seus canteiros centrais.
- b) Caracterização: Configura-se como eixo estruturador do Bairro Fragata, principal conexão viária interna e externa do bairro, na qual se concentram as principais atividades e serviços locais. Através de seu largo canteiro central,

representa para o bairro e adjacências a opção em termos de espaço público aberto na forma de parque linear, já apresentando uso frequente pela população. Destaca-se por suas potencialidades urbanísticas e paisagísticas. Sua grande extensão propicia uma setorização de atividades de acordo com as características existentes de ocupação e uso do solo, muitas atualmente de forma irregular. Culturalmente, destaca-se como elemento estruturador de práticas sociais devido às características já mencionadas.

- c) Diretrizes: qualificação da área através de projeto paisagístico incluindo mobiliário urbano, equipamentos de ginástica, ciclovia, vegetação, assim como, espaços de estar e lazer e integração com seus respectivos focos de interesse; gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Elaboração de diagnóstico da área avaliando as características específicas de cada trecho da Avenida e reorganização das atividades exercidas atualmente ao longo da avenida.

**VII - AEIAC do Entorno da Estação Rodoviária**, compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) Delimitação: a nordeste, pela Avenida Presidente João Goulart, da Rua Jornalista Salvador H. Porres à Avenida Bento Gonçalves; a sudeste, pela Avenida Bento Gonçalves, da Avenida Presidente João Goulart à Avenida Guabiroba; a sudoeste, pela Avenida Guabiroba, da Avenida Bento Gonçalves à Rua Almirante Guilhobel; ao sul, pela Rua Almirante Guilhobel, da Avenida Guabiroba à Rua Jornalista Salvador H. Porres; por fim, a oeste, pela Rua Jornalista Salvador H. Porres, da Rua Almirante Guilhobel à Avenida Presidente João Goulart.
- b) Caracterização: Importante ponto referencial local e regional que compõe paisagem aberta e possibilita visuais do entorno, o qual apresenta características ambientais relevantes a serem preservadas – banhados. Apresenta potencialidade para configurar-se em importante área de lazer para o município, polo atrator de atividades em decorrência da implantação da rodoviária e do futuro hospital da UFPel.
- c) Diretrizes: qualificação da área, através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer com a preservação das características ambientais e controle das ocupações fundiárias e da implantação de atividades.

**VIII - AEIAC – Hipódromo**, compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) Delimitação: Compreende o lote de número 140 (cento e quarenta) pela Avenida Zeferino Costa, onde está implantada a estrutura em questão, com área de 280.392,21m<sup>2</sup>, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Pelotas em agosto de 2006.
- b) Caracterização: Configura-se como importante área aberta, de grandes dimensões, inserida no meio urbano com potencial para qualificação do espaço e manutenção das atividades de esporte e lazer ao ar livre. Presença de elemento arquitetônico referencial para a comunidade, com caráter histórico-cultural.
- c) Diretrizes: manutenção da área como espaço aberto, preservando as edificações com suas características arquitetônicas existentes. Proibição de

parcelamento do solo e possibilidade de aplicação do instrumento do estatuto da cidade “direito de preempção”.

**IX - AEIAC – Cohab Fragata**, compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) **Delimitação:** ao norte, pela Rua Professor Paulo Zanotta da Cruz, da Rua Felisberto Machado Jr. à Rua José P. Lima; a leste, pela Rua José P. Lima, da Rua Professor Paulo Zanotta da Cruz ao Passeio 29; ao sul, pelo Passeio 29, da Rua José P. Lima à Rua Carlos Sica; a leste, pela Rua Carlos Sica, do Passeio 29 ao Passeio 31; ao sul, pelo Passeio 31, da Rua Carlos Sica à Rua Alberto Bento; a oeste, pela Rua Alberto Bento, do Passeio 31 à Rua Carmem Miranda; ao sul, pela Rua Carmem Miranda, da Rua Alberto Bento à Rua Ramon Jorge Hallal; a leste, pela Rua Ramon Jorge Hallal, da Rua Carmem Miranda à Rua Major Francisco Nunes de Souza; ao sul, pela Rua Major Francisco Nunes de Souza, da Rua Ramon Jorge Hallal à Rua Felisberto Machado Jr; por fim, a oeste, pela Rua Felisberto Machado Jr, da Rua Major Francisco Nunes de Souza à Rua Professor Paulo Zanotta da Cruz.
- b) **Caracterização:** Área de uso residencial projetada aproximadamente na década de setenta e que mantém sua configuração original. Algumas residências sofreram alterações, porém, mantendo as características fundamentais que dão identidade à área. Caracteriza-se por um traçado viário ortogonal com implantação de residências térreas com recuo frontal, as quais compõem um conjunto de unidades semelhantes, com o uso residencial preservado sem conflitos com o entorno. Presença de muitos espaços abertos, previstos como praças, com potencial para implantação de equipamentos e mobiliário urbano.
- c) **Diretrizes:** qualificação dos espaços abertos da área, através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamento urbano, vegetação, assim como, espaços de estar e lazer, com manutenção do traçado viário e preservação das tipologias construtivas existentes e incentivo ao uso predominantemente residencial;

**X - AEIAC – Cohab Tablada**, compreende a delimitação e características descritas a seguir:

- a) **Delimitação:** a nordeste, pela Avenida Guadalajara, da Rua Alfredo Satte Alam à Avenida Cristóvão José dos Santos, excetuando-se os lotes com frente sudoeste para a referida avenida; a leste, pela Avenida Cristóvão José dos Santos, da Avenida Guadalajara à Avenida Senador Salgado Filho, excetuando-se os lotes com frente oeste para a referida avenida, **bem como os com frente leste de nºs 545, 555, 565, 575, 585, 595, 605, 623, 635, 645, 651, 745, 755, 765 e 775**; ao Sul, pela Avenida Senador Salgado Filho, da Avenida Cristóvão José dos Santos à Avenida Visconde de Pelotas, excetuando-se os lotes com frente norte para a referida avenida; a oeste, pela Avenida Visconde de Pelotas, da Avenida Senador Salgado Filho à Rua General Manoel Lucas de Lima; ao sul, pela Rua General Manoel Lucas de Lima, da Avenida Visconde de Pelotas à Rua Alfredo Satte Alam; por fim, a oeste, pela Rua Alfredo Satte Alam, da Rua General Manoel Lucas de Lima à Avenida Guadalajara; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes, com exceção dos citados anteriormente.  
*(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- b) Caracterização: Área de uso residencial projetada na década de setenta e que mantém sua configuração original. Algumas residências sofreram alterações, porém, mantendo as características fundamentais que dão identidade à área. Caracteriza-se por um traçado viário ortogonal com implantação de residências térreas com recuo frontal, as quais compõem um conjunto de unidades semelhantes, com o uso residencial preservado sem conflitos com o entorno. Presença de espaços abertos, previstos como praças, com potencial para implantação de equipamentos e mobiliários urbanos.
- c) Diretrizes: qualificação dos espaços abertos da área, através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, vegetação, assim como, espaços de estar e lazer, com manutenção do traçado viário e preservação das tipologias construtivas existentes e incentivo ao uso predominantemente residencial.

**XI - AEIAC – Sítio Charqueador**, compreende a delimitação e características descritas a seguir, conforme mapa U-11 anexo à presente lei:

- a) Delimitação: a partir do ponto I, no encontro da rua Tiradentes com a rua Giuseppe Garibaldi, seguindo por esta rua até encontrar a linha paralela 30,00m (trinta metros) da margem direita do arroio Pepino, acompanhando esta linha até a margem norte do canal São Gonçalo; acompanhando a margem norte do canal São Gonçalo em direção ao leste até chegar ao arroio Pelotas e da margem esquerda deste, afastar-se 200,00m (duzentos metros); em direção ao norte, sempre acompanhando a linha afastada 200,00m (duzentos metros) da margem esquerda do arroio Pelotas, até o limite do perímetro urbano; acompanhando a linha que delimita o perímetro urbano até que esta se encontre a avenida João Gomes Nogueira; acompanhando a avenida João Gomes Nogueira, até que esta se encontre com a estrada da Costa, seguindo por esta estrada **até seu encontro com a avenida Barão de Corrientes; seguindo pela avenida Barão de Corrientes até a rua Capitão Nelson Pereira, e a esta acompanhando até que se encontre com a avenida Ferreira Viana, por esta cruzando até se encontrar com o prolongamento do Canal 11 do Loteamento Marina Ilha Verde, seguindo por esse último, em direção sudeste até uma distância de 200,00 (duzentos metros) da margem direita do Arroio Pelotas; deste ponto segue por uma linha imaginária, distante de 200,00 (duzentos metros) da margem direita do Arroio Pelotas, até encontrar a linha poligonal que define a propriedade denominada “Chácara da Brigada”, seguindo por esta, em direção sudoeste até encontrar a Estrada do Passo dos Negros; deste ponto segue por esta última até encontrar a Estrada do Engenho, seguindo por esta última até encontrar o ponto final da avenida Cidade de Rio Grande, seguindo finalmente por esta última por cerca de 280,00 (duzentos oitenta metros); deste ponto segue em direção noroeste, primeiramente por um segmento de reta 93,00 (noventa e três metros) que margeia o muro do Condomínio Lagos de São Gonçalo; deste ponto segue na direção sudoeste por 61,50 (sessenta e um metros e cinquenta centímetros); neste ponto inflete na direção sudoeste por 252,00 (duzentos e cinquenta e dois metros) até encontrar novamente a Estrada do Engenho; daí segue por esta última até encontrar novamente a Estrada do Engenho; daí segue por esta última até encontrar o ponto final da avenida Cidade de Rio Grande, seguindo finalmente por esta última, em direção sudoeste, até encontrar-se com o ponto I, inicial da poligonal; compõem, ainda, a AEIAC do Sítio Charqueador as**

charqueadas da Graça, à rua Posto Branco, nº 3046 (três mil e quarenta e seis) e Barão de Jaguary, à estrada da Boa Vista, s/n, ambas na zona rural, fora da poligonal acima descrita. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**b) Diretrizes conforme segue:**

1. Assegurar o uso público das margens do canal São Gonçalo e do arroio Pelotas, regulamentando a sua ocupação;
2. Formular e incentivar o desenvolvimento dos Planos de Preservação e de Gestão da Área de Especial Interesse Cultural do Sítio Charqueador, onde deverão constar diretrizes específicas para cada charqueada;
3. Criação e implantação de uma Comissão Gestora composta por técnicos da prefeitura e proprietários dos imóveis na área envolvida, voltada para o desenvolvimento de ações posteriores.
4. Realizar levantamento das referências culturais e do patrimônio imaterial do Sítio Charqueador;
5. Promover programas e ações turísticas, culturais, náuticos e ambientais municipais articulando-os aos programas regionais, nacionais e internacionais já existentes;
6. Incorporar a cultura da população da área como fator de divulgação do turismo e potencialização da inclusão social;
7. Considerar os prédios das 13 (treze) sedes **das charqueadas listadas a seguir** e a chaminé e caixa d'água da charqueada São João como Foco Especial de Interesse Cultural, proibindo descaracterizações ou mutilações e permitindo restauração, consolidação ou reabilitação nas sedes, com o objetivo de adequá-las à sua utilização sustentável: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**a) Sedes de Charqueadas na margem direita do arroio Pelotas:**

**Barão do Arroio Grande, à estrada da Costa, nº 1352;**

**Boaventura Rodrigues Barcelos, à estrada da Costa, nº 1320;**

**São João, com sua chaminé e caixa d'água, à estrada da Costa, nº 500;**

**Santa Rita, à estrada da Costa, nº 200;**

**Bernardino Rodrigues Barcelos, à rua Capitão Nelson Pereira, nº 3800;**

**b) Sede de Charqueada na margem esquerda do arroio Pelotas:**

**Antônio José de Oliveira Castro, à rua Cidade Aveiro, nº 500;**

**c) Sede de Charqueada na margem direita do arroio Pelotas, fora do perímetro urbano:**

**Visconde de Jaguary, à estrada da Boa Vista, s/n;**

**d) Sedes de Charqueadas na margem esquerda do arroio Pelotas, fora do perímetro urbano:**

**Visconde da Graça, à rua Posto Branco, nº 3046;**

**Barão de Butuy, à av. Adolfo Fetter, s/nº;**

**Barão do Jarau, à av. Adolfo Fetter, s/nº;**

**e) Sedes de Charqueadas na margem norte do canal São Gonçalo:**

**Barão de Santa Tecla, à rua Cidade de Rio Grande, nº 1742;**

**José Inácio Xavier, à rua Cidade de Rio Grande, nº 1302;**

**José Gonçalves da Silveira Calheca, à rua Tomas Munhoz, nº 86.**  
*(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 71** - A Área Especial de Interesse Cultural – AEIAC-ZPPC, compreende os seguintes Focos Especiais de Interesse Cultural – FEICs, os quais possuem delimitação e caracterização descritas a seguir:

**I - FEIC - Zona Portuária:**

- a) Delimitação:** a oeste, pela Rua Bento Martins, do Canal São Gonçalo à Rua Conde de Porto Alegre; ao norte, pela Rua Conde de Porto Alegre, da Rua Bento Martins à Rua João Pessoa; a oeste, pela Rua João Pessoa, da Rua Conde de Porto Alegre à Rua Benjamin Constant; ao norte, pela Rua Benjamin Constant, da Rua João Pessoa à Rua Dona Mariana; a oeste, pela Rua Dona Mariana, da Rua Benjamin Constant à Rua Uruguai; ao norte, pela Rua Uruguai, da Rua Dona Mariana à Rua Visconde de Jaguarí; a oeste, pela Rua Visconde de Jaguarí, da Rua Uruguai à Rua Gomes Carneiro; ao norte, pela Rua Gomes Carneiro, da Rua Visconde de Jaguarí à Avenida Juscelino Kubistcheck de Oliveira; a leste, pela Avenida Juscelino Kubistcheck de Oliveira, Da Rua Gomes Carneiro ao Canal São Gonçalo; ao sul, pelo Canal São Gonçalo; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.
- b) Caracterização:** Considerado foco de interesse da ZPPC por ser referência histórico-cultural devido à presença do Porto, por sua singularidade na relação entre espaços construídos e abertos, percebida através do conjunto de edificações industriais, vias e cais do porto, pela possibilidade de visualização da paisagem aberta em direção ao Canal e pelo conjunto de unidades arquitetônicas com potencial de reciclagem.
- c) Diretrizes:** qualificação da área através da viabilização de acesso ao canal São Gonçalo e incentivo à reciclagem de prédios que estão em desuso e valorização do patrimônio arquitetônico da área.

**II - FEIC - Praça Coronel Pedro Osório:**

- a) Delimitação:** ao norte, pela Rua Sete de Setembro, da Rua Andrade Neves à Rua Gonçalves Chaves; a leste, pela Rua Gonçalves Chaves, da Rua Sete de Setembro à Rua Tiradentes; ao sul, pela Rua Tiradentes, da Rua Gonçalves Chaves à Rua Andrade Neves; a oeste, pela Rua Andrade Neves, da Rua Tiradentes à Rua Sete de Setembro, incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.
- b) Caracterização:** Considerado foco de interesse da ZPPC por ser o núcleo do Segundo Loteamento, conferindo-lhe caráter de referência histórico-cultural. Constitui a área de localização da principal praça da cidade - Praça Cel. Pedro Osório, em cujo entorno encontram-se os principais prédios históricos tombados, com unidades tipológicas de características formais ecléticas, consagradas e reconhecidas como patrimônio cultural do município. Apresenta tecido urbano diferenciando devido à implantação da praça que interrompe algumas ruas, possibilitando visuais interessantes de diversos pontos com a presença de densa massa arbórea. Possui significado social para a comunidade, com potencial de readequação de usos.
- c) Diretrizes:** preservação das características urbanas existentes com geração de condições de conforto e permanência para as pessoas e priorização da área

para ciclistas e pedestres. Estímulo ao uso mais frequente por parte da população, incentivando as práticas sociais na área.

### III - FEIC - Calçada:

- a) Delimitação: abrange a Rua Andrade Neves, da Rua Dr. Cassiano à Rua Lobo da Costa e a Rua Sete de Setembro, da Rua General Osório à Rua Quinze de Novembro; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.
- b) Caracterização: Considerado foco de interesse da ZPPC por se tratar de área de grande concentração de atividades comerciais e espaço de uso recorrente pela população propiciador de práticas sociais, identificado como referência cultural para a comunidade.
- c) Diretrizes: qualificação da área através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamentos urbanos e vegetação, assim como espaços de estar e lazer; gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Estímulo a atividades noturnas no calçamento, buscando a revitalização do mesmo durante este período. Qualificação da paisagem urbana e recuperação da visibilidade das fachadas de prédios históricos, através da adequação dos aparatos publicitários e da colorística dos prédios.

### IV - FEIC - Praça Cipriano de Barcellos:

- a) Delimitação: ao norte, pela Rua Marechal Floriano, ~~da Rua Santos Dumont,~~ **da Rua Prof. Araújo**, à Rua Barão de Santa Tecla; a leste, pela Rua Barão de Santa Tecla, da Rua Marechal Floriano à Rua Lobo da Costa; ao sul, pela Rua Lobo da Costa, da Rua Barão de Santa Tecla à ~~Av. Saldanha Marinho,~~ **Rua Prof. Araújo**; a oeste, pela ~~Av. Saldanha Marinho~~ **Rua Prof. Araújo**, da Rua Lobo da Costa à Rua Marechal Floriano; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- b) Caracterização: Considerado foco de interesse da ZPPC por permitir a visualização de panorama urbano em função das diferenças de nível, sendo ainda referência histórica por sua origem e formação, representada no passado pelo Arroio Santa Bárbara e conjunto da antiga usina "Light & Power" e seus refrigeradores e, atualmente, pela presença da ponte tombada sobre o antigo leito do Canal Santa Bárbara. É espaço de uso recorrente pela população devido à localização do camelódromo sobre a Praça.
- c) Diretrizes: qualificação da área através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamentos urbanos, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer; gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Resgate da característica de espaço aberto com presença de águas e integração da área terraplanada do antigo leito à Praça Dr. Cypriano Barcelos e desta à Av. Saldanha Marinho.

### V - FEIC - Estação Férrea;

- a) Delimitação: ao norte, pela Rua Tiradentes, da Avenida Brasil ao leito da via férrea (limite do pátio de manobras da estação férrea); a leste, pelo leito da via férrea, da Rua Tiradentes à Praça Rio Branco e desta à Rua Saturnino de Brito, incluindo-se as áreas do Largo de Portugal e Praça Rio Branco e lotes voltados para as referidas áreas; ao sul, pela Rua Saturnino de Brito, do leito da via férrea à Avenida Brasil; a oeste, pela Avenida Brasil, da Rua Uruguai à Travessa um



(Rua Dr. Augusto Simões Lopes), excetuando-se os lotes com frente para a referida avenida; ao sul, pela Travessa Um (Rua Dr. Augusto Simões Lopes), da Avenida Brasil à Rua Clóvis Bevilácqua; a oeste, pela Rua Clóvis Bevilácqua, da Travessa Um (Rua Dr. Augusto Simões Lopes) à Rua Sete de Abril; ao norte, pela Rua Sete de Abril, da Rua Clóvis Bevilácqua à Avenida Brasil; por fim, a oeste, pela Avenida Brasil, da Rua Sete de Abril à Rua Tiradentes, excetuando-se os lotes com frente para a referida avenida. ~~incluem-se na área todos lotes voltados para a Praça Rio Branco e Largo de Portugal.~~ *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- b) Caracterização:** Considerado foco de interesse da ZPPC por apresentar uma estrutura passível de readequação funcional, sendo referência histórica para a população, devido à existência do prédio sede da antiga estação férrea, bem protegido através de tombamento municipal. Possui significado social devido ao atual uso da área como passarela para evento do Carnaval e constitui cenário peculiar formado pelo Largo de Portugal, espaço aberto com visual ao fundo do prédio da estação como elemento referencial e existência de trilhos do trem como um marco urbano.
- c) Diretrizes:** qualificação da área através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamentos urbanos, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer; gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Aquisição da área do antigo leito da Estação Férrea para execução de Parque Urbano e qualificação da área para o evento do Carnaval, prevendo a revitalização do Largo de Portugal com a retirada do terminal de ônibus e reabilitação do prédio da Estação como centro cultural. Manutenção da passagem elevada para pedestres como acesso ao bairro Simões Lopes e revitalização das vilas operárias localizadas no lote da rede ferroviária e na Travessa Dr. Simões Lopes.

#### **VI - FEIC - Praça Piratinino de Almeida;**

- a) Delimitação:** ao norte, pela Rua General Netto, da Rua Santos Dumont à Rua Barão de Santa Tecla; a leste, pela Rua Barão de Santa Tecla, da Rua General Netto à Rua Sete de Setembro; ao sul, pela Rua Sete de Setembro, da Rua Barão de Santa Tecla à Rua Santos Dumont; a oeste, pela Rua Santos Dumont, da Rua Sete de Setembro à Rua General Netto; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.
- b) Caracterização:** Considerado foco de interesse da ZPPC por ser referência cultural, devido à presença da Caixa d'Água tombada em nível federal, constituindo um cenário urbano peculiar, também pela presença de densa área verde e pelo prédio da Santa Casa de Misericórdia, e constituir estrutura passível de readequação funcional.
- c) Diretrizes:** qualificação da área através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamentos urbanos, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer; gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Restauração da Caixa d'água e readequação dos terminais de ônibus localizados no entorno da praça.

#### **VII - FEIC Catedral São Francisco de Paula;**

**Delimitação:** ao norte, pela Rua General Argolo, da Rua Quinze de Novembro à Rua Félix da Cunha; a leste, pela Rua Félix da Cunha, da General

Argolo à Rua Major Cícero; ao sul, pela Rua Major Cícero, da Rua Félix da Cunha à Rua Quinze de Novembro; a oeste, pela Rua Quinze de Novembro, da Rua Major Cícero à Rua General Argolo; inclui-se ainda, o trecho da Rua Dr. Miguel Barcellos compreendido entre as Ruas Félix da Cunha e Almirante Barroso, assim como todos os lotes voltados para as vias limítrofes.

- a) **Caracterização:** Considerado foco de interesse da ZPPC por fazer parte do primeiro núcleo formador da cidade, representando referência histórico-cultural. Possui uso frequente pela população por contemplar um dos principais espaços religiosos da cidade, cujo prédio (Catedral São Francisco de Paula) é elemento arquitetônico referencial que se configura como estruturador da paisagem, possuindo ainda unidades tipológicas de características formais ecléticas, consagradas e reconhecidas como patrimônio cultural do município. Apresenta tecido urbano peculiar devido à diferenciação no traçado viário da Rua Anchieta que é interrompido na praça, possibilitando visuais de interesse;
- b) **Diretrizes:** qualificação da área através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamentos urbanos, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer; gerando condições de conforto e permanência para as pessoas e priorização da área para ciclistas e pedestres. Manutenção e incremento das visuais da Catedral, principalmente pela Rua Miguel Barcellos.

#### **VIII - FEIC Avenida Bento Gonçalves e Parque Dom Antônio Zattera:**

- a) **Delimitação:** ao norte, pela Rua Dr. Amarante, da Rua Andrade Neves à Rua Padre Anchieta; a leste, pela Rua Padre Anchieta, da Rua Dr. Amarante à Avenida Bento Gonçalves; ao sul pela Avenida Bento Gonçalves, da Rua Padre Anchieta à Rua Andrade Neves; a oeste, pela Rua Andrade Neves, da Avenida Bento Gonçalves à Rua Dr. Amarante; incluem-se ainda todos os lotes voltados para as vias limítrofes.
- b) **Caracterização:** Considerado foco de interesse da ZPPC por seu significado social, decorrente da diversidade de atividades ao longo da via, alterando-se durante horários e dias específicos da semana. Apresenta cenário urbano peculiar pela presença da massa verde do Parque e de vegetação arbórea no canteiro central da Avenida, e valor histórico e cultural devido à utilização já consagrada do espaço como parque urbano
- c) **Diretrizes:** qualificação urbana do Parque e do canteiro central da avenida através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamentos urbanos, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer, gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Ordenamento e padronização das atividades ambulantes existentes no Parque e no canteiro central e da utilização dos passeios públicos.

#### **IX - FEIC Canaleta da Rua General Argolo:**

- a) **Delimitação:** Rua General Argolo, da Rua Andrade Neves à Rua ~~Alm. Barroso~~ **Avenida Ferreira Viana.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- b) **Caracterização:** Considerado foco de interesse da ZPPC por constituir marco referencial construído, preponderante na morfologia urbana, estruturador e referência na paisagem.
- c) **Diretrizes:** qualificação do trecho entre as ruas Padre Anchieta e Santa Cruz, como área prioritária para uso de pedestres, com faixa de rolamento no

mesmo nível do passeio, permitindo apenas o acesso aos veículos dos residentes no quarteirão e manutenção das características construtivas do canaleta.

**Art. 72** - A Área Especial de Interesse Cultural – AEIAC - Zona Norte, compreende os seguintes Focos Especiais de Interesse Cultural - FEICs, com delimitação e caracterização descritas a seguir:

**I - FEIC - Patrimônio do Século XX:**

- a) **Delimitação:** Rua Gonçalves Chaves, da Rua Dr. Amarante à Rua Antônio dos Anjos; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes, excetuando-se o lote onde está localizado o prédio da antiga fábrica Lang, cadastrado sob o nº 3218 da referida rua.
- b) **Caracterização:** Considerado foco de interesse da AEIAC-Zona Norte pela singularidade na relação entre edificações e lotes devido à forma de implantação das edificações, predominantemente isoladas nos lotes com recuos frontais e/ou laterais, compondo conjunto com mesmas características formais e construtivas que estruturam a área.
- c) **Diretriz:** Incentivo à manutenção das características urbanas existentes na área.

**II - FEIC - Igreja Nossa Senhora da Luz:**

- a) **Delimitação:** ao norte, pela Rua Rafael Pinto Bandeira, da Rua Padre Anchieta à Rua Gonçalves Chaves; a leste, pela Rua Gonçalves Chaves, da Rua Rafael Pinto Bandeira à Rua Nossa Senhora da Luz; ao sul, pela Rua Nossa Senhora da Luz, da Rua Gonçalves Chaves à Rua Padre Anchieta; a oeste, pela Rua Padre Anchieta, da Rua Nossa Senhora da Luz à Rua Rafael Pinto Bandeira; inclui-se ainda na área o Largo Antônio Gomes da Silva (canteiro e via), da Rua Rafael Pinto Bandeira à Rua Pinto Martins, excetuando-se os lotes voltados para ele.
- b) **Caracterização:** Considerado foco de interesse da AEIAC-Zona Norte por estar inserida no 3º loteamento de formação urbana da cidade, sendo referência histórica e apresentando um traçado peculiar devido à conformação diferenciada de algumas vias: interrupção da XV de novembro, duplicação de trecho da rua Pe. Anchieta formando o largo Antônio G. Silva e rua da Luz ao lado da Igreja. É elemento preponderante na paisagem representado pela Igreja, a qual faz referência à arquitetura modernista.
- c) **Diretrizes:** qualificação urbana da área através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário urbano, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer, que integrem o largo a área próxima à Igreja.

**III - FEIC - Cohabpel:**

- a) **Delimitação:** a noroeste, pela Rua Guilherme Wetzel, da Avenida Fernando Osório à Rua Alexandre Gastaud; ao norte, pela Rua Alexandre Gastaud, da Rua Guilherme Wetzel à Rua Marechal Deodoro; a leste, pela Rua Marechal Deodoro, da Rua Alexandre Gastaud à Rua Barão de Azevedo Machado; ao norte, novamente, pela Rua Barão de Azevedo Machado, da Rua Marechal Deodoro à Rua General Osório; a leste, novamente, pela Rua General Osório, da Rua Barão de Azevedo Machado à Rua Pinto Martins; ao sul, pela Rua Pinto Martins, da Rua

General Osório à Praça Capitão Nestor de Andrade; por fim, a sudoeste, pela Praça Capitão Nestor de Andrade (ou início da Avenida Fernando Osório), da Rua Pinto Martins à Rua Guilherme Wetzel.

- b) Caracterização:** Considerado foco de interesse da AEIAC-Zona Norte por constituir conjunto arquitetônico de uso habitacional com características diferenciadas que faz referência ao modelo modernista de implantação no lote, com jardins entre os prédios e áreas de uso comum, (conceito de superquadra aplicado em quarteirões). Possui significado referencial com destaque na morfologia urbana, compondo uma paisagem peculiar, com espaços abertos que favorecem a integração entre os moradores, e características formais e de uso ainda preservadas.
- c) Diretrizes:** Incentivo a manutenção da configuração urbana e das características arquitetônicas e de uso original do conjunto habitacional valorizando o ambiente já consolidado pela população.

#### **IV - FEIC - Antigos Engenhos**

- a) Delimitação:** ao norte, pela Rua Rafael Pinto Bandeira, da Rua Professor Araújo à Rua Barão de Santa Tecla; a leste, pela Rua Barão de Santa Tecla, da Rua Rafael Pinto Bandeira à Rua Dr. Amarante; ao sul, pela Rua Dr. Amarante, da Rua Barão de Santa Tecla à Rua Marcílio Dias; a oeste, pela Rua Marcílio Dias, da Rua Dr. Amarante à Rua Antônio dos Anjos; ao norte, pela Rua Antônio dos Anjos, da Rua Marcílio Dias à Rua Professor Araújo; por fim, a oeste, pela Rua Professor Araújo, da Rua Antônio dos Anjos à Rua Rafael Pinto Bandeira; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.
- b) Caracterização:** Considerado foco de interesse da AEIAC-Zona Norte por constituir conjunto de unidades arquitetônicas de características peculiares - galpões, construídos como engenhos de arroz, atualmente desocupados ou substituídos por outras atividades. Possui potencial para reciclagem devido às características tipológicas e pelas boas condições de infraestrutura e proximidade da área central.
- c) Diretrizes:** Identificação dos exemplares passíveis de inclusão no Inventário de Referências Culturais de Pelotas e que apresentam potencial de reciclagem, preferencialmente para uso residencial, prevendo incentivos para esses empreendimentos.

**Art. 73 - A Área Especial de Interesse Cultural, AEIAC - Parque Linear Avenida Domingos de Almeida, compreende os seguintes Focos Especiais de Interesse Cultural - FEICs, os quais possuem delimitação e caracterização descritas a seguir:**

##### **I - FEIC - Parque da Baronesa:**

- a) Delimitação:** ao norte, pela Avenida Domingos de Almeida, da Rua Alcides Torres Diniz à Avenida São Francisco de Paula; a leste, pela Avenida São Francisco de Paula, da Avenida Domingos de Almeida à Rua Menna Barreto; ao sul, pela Rua Menna Barreto, da Avenida São Francisco de Paula à Rua Alcides Torres Diniz; a oeste, pela Rua Alcides Torres Diniz, da Rua Menna Barreto à Avenida Domingos de Almeida.
- b) Caracterização:** Considerado foco de interesse do AEIAC - Parque Linear Avenida Domingos de Almeida por apresentar bem tombado em nível municipal,

importante Parque e Museu do Município, sendo referencial histórico e social para a cidade de Pelotas, abrigando atividades de uso recorrente pela população e propiciando a integração dos moradores da cidade e da região. É referencial urbano implantado na confluência de duas vias importantes do sistema viário principal da cidade – São Francisco de Paula e Avenida Domingos de Almeida, que destaca-se na morfologia urbana tanto pelos elementos naturais – vegetação densa - quanto pelos elementos construídos. Apresenta elementos construídos de características peculiares, em estilos consagrados na história da arquitetura, implantados de forma isolada em lote de grande dimensão, constituindo um exemplo das chácaras urbanas, tipologia muito frequente nas povoações dos períodos colonial e imperial, e convivência harmônica com o entorno, não havendo rupturas na paisagem.

- c) Diretrizes: qualificação do Parque e dos espaços públicos além de seus limites, através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário e equipamento urbano, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer, gerando condições de conforto e permanência para as pessoas. Regularização da área e recuperação dos muros de fechamento do Parque.

## II - FEIC - Casas Açorianas:

- a) Delimitação: Compreende **a poligonal formada pelos** lotes de números 2661 (dois mil seiscentos e sessenta e um), 2665 (dois mil seiscentos e sessenta e cinco), 2669 (dois mil seiscentos e sessenta e nove), 2675 (dois mil seiscentos e setenta e cinco), 2681 (dois mil seiscentos e oitenta e um), 2687 (dois mil seiscentos e oitenta e sete), 2693 (dois mil seiscentos e noventa e três), 2703 (dois mil setecentos e três) e 2709 (dois mil setecentos e nove) da Avenida Domingos de Almeida, ~~onde estão implantadas as edificações em questão, com área de 740,50m<sup>2</sup> conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Pelotas, em agosto de 2006~~ **com 60,68m de frente e 40,00m de profundidade, localizada a 128,57m da esquina com a Rua Dr. Boaventura Leite, conforme Mapa Urbano Básico (MUB) da Prefeitura Municipal de Pelotas em janeiro de 2011**, estão implantadas as edificações em questão. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- b) Caracterização: Considerado foco de interesse do AEIAC - Parque Linear Avenida Domingos de Almeida pelo conjunto de edificações em estilo luso-brasileiro, remanescente no trecho entre as Ruas Marechal Feliciano Mendes de Moraes e Rua Dr. Boaventura Leite, como referencial cultural, com exemplares do primeiro núcleo de formação da cidade, características originais ainda preservadas, tipologia de casas em fita de implantação diferenciada em relação ao restante do entorno (recuadas). Apresenta cenário peculiar devido à unidade tipológica existente e a forma de implantação no lote, com a permanência de usos originais sem conflitos com o entorno, apresentando potencial de reciclagem condicionado à adequação das características originais.
- c) Diretrizes: preservação das características tipológicas externas - fachadas, volumetria, parcelamento do solo e recuos. Retirada de equipamento e/ou mobiliário que obstrua a visibilidade do conjunto e indicação de investimentos para requalificação do conjunto em questão.

### III - FEIC - Cohab Areal

- a) Delimitação: a nordeste, pela Rua Paul Harris, da Avenida Domingos de Almeida à Avenida Ferreira Vianna; ao sul, pela Avenida Ferreira Vianna, da Rua Paul Harris até a Avenida República, excluindo-se os lotes com frente nordeste para a referida via; a sudoeste, pela Avenida República, da Avenida Ferreira Vianna até a Rua Francisco Moreira; a noroeste, pela Rua Francisco Moreira, da Avenida República até a Rua Benjamin Gastal; a oeste, pela Rua Benjamin Gastal, da Rua Francisco Moreira até a Avenida Domingos de Almeida; novamente a noroeste, pela Avenida Domingos de Almeida, da Rua Benjamin Gastal até a Rua Paul Harris, excluindo-se os lotes com frente sudeste voltados para a referida Avenida; incluem-se todos os lotes voltados para as vias limítrofes, com exceção dos citados anteriormente.
- b) Caracterização: É foco de interesse da AEIAC - Parque Linear Avenida Domingos de Almeida o conjunto residencial implantado na década de setenta, importante como referencial histórico. Apresenta configuração original preservada, com alterações em algumas unidades residenciais, porém mantendo as características fundamentais. Constitui paisagem peculiar devido à conformação de parte do traçado viário não-ortogonal e o conjunto de unidades arquitetônicas semelhantes que propiciam visuais diferenciadas, com permanência de usos originais, sem conflitos com o entorno.
- c) Diretrizes: qualificação dos espaços abertos da área, através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamento urbano, vegetação, assim como, espaços de estar e lazer, com manutenção do traçado viário e preservação das tipologias construtivas existentes, e incentivo ao uso predominantemente residencial. Recuperação da área institucional do loteamento (Rua Paul Harris, esquina Avenida Ferreira Vianna) e qualificação da Praça (quarteirão formado pelas Ruas Antônio J. Dias, Paul Harris, Avenida Ferreira Vianna e Avenida República).

### IV - FEIC - Obelisco Republicano

- a) Delimitação: Corresponde ao monumento e seu entorno imediato, representado pela área pública localizada no encontro da Avenida Domingos de Almeida com o Corredor das Tropas, **acrescida do polígono subtraído do lote de nº 3666 (três mil seiscientos e sessenta e seis) da Avenida Domingos de Almeida, com as seguintes dimensões: 30,00m pela Av. Domingos de Almeida, 12,00m pelo Corredor das Tropas e 30,00m confrontando com o remanescente do lote 3666, conforme cadastro da Prefeitura Municipal de Pelotas em agosto de 2006. (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**
- a) Caracterização: É foco de interesse da AEIAC - Parque Linear Avenida Domingos de Almeida por ser importante referencial histórico e monumento tombado em nível federal.
- b) Diretrizes: Preservação da área sem a presença de edificações e implantação de praça ao redor do monumento.

### V - FEIC - Cacimba da Nação

- a) Delimitação: Rua Capitão Nelson Pereira, da Avenida Barão de Corrientes à Rua Dr. Emílio Ribas; Avenida Domingos de Almeida, da Rua Um (Arruamento Penadez) à Rua Capitão Nelson Pereira; Avenida Barão de Corrientes, da Rua

Capitão Nelson Pereira à Rua Dr. Rego César; incluem-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes.

**b) Caracterização:** É foco de interesse do AEIAC - Parque Linear Avenida Domingos de Almeida por ser referencial histórico e cultural devido a existência da antiga “cacimba”, uma das poucas obras públicas construídas pela mão-de-obra escrava ainda remanescente. Apresenta configuração urbana peculiar devido ao entroncamento de três eixos viários definindo um largo – espaço público com potencial a ser qualificado, e a presença de tipologias arquitetônicas relevantes à cultura e à história da formação da cidade, de características luso-brasileiras, térreas e no alinhamento predial.

**c) Diretrizes:** preservação e identificação turística e histórica da cacimba propriamente dita, com retirada da floreira e implantação de praça no atual canteiro central.

**Art. 74 -** A Área Especial de Interesse Cultural, AEIAC – Parque Linear Bairro Fragata, compreende os seguintes Focos Especiais de Interesse Cultural - FEICs, os quais possuem delimitação e caracterização descritas a seguir:

#### **I - FEIC - Fábrica de Chapéus:**

a) **Delimitação:** a área dos lotes de números 590 (quinhentos e noventa) pela Praça Vinte de Setembro e 1993 (mil novecentos e noventa e três) pela Rua Voluntários da Pátria, **conforme cadastro da Prefeitura Municipal de Pelotas em agosto de 2006**, onde estão implantadas as edificações em questão. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

b) **Caracterização:** É foco de interesse da AEIAC - Parque Linear Bairro Fragata por ser referência histórico-cultural, com conjunto arquitetônico que compreende o prédio da antiga Fábrica de Chapéus e sua vila operária, casas em fita que mantêm seu uso tradicional sem conflitos com entorno, prédio da antiga fábrica e demais galpões do entorno compondo um conjunto de unidades arquitetônicas com potencial de reciclagem.

c) **Diretrizes:** proposta de intervenção urbana, que qualifique e integre o conjunto à malha urbana existente, prevendo o prolongamento da Rua General Netto com a preservação das casas em fita (vila operária) e inclusão no Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas. Incentivo à reciclagem de prédios que estão em desuso no entorno e aplicação do instrumento do estatuto da cidade “direito de preempção”.

#### **II - FEIC - Faculdade de Medicina e Quartel do 9º BIM:**

a) **Delimitação:** a área dos lotes de números 250 (duzentos e cinquenta), 326 (trezentos e vinte e seis) e 344 (trezentos e quarenta e quatro) da Avenida Duque de Caxias, onde estão implantadas as instituições em questão, com áreas de 20.713,20m<sup>2</sup>, 36.660m<sup>2</sup> e 84.507,41m<sup>2</sup> respectivamente, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Pelotas em agosto de 2006.

b) **Caracterização:** É foco de interesse da AEIAC - Parque Linear Bairro Fragata por apresentar elementos referenciais na paisagem com significado histórico e social e unidades tipológicas com características formais relevantes, já protegidas pelo inventário do patrimônio cultural do município, e com permanência do uso original sem conflito com entorno.

c) Diretrizes: qualificação dos espaços abertos, através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer, com ordenamento dos estacionamentos internos e do entorno da área.

**Art. 75** - A Área Especial de Interesse Cultural, AEIAC - Sítio Charqueador, conforme mapa nº U-09 em anexo à presente lei, compreende os seguintes Focos Especiais de Interesse Cultural - FEICs, os quais possuem delimitação e caracterização descritas a seguir:

I - Charqueadas: Composta pelas 13 (treze) sedes das antigas salgas à ~~margem do Arroio Pelotas~~ **listadas no artigo 70**, e pela chaminé e caixa d'água da Charqueada São João, ficando delimitado um raio de 200,00m (duzentos metros) a partir do centro de cada sítio como área de preservação. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - Engenho Pedro Osório e Vila Operária: Composto pela área do antigo Engenho Coronel Pedro Osório ~~e parque São Gonçalo~~ **e pela Vila Operária, em um raio de 200m do centro do prédio do engenho.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

III - **Ponte Passo dos Negros – composto pela Ponte do Passo dos Negros e área de entorno.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 76** - A Área Especial de Interesse Cultural, AEIAC - ZPPC, compreende os seguintes Eixos de Ligação:

I - Eixo Rua Félix da Cunha: entre Praça José Bonifácio e Praça Cel. Pedro Osório.

- a) Caracterização: via de características comerciais com grande concentração de prédios pertencentes ao patrimônio arquitetônico da cidade e que interliga dois focos importantes: a Catedral São Francisco de Paula e a Praça Cel. Pedro Osório.
- b) Diretrizes: Incentivo às atividades comerciais e prestação de serviços compatíveis com a área e adequadas ao uso de prédios históricos.

II - Eixo Rua Padre Anchieta: entre Praça José Bonifácio e Praça Cel. Pedro Osório.

- a) Caracterização: via de características peculiares pela grande concentração de antiquários e pelas visuais que possibilita da Catedral São Francisco de Paula e da Praça Cel. Pedro Osório, apresenta em alguns trechos conjuntos de unidades tipológicas representantes do patrimônio arquitetônico da cidade;
- b) Diretriz: manutenção e incremento das visuais da praça e da catedral.

III - Eixo Rua Quinze de Novembro: entre Praça José Bonifácio e Rua Benjamin Constant.

- a) Caracterização: no trecho entre as praças José Bonifácio e Cel. Pedro Osório a via configura-se como percurso tradicional do centro da cidade com



presença de locais propiciadores de práticas sociais identificados como referenciais culturais, apresentando histórico de caminhadas (*footing*), carnaval, cafés e confeitarias, comércio e cinemas, mantém a forte característica de encontros e utilização intensa de pedestres até os dias atuais, potencialidade esta, intensificada a partir da ampliação do calçadão no trecho da Rua Quinze de Novembro entre a Rua Sete de Setembro e a Praça Cel. Pedro Osório. A partir da Praça Cel. Pedro Osório representa um importante eixo viário de estruturação e potencialização da área como um todo, interligando três focos de interesse, Praça Cel. Pedro Osório, Zona Portuária e Estação Férrea.

- b) Diretriz: incentivo à manutenção e intensificação de atividades culturais, já tradicionais da via.

**IV - Eixo Rua Dom Pedro II**: entre Rua Quinze de Novembro e Largo de Portugal.

- a) Caracterização: via de características peculiares pela importante visual da Estação Férrea, a partir do Largo de Portugal, apresentando um trecho íntegro de patrimônio arquitetônico, reconhecido oficialmente através do inventário, compondo um cenário peculiar entre a rua Mal. Deodoro e rua Barão de Santa Tecla.
- b) Diretrizes: valorização das características arquitetônicas existentes e da visual da estação Férrea.

**V - Eixo Rua Benjamin Constant**: entre Rua Quinze de Novembro e o Cais do Porto, incluindo o trecho da Rua Cel. Alberto Rosa entre as Ruas Alm. Tamandaré e Conde de Porto Alegre.

- a) Caracterização: via que apresenta elementos arquitetônicos referenciais na paisagem, alguns com potencial para reciclagem, edificações com diversidade tipológica coexistindo harmonicamente, estrutura viária tradicional apresentando modificação no tecido urbano – Praça Domingos Rodrigues, a qual propicia visualização do cais do porto e do canal. Via de acesso ao núcleo educacional de nível universitário da UFPel, que já utiliza alguns prédios através da reciclagem de usos.
- b) Diretrizes: potencialização e incremento da reciclagem de prédios subutilizados para uso do segmento universitário.

**VI - Eixo Avenida Saldanha Marinho**: entre o Largo de Portugal e Praça Cipriano Barcellos.

- a) Caracterização: sua importância se dá em função das características arquitetônicas diferenciadas – edificações térreas e tipo galpão – e da configuração da via que possui um largo canteiro central com arborização, interligando dois focos importantes: o Largo de Portugal e a Praça Cipriano Barcellos.
- b) Diretrizes: qualificação urbana da avenida através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário urbano, vegetação e sinalização indicativa e turística, assim como espaços de estar e lazer, que integrem a avenida ao Largo de Portugal e Área da Estação e incentivo à reciclagem de usos das edificações ociosas.

**VII - Eixo Rua Barão de Santa Tecla:** entre Praça Cipriano Barcellos e Avenida Bento Gonçalves.

- a) **Caracterização:** apresenta potencial para requalificação da via fortalecendo seu caráter de uso pelo pedestre e pelo ciclista, representa um importante eixo viário de estruturação e potencialização da área interligando dois focos de interesse: Praça Piratinino de Almeida e Avenida Bento Gonçalves.
- b) **Diretrizes:** incentivo à manutenção e qualificação das características, já existentes na via.

**Art. 77** - Fica reconhecido o conceito de patrimônio arqueológico como herança de toda humanidade e de grupos humanos e não de indivíduos e de nações, proibindo a destruição, degradação ou alteração por modificação de qualquer monumento, sítio arqueológico ou seu entorno, sem anuência das instâncias competentes.

**Art. 78** - Deverão ser implementadas políticas de monitoramento e fiscalização de sítios arqueológicos, especialmente ao longo dos rios e seus afluentes.

**Art. 79** - É compromisso a preservação dos cemitérios historicamente constituídos, indicando que nenhuma tumba, anterior aos anos cinquenta dos noventa, seja destruída em nenhum cemitério do município.

**Art. 80** - São definidos como Áreas Especiais de Interesse Arqueológico (AEIARQ) os espaços em que forem identificados sítios arqueológicos, dado um perímetro definido por profissionais de arqueologia, conforme mapa nº M-04 anexo à presente lei.

**Parágrafo único:** Poderão ser acrescidas ao levantamento das AEIARQ as áreas futuramente identificadas, registradas ~~conforme laudo do órgão técnico autorizado e reconhecido pelo IPHAN~~ e reconhecidas pelo IPHAN e órgãos competentes. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 81** - Cabe aos órgãos da administração pública municipal responsáveis pelo planejamento urbano e pela proteção do ambiente cultural e natural, além do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, auxiliar na fiscalização e informação das recorrentes obras de arquitetura e engenharia no Município, de acordo com lei federal, bem como cabe a esses mesmos órgãos a salvaguarda desse patrimônio mediante curadoria e tombamento.

**Art. 82** - Cabe ao órgão técnico autorizado e reconhecido pelo IPHAN, informar sítios arqueológicos identificados no Município de Pelotas, bem como ficar responsável do material arqueológico coletado.

**Art. 83** - Cabe à coletividade, e em especial aos órgãos municipais citados trabalhar em conjunto para fiscalização e preservação dos sítios arqueológicos.

**Art. 84** - Deve ser destacada a necessidade de atividades de educação patrimonial visto que a comunidade deve ser responsável também pela preservação do patrimônio arqueológico.

**Art. 85** - Nas obras realizadas no município, em presença ou indício de artefatos arqueológicos, nos perímetros indicados como de potencial arqueológico no mapa M-04 anexo à presente lei, e conforme indicação do órgão da administração municipal responsável pela preservação do ambiente cultural, deverá ~~constar laudo técnico de prospecção arqueológica~~ **ser apresentada manifestação do IPHAN e órgãos competentes.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 86** - Nas obras onde ocorra manejo do subsolo, com potencial de impacto, especialmente as de infraestrutura, em presença ou indício de artefatos arqueológicos, deverá ser solicitada ~~acompanhamento arqueológico aos órgãos técnicos autorizados e reconhecidos pelo IPHAN~~ **a apresentação de manifestação do IPHAN e órgãos competentes.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

## **SEÇÃO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 87** - As Áreas Especiais de Interesse Social são porções de território do Município, destinadas prioritariamente à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), conforme mapa nº U-07 anexo à presente lei.

**Art. 88** - As Áreas Especiais de Interesse Social atenderão às seguintes diretrizes:

- I - Adequar a propriedade do solo à sua função social;
- II - Evitar a expulsão dos seus moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;
- III - Integrar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo sua regularização jurídica, urbanística, técnica e ambiental;
- IV - Propiciar a recuperação ambiental de áreas degradadas ocupadas por população de baixa renda;
- V - Prover a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;
- VI - Fomentar a utilização dos vazios urbanos localizados no Município para programas habitacionais, de modo a ampliar a oferta de terra para a moradia da população de baixa renda;
- VII - Promover a manutenção e melhoria de HIS, incluindo a recuperação de imóveis degradados;
- VIII - Propiciar a geração de trabalho e de renda para seus moradores.
- IX - Não expor os assentados a riscos ambientais.

**Art. 89** - São áreas especiais de interesse social, sem prejuízo da inclusão de outras, as seguintes áreas:

- I- Ocupação Vega;
- II- Doquinhas;
- III- Loteamento Ceval;
- IV- Ocupação Curtume Hadler(Fragata);
- V- Ocupação Uruguai;

**VI-** Ocupação Santa Tecla;  
**VII-** Simões Lopes/Padre Reus;  
**VIII-** Santa Bárbara;  
**IX-** Ocupação DAER/Santa Bárbara;  
**X-** Ocupação Albuquerque de Barros;  
**XI-** Loteamento Novo Mundo;  
**XII-** Vila Elizabeth  
**XIII-** Vila Hilda  
**XIV-** Vila Aurora  
**XV-** Vila Real  
**XVI-** Av. do Contorno;  
**XVII-** Guabiroba  
**XVIII-** Vila dos Tocos  
**XIX-** Travessas da Av. Paulo Zanotta da Cruz  
**XX-** Virgílio Costa  
**XXI-** Vila Jacottet  
**XXII-** Vila Governação  
**XXIII-** Vila Nova  
**XXIII-** Loteamento Esperança (Travessa da Av. Pinheiro Machado 754).

**Art. 90 -** As AEIS seguem a seguinte classificação:

**I - AEIS I:** Áreas públicas ou privadas localizadas em áreas de preservação ambiental, ocupadas por população de baixa renda, em que haja interesse público em promover a regularização fundiária, recuperação ambiental, produção, manutenção e recuperação de habitação de interesse social.

**II - AEIS II:** Áreas públicas ou privadas, ocupadas por população de baixa renda, em que haja interesse público em promover a regularização fundiária, produção, manutenção e recuperação de habitação de interesse social.

**Parágrafo único.** São identificadas como AEIS II, conforme mapa U07, sem prejuízo da inclusão de outras, as seguintes áreas abaixo relacionadas:

**I-** Praça Aratiba;  
**II-** Vasco Pires;  
**III-** Clara Nunes;  
**IV-** Darcy Ribeiro;  
**V-** Dunas;  
**VI-** Bom Jesus;  
**VII-** Navegantes I, II e III;  
**VIII-** Mário Meneguetti  
**IX-** Ambrósio Perret;  
**X-** quarteirão 545(M);  
**XI-**Loteamento Novo Milênio;  
**XII-** Febem-Krolow;  
**XIII-** Loteamento Salgado Filho I e II;  
**XIV-** Loteamento Santos Dumont  
**XV-** Guadalajara  
**XVI-** Rede Ferroviária Federal/Três Vendas(Travessa Bruno Chaves);

**XVII-** Ocupação Estrada da Barragem(Av. 25 de Julho);  
**XVIII-** Ocupação Santa Terezinha;  
**XIX-** Ilha da Páscoa;  
**XX-** Rota do Sol;  
**XXI-** Corredor do Contorno;  
**XXII-** 22 de Maio;  
**XXIII-** Vila Peres;  
**XXIV-** Vila Jacob Brod;  
**XXV-** RFFSA-Sítio Floresta;  
**XXVI-** Vila Francesa;  
**XXVII-** Cohab Pestano;  
**XXVIII-** Bairro Pestano;  
**XXIX-** Bairro Getúlio Vargas.

**III - AEIS III:** Glebas e imóveis subutilizados ou não utilizados e glebas não edificadas, destinados à implantação de novos empreendimentos de interesse social e reassentamento de populações removidas de áreas de risco ou impróprias para moradia.

**IV - AEIS IV:** Áreas ocupadas por população de baixa renda, localizadas na interface urbano-rural, em que haja interesse público na regularização fundiária, produção, manutenção e recuperação de habitação de interesse social.

**Art. 91** - Para efeitos desta lei, enquadram-se como AEIS I, II e IV as áreas acima classificadas, e que atendam obrigatoriamente aos seguintes critérios:

- I -** Predominância do Uso Habitacional;
- II -** População com característica socioeconômica de Baixa Renda, nos termos da presente Lei;
- III -** Área passível de Regularização e/ou Urbanização.

**Parágrafo único:** Para fins desta lei, considera-se população de baixa renda a parcela da sociedade composta por famílias com renda mensal igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos nacionais.

**Art. 92** - As intervenções urbanísticas em AEIS I e II serão realizadas mediante elaboração de Plano de Urbanização, submetido ao Sistema Territorial, na escala da mesorregião. Cada projeto de intervenção deverá ser objeto de regulamentação específica.

**Art. 93** - As Áreas Especiais de Interesse Social, classificadas como AEIS I, serão regularizadas mediante Plano de Requalificação Ambiental, baseado em resolução do CONAMA, a qual trata da regularização fundiária sustentável de área urbana.

**Art. 94** - As Áreas Especiais de Interesse Social, classificadas como AEIS II integrarão os Programas de Regularização Fundiária do Município, também incorporando áreas sob o regime determinado em lei municipal (Áreas de Regime Urbanístico Especial – ARUE).

**Art. 95** - As Áreas Especiais de Interesse Social, classificadas como AEIS III serão localizadas em áreas de ocupação prioritária definidas pela lei do Plano Diretor, destinadas à produção de novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social e deverão permitir a parceria com entidades privadas.

**Art. 96** - As Áreas Especiais de Interesse Social, classificadas como AEIS IV integrarão as regiões do município caracterizadas como rururbanas, com suas ações regidas por regulamentação específica.

**Art. 97** - As AEIS, em todas as suas classificações, serão instituídas através de um processo gradativo e permanente, através de lei específica.

### **SEÇÃO III – DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA**

**Art. 98** - As Áreas de Ocupação Prioritária são constituídas pelos terrenos localizados nos vazios urbanos, conforme mapa U-12 em anexo à presente lei, e também pelos prédios ociosos com capacidade de receberem novos usos.

**Art. 99** - As Áreas de Ocupação Prioritária, por sua localização e condições urbanísticas, deverão ser objeto de utilização, mediante políticas de indução para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

**Parágrafo único:** Lei ordinária estabelecerá o procedimento, hipóteses, formas de uso e ocupação, prazos e penalidades ao descumprimento.

### **SEÇÃO IV – DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO RESTRITA**

**Art. 100** - As Áreas de Ocupação Restrita serão identificadas pelo poder público municipal através de lei ordinária, quando constatada a saturação dos equipamentos e serviços públicos.

**§ 1º.** A lei de que trata o *caput* deste artigo delimitará a área objeto da restrição, bem como estabelecerá o regime urbanístico adequado em face das suas condições.

**§ 2º.** Mediante Operação Consorciada poderá ser desgravado imóvel situado em Área de Ocupação Restrita, desde que em sua programação esteja contemplada a qualificação da infraestrutura e equipamentos compatíveis com a densidade gerada na respectiva operação.

### **CAPÍTULO II – DA MOBILIDADE E SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 101** - Constituem definições da Mobilidade Urbana e do Sistema Viário:

I - A Mobilidade Urbana no território municipal é definida e estruturada pelo conjunto de políticas de transporte e circulação que visam proporcionar o amplo acesso ao espaço urbano, garantindo acessibilidade

universal, equidade, segurança e a circulação de pessoas e de veículos de forma ordenada territorialmente;

**II** - A Mobilidade Urbana é composta pelo sistema viário e pelo transporte municipal;

**III** - O Sistema Viário é constituído pela infraestrutura física das vias e logradouros que compõem a malha viária por onde circulam os veículos, pessoas e animais;

**IV** - O Plano Viário visa a implementação do sistema de transporte coletivo e dos meios não motorizados, valorizando os deslocamentos de pedestres e ciclistas e diminuindo a ocupação das vias centrais, por parte dos automóveis estacionados;

**V** - O Transporte Municipal é constituído pelos serviços de transportes de passageiros e de mercadoria, abrigos, estações de passageiros e operadores de serviços, submetidos à legislação específica para sua execução.

**Art. 102** - Constituem diretrizes amplas da mobilidade urbana e sistema viário:

**I** - Reformular a atual estrutura viária radiocêntrica, mediante interligações transversais que integrem as diversas centralidades do Município, por meio da complementação do sistema-viário e das vias de ligação às áreas de adensamento preferencial;

**II** - Articular o sistema viário com as vias de integração municipais (zona rural) e as rodovias estaduais e federais, propiciando a melhoria dos acessos às propriedades e comunidades rurais;

**III** - Melhorar a estruturação espacial que consolide a cidade policêntrica;

**IV** - Implementar novos itinerários para o transporte coletivo urbano que propiciem a integração entre os bairros, mediante a utilização de rotas alternativas que não circulem pela área central;

**V** - Implantar obras viárias de atendimento ao sistema de transporte coletivo e de complementação do sistema viário principal, tais como abertura de ruas e conexões viárias;

**VI** - Melhorar a acessibilidade da população aos locais de emprego, de serviços e de equipamentos de lazer;

**VII** - Tratar de forma integrada as questões de transporte, trânsito e uso do solo;

**VIII** - Priorizar a circulação dos pedestres, ciclistas, veículos coletivos em relação aos veículos motorizados particulares;

**IX** - Implantar melhorias e alteração de circulação viária na área central, redefinindo as rotas para veículos de carga;

**X** - Implementar novos itinerários para micro-ônibus e vans na área central, na forma de transporte executivo, buscando incentivar a utilização do transporte coletivo em detrimento do individual;

**XI** - Implementar o estacionamento rotativo como forma de racionalizar o uso dos veículos particulares na área central;

**XII** - Regulamentar os serviços de transporte coletivo do município garantindo manutenção preventiva para o conforto dos usuários e controle de poluentes;

**XIII** - Permitir a integração do transporte coletivo com outros municípios;

**XIV** - Garantir a utilização do transporte coletivo municipal pelos portadores de necessidades especiais com qualificação;

Possibilitar o acesso do transporte coletivo e de veículos de serviço às áreas ocupadas por população de baixa renda;

**XVI** - Restringir a circulação de cargas na área central;

**XVII** - Garantir para as vias locais, a implantação de medidas físicas e regulamentares que redefinam as prioridades de circulação, para revitalizar as características ambientais das vias através da redução do domínio do automóvel e priorização de pedestres e ciclistas;

**XVIII** - Criar um sistema cicloviário que propicie a conectividade em toda a área urbana e integração com o sistema de transporte coletivo, estimulando o uso de bicicletas como meio de transporte;

**XIX** - Implementar ciclofaixas, paraciclos, bicicletários proporcionando conforto e segurança ao usuário;

**XX** - Revitalizar e construir passeios para qualificar a circulação de pedestres, assegurando a acessibilidade universal, em especial na Mesorregião CE 3, conforme mapa U-06 anexo à presente lei;

**XXI** - Proporcionar a criação de rotas acessíveis, conforme norma, conectadas ao sistema de transporte coletivo;

**XXII** - Aumentar os espaços destinados aos pedestres no perímetro da zona comercial central da cidade;

**XXIII** - Garantir a implantação, a qualificação e a manutenção das calçadas, prioritariamente, daquelas que acessam equipamentos públicos e comunitários.

**Art. 103** - A mobilidade urbana compreende os seguintes conceitos:

**I** - Corredores Viários - vias, ou conjunto de vias, de diferentes categorias funcionais ou não, com vistas a otimizar o desempenho do sistema de transporte urbano;

**II** - Sistema de Transporte Urbano - conjunto das diferentes modalidades de transporte de passageiros ou de cargas e seu inter-relacionamento com a cidade;

**III** - Sistema de Transporte Coletivo - linhas e itinerários operados por veículos com tecnologias para média e baixa capacidade de passageiros, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;

**IV** - Sistema de Transporte Seletivo - linhas e itinerários operados por veículos com tecnologias para baixa capacidade de passageiros sentados, serviços e tarifação diferenciados, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;

**V** - Rede Cicloviária - conjunto de ciclovias, ciclofaixas e áreas cicláveis integradas com o sistema de transporte urbano;

**VI** - Centros de Transferência - terminais de manejo de cargas, de abastecimento, inclusive centrais de armazenamento e comercialização atacadista;

**VII** - Estacionamentos - estacionamentos públicos ou privados, integrados ao sistema de transporte urbano, com vistas a dissuadir o uso do transporte individual.

**Art. 104** - O sistema viário municipal será classificado em Vias de Ligação Regional, Vias Arteriais, Vias Coletoras, Vias Locais e Ciclovias, conforme mapas U-03 e U-05.



**Art. 105** - As Vias de Ligação Regional são vias interurbanas, expressas, autoestradas de deslocamento rápido, com função de fazer a ligação com municípios vizinhos, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizado.

**§1º** Largura mínima da via: de acordo com a legislação do órgão regulador (DNIT / CTB).

**§2º** Fazem parte do sistema de ligação regional as vias: RS 737, BR 116, BR 392, BR 293, BR 471.

**Art. 106** - As Vias Arteriais são aquelas com significativo volume de tráfego, utilizadas nos deslocamentos urbanos de maior distância, que propiciam “fluidez” e desenvolvimento contínuo de tráfego, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizadas.

**§ 1º.** As Vias Arteriais deverão obedecer às seguintes diretrizes:

**I** - Gabarito mínimo da via: 40,00m (quarenta metros);

**II** - Duas Pistas de rolamento de 9,00m (nove metros) cada;

**III** - Passeios **com total de 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros), divididos em passeios de pedestre de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), ciclovias de 2,00 m (dois metros) incorporada ao passeio e canteiros de 1,00m (um metro) junto ao meio-fio.** *(Modificado pela Lei 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**IV** - A ciclovia poderá posicionar-se no canteiro central em pista única, com uma largura de 3,00 m (três metros), conforme diretriz da Secretaria que trata do planejamento urbano. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**V** - Canteiro central de 9,00 m (nove metros) sem ciclovia e de 12,00 m (doze metros) com ciclovia. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 2º.** Relação das vias arteriais: **Av. Viscondessa da Graça, Rua Saturnino de Brito, Av. Cidade de Lisboa, Av. Duque de Caxias, Praça Vinte de Setembro, Av. Pinheiro Machado, Av. Theodoro Muller, Av. Francisco Carúccio, Av. João Goulart, Av. Bento Gonçalves, Av. 25 de Julho, Av. Salgado Filho, Rua Marcílio Dias (entre Bento Gonçalves e Fernando Osório), Av. Fernando Osório, Av. Dom Joaquim, Av. Leopoldo Brod, Av. Zeferino Costa, Av. República do Líbano, Av. Ildelfonso Simões Lopes, Av. Juscelino K. de Oliveira, Av. Cidade de Rio Grande, Av. Mário Meneghetti, Av. Ferreira Vianna, Av. Domingos de Almeida, Av. São Francisco de Paula, Av. Adolfo Fetter, Av. Rio Grande do Sul, Av. José Maria da Fontoura e Av. Amazonas.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 3º.** As vias arteriais possuem como diretriz a complementação de todas as duplicações pendentes com suas respectivas pavimentações;

**Art. 107** - Constituem eixos de ligação das centralidades os seguintes anéis viários, conforme mapa U-04 anexo à presente lei:

**I - ANEL 1:** É composto das seguintes vias: BR116/ Av. Leopoldo Brod/ Av. João Gomes Nogueira/ Estrada do Engenho/ Rua Paulo Guilayn/ Rua Pedro Osório de Britto/ Rua Benjamin Constant/ Rua Conde de Porto Alegre/ Rua General Osório/ BR392.

**II - São diretrizes específicas para o Anel Viário 1:**

- a)** Pavimentação da Av. Leopoldo Brod, trecho entre BR116 e Av. Fernando Osório;
- b)** Pavimentação da Av. João Gomes Nogueira;
- c)** Alargamento e pavimentação da Estrada do Engenho;
- d)** Pavimentação e regularização de gabarito da Rua Paulo Guilayn;
- e)** Pavimentação e regularização de gabarito da Rua Pedro Osório de Britto;
- f)** Recapeamento asfáltico da Rua Benjamin Constant entre Rua Conde de Porto Alegre e Rua Pedro Osório de Britto;
- g)** Abertura e Pavimentação da Rua Gal. Osório entre BR392 e Rua Conde de Porto Alegre.

**III - ANEL 2:** É composto das seguintes vias: Av. Pinheiro Machado/ Av. Theodoro Muller/ Rua João Jacob Bainy/ Av. Salgado Filho/ Av. São Francisco de Paula/ Av. Arthur de Souza Costa/ Rua Garibaldi/ Rua Conde de Porto Alegre/ Rua Barão de Santa Tecla/ Rua Almirante Tamandaré/ Rua Saturnino de Britto/ Av. Visconde da Graça/ Rua Frederico Bastos/ Av. Imperador D. Pedro I/ Av. Duque de Caxias.

**IV - São diretrizes específicas para o Anel Viário 2:**

- a)** Duplicação e requalificação da Av. Pinheiro Machado;
- b)** Duplicação da Av. Theodoro Muller;
- c)** Pavimentação da Rua João Jacob Bainy;
- d)** Duplicação da Av. Salgado Filho;
- e)** Abertura e pavimentação da Av. São Francisco de Paula, trecho entre Av. Ferreira Vianna e prolongamento da Av. Arthur de Souza Costa;
- f)** Abertura do prolongamento e pavimentação da Av. Arthur de Souza Costa;
- g)** Requalificação da pavimentação da Rua Conde de Porto Alegre;
- h)** Requalificação de pavimento dos trechos das Ruas Barão de Santa Tecla e Almirante Tamandaré;
- i)** Duplicação da Rua Saturnino de Britto.

**V - ANEL 3:** É composto das seguintes vias: Rua Professor Araújo/ Av. Fernando

Osório/ Rua Guilherme Wetzel/ Av. Dom Joaquim/ Av. Juscelino K.de Oliveira/ Rua Garibaldi/ Rua Conde de Porto Alegre/ Rua Barão de Santa Tecla/ Rua Almirante Tamandaré/ Rua Manduca Rodrigues/ Rua Saldanha Marinho.

**VI - São diretrizes específicas para o Anel Viário 3:**

- a)** Requalificação de pavimentação da Rua Professor Araújo;
- b)** Requalificação da pavimentação da Rua Conde de Porto Alegre;
- c)** Requalificação de pavimento dos trechos das Ruas Barão de Santa Tecla e Almirante Tamandaré;
- d)** Definição viária para o entroncamento da Av. Vinte de Setembro com as Ruas Professor Araújo e Saldanha Marinho.

**Art. 108** - As Vias Coletoras são as vias que alimentam os bairros, com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais, e deverão obedecer às seguintes diretrizes:

- I - Gabarito mínimo da via: **19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros)**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- II - Pista de rolamento de 10,00m (dez metros);
- III - Passeios de **3,00 (três metros)**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- IV - **Ciclovia de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) em um dos lados da via, incorporada ao passeio**; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- V - **Canteiro de 1,00 (um metro) entre o meio-fio e a ciclovia.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 1º.** Relação das vias coletoras da Macro Região Centro: Rua Albuquerque de Barros, Rua Barão da Conceição, Rua Marcílio Dias (entre Largo Portugal e Bento Gonçalves), Rua Manduca Rodrigues, Rua Saldanha Marinho (pista norte-sul), Rua Professor Araújo, Rua Marechal Deodoro, Rua General Osório, Rua Félix da Cunha (entre Conde de Porto Alegre e Bento Gonçalves), Rua Gonçalves Chaves (entre Conde de Porto Alegre e D. Joaquim), Rua Anchieta (entre Bento Gonçalves e São Francisco de Paula), Rua Barão de Santa Tecla (entre 3 de Maio e Conde de Porto Alegre), Rua 3 de Maio (entre Marechal Deodoro e Barão de Santa Tecla), Rua Almirante Barroso, Rua Garibaldi, Rua Conde de Porto Alegre, Rua Gomes Carneiro (entre Gal. Osório e antigo Frigorífico Anglo), Rua D. Pedro II (entre Manduca Rodrigues e Garibaldi), Rua Tiradentes (entre Av. Brasil e Juscelino K. de Oliveira), Rua Lobo da Costa (entre Av. Brasil e Gal. Osório), Rua Gal. Neto (entre Barão da Conceição e Juscelino K. de Oliveira), Rua Voluntários (entre Barão da Conceição e Almirante Barroso), Rua Dr. Cassiano (entre Barroso e Juscelino K. de Oliveira), Rua Hugo Veiga, Rua Gal. Argolo (entre Albuquerque de Barros e Barroso), Rua Dr. Amarante, Rua Antônio dos Anjos, Rua Rafael Pinto Bandeira, Rua Pinto Martins, Rua Guilherme Wetzell, Rua Prof. Carlos Henrique Nogueira, Av. Brasil (entre Lobo da Costa e Saturnino de Brito).

**§ 2º.** Relação das vias coletoras da Macro Região Fragata: Rua Saturnino de Brito, Av. Visconde da Graça, Av. Viscondessa da Graça, Rua 7 de Abril (entre Av. Brasil e Visconde da Graça), Rua Jornalista Cândido de Mello (entre 20 de Setembro e 7 de Abril), Rua Frederico Bastos (entre Duque de Caxias e Visconde da Graça), Rua José Lins do Rego, Rua Dr. Arthur Maciel, Rua Tenente Lyra, Rua Antônio Leite, Rua Manoel Lucas de Oliveira (entre José Lins do Rego e Antônio Leite), Rua Imperador D. Pedro I, Rua Jornalista Salvador Hitta Porres, Rua Campos Salles, Rua Frontino Vieira, Rua Otávio Peixoto, Rua Frei Caneca (entre Duque de Caxias e Rodrigues Alves), Rua Alberto Bento, Rua Ramon Jorge Hallal, Rua Atahualpa G. Dias, Rua Rodrigues Alves, Av. Guabiroba, Rua Dr. Arnaldo da Silva Ferreira, Rua Carlos Gotuzzo Giacoboni, Rua Irmão Fernando de Jesus, Rua Almirante Guilhobel, Rua Gonçalves Ledo, Rua Caetano Gotuzzo, Rua Almirante Landim, Rua Major Francisco Nunes de Souza, Rua Carmem Miranda, Rua Paulo Zanotta da Cruz, Av. Herbert Hadler.

§ 3º. Relação das vias coletoras da Macro Região São Gonçalo: Estrada do Engenho, Rua Arthur de Souza Costa, Rua Elgar Carlos Hadler, Rua D. Darcy Vargas, Rua Barros Cassal, Rua Marquês de Maricá, Rua Paulo Guilayn (entre Estrada do Engenho e Pedro Osório de Britto), Rua Gomes Carneiro (entre antigo Frigorífico Anglo e Paulo Guilayn), Rua Pedro Osório de Britto.

§ 4º. Relação das vias coletoras da Macro Região Laranjal: Rua 29 do Loteamento Valverde, Rua Nova Prata (entre Rua 29 e Av. Joaquim Augusto Assumpção), Av. Senador Joaquim Augusto Assumpção (entre Rua Nova Prata e Av. Espírito Santo), Av. Arthur Augusto Assumpção, Rua Santo Ângelo, Av. Espírito Santo (entre São Borja e Rua 29), Rua São Borja (entre Av. Espírito Santo e Av. José Maria da Fontoura), Av. Antônio Augusto Assumpção, Praça Aratiba (entre Av. Amazonas e Av. Pernambuco), Av. Pernambuco.

§ 5º. Relação das vias coletoras da Macro Região Barragem: Rua Lauro Ribeiro, Rua Joana Neutzling Levien, Rua Antônio Satte Alam Sobrinho, **Rua Anacleto Firpo**. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

§ 6º. Relação das vias coletoras da Macro Região Areal: Rua Alcides Torres Diniz, Rua Rafael Pinto Bandeira, Rua Dr. Armando Fagundes, Rua Cláudio Manoel da Costa, Rua Gago Coutinho (entre Armando Fagundes e São Francisco de Paula), Rua 26 – Jardim Europa, Rua 21 – Jardim Europa, Rua Professor Mário Peiruque, Rua Cláudio J. P. Coelho, Rua 03 – Loteamento Dunas, Av. Ulysses Silveira Guimarães, Rua Carlos S. de Abreu, Rua João B. Marimon, Rua Jornalista Guerreiro Vitória, Rua 29 – Loteamento Dunas, Corredor do Obelisco, Rua Gumercindo Carvalho, Rua Teotônio Vilella, Rua Luis A. G. Escobar, Rua Pereira de Vasconcellos, Rua Luis Alves Pereira, Rua Comendador Rafael Mazza, Av. João Gomes Nogueira, Av. Barão de Corrientes, Estrada da Costa, Av. Pery Ribas, Rua Professor Agustín Agapito Franco, Av. Guilherme Minssen, Rua Abraão Nudilemon.

§ 7º. Relação das vias coletoras da Macro Região Três Vendas: Rua Povoas Júnior, Rua Dr. Nunes Vieira, Corredor Olivé Leite, Rua Tenente Rouget A. P. Wrege, Av. Cristóvão José dos Santos, Av. Visconde de Pelotas, Av. Coronel Thomas Flores, Rua Gal. Manoel Lucas de Lima, Rua Coronel Augusto Carvalho, Av. Guadalajara, Rua João Jacob Bainy, Rua Joana Neutzling Levien, Rua Santa Clara, Av. Assis Brasil, Rua Gal. Abreu e Lima, Rua Dr. Fernandes Braga, Rua Plácido de Castro, Rua Ernani Osmar Blaas, Rua Osmar Schuch, Av. Dr. Félix Antônio Caputo, Rua Clio Fiori Druck, Av. São Jorge, Rua São Paulo, Rua Padre José Maurício, Rua Nei Domingues Rodrigues, Rua 01 – Residencial Ilha da Páscoa, Av. Zeferino Costa, Rua 07 – Loteamento Pestano, Av. Alfredo Theodoro Born (Estrada dos Maricás), Av. 04 – Vila Princesa, Rua Professor Egídio Zanotta, Rua Arthur Raubach, Rua Ormindo da Silva, Rua Ver. Paulo Acy Teixeira, Rua Dr. Hipólito Ribeiro.

**VI - São diretrizes específicas para as vias coletoras:**

a) Priorizar as vias coletoras quando surgirem programas ou planos específicos de pavimentação.

**Art. 109 - As Vias Locais – (Áreas Ambientais / Tráfego Compartilhado) são as vias de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às**

edificações, com uso restrito, seja ela residencial, comercial ou industrial, e deverão obedecer às seguintes diretrizes:

- I - Gabaritos mínimos da via: 16,00m (dezesesseis metros) em situações normais e 14,00m (quatorze metros) para ruas sem saída com dispositivo de retorno e comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros).

**Art. 110** - As ciclovias são as vias destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas sendo sempre vinculadas a um tipo de via. Quando não possuem separação física e possuem somente pintura no solo, denominam-se ciclofaixas e poderão, a critério da administração municipal, ter às seguintes diretrizes:

- I - Largura mínima da via: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sentido único e, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), nos dois sentidos.

## **SEÇÃO I – DO SISTEMA VIÁRIO DAS ÁREAS ESPECIAIS**

**Art. 111** - O sistema viário básico do Parcelamento de Solo em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS deverá considerar os seguintes atributos, além das demais disposições da presente Lei, no que couber:

- I - Circulação de pedestres e veículos;
- II - Acesso às edificações;
- III - Circulação e acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais;
- IV - Atividades comerciais, de lazer e convívio social;
- V - Implantação de redes públicas de infraestrutura;
- VI - Implantação de equipamentos diversos.

**Art. 112** - As vias Principais e Coletoras seguirão os gabaritos indicados na lei do Plano Diretor para o sistema viário projetado para a cidade.

**Parágrafo único:** Quando existirem vias Principais ou Coletoras na AEIS ou quando sobre ela estiver projetada via Principal ou Coletora que integre o sistema viário básico da cidade, deverão ser mantidos o traçado, o gabarito e demais características existentes ou projetadas.

**Art. 113** - As vias locais, definidas como aquelas que delimitam o contorno externo das quadras, devem comportar a circulação de caminhões para atendimento de necessidades habitacionais e veículos de serviço e manutenção.

- I - As vias Locais deverão atender ao seguinte dimensionamento mínimo:

**a) Faixa carroçável: 6,00m (seis metros);** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**b) Passeio: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros,** de cada lado da via); *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**c) Gabarito total: 11,00m (onze metros);** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**d) Nos empreendimentos de interesse social “Minha Casa, Minha Vida” baixa renda, as ruas paralelas à rua principal terão a faixa carroçável de 5,00 (cinco metros) de largura.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 114** - As vias Mistas ou Compartilhadas, definidas como aquelas internas à quadra, de uso prioritário do pedestre, possibilitarão a circulação eventual de veículos de manutenção e prestação de serviços. Também devem possibilitar o acesso de veículos junto ao lote.

I - As vias Mistas ou Compartilhadas deverão atender ao seguinte dimensionamento mínimo:

a) Total da faixa de Domínio: 6,00m (seis metros), não devendo apresentar quaisquer desníveis em degraus.

**Art. 115** - As vias do sistema viário do parcelamento em AEIS devem ter prioridade na pavimentação, sendo que as vias Principais e Coletoras, ao serem pavimentadas, devem seguir a orientação do Plano Diretor para o Sistema Viário Planejado e dar continuidade à pavimentação existente no trecho anterior à gleba.

**Art. 116** - Para a pavimentação das vias locais e mistas ou compartilhadas, admitem-se soluções tecnológicas diferenciadas, que ofereçam suporte para o trânsito e as condições de trafegabilidade nas diversas condições climáticas, desde que tecnicamente comprovadas por profissional habilitado, e submetido a análise da CTPD – Comissão Técnica do Plano Diretor.

**Art. 117** - No caso em que não for possível a pavimentação imediata das vias, deve-se priorizar a implantação de meio-fio e calha, delimitando a área de passeio e faixa carroçável.

**Art. 118** - O sistema viário da Zona Rural, conforme Mapa M-02, é classificado em:

I - Estradas Principais são vias que ligam as BRs, formam os principais eixos radiais e apresentam grande fluxo. São prioritárias para receber pavimentação e, preferencialmente, ter suas pontes e pontilhões em concreto de pista dupla. Possuem faixa de domínio de 40,00m ~~(quarenta metros)~~ **30,00m (trinta metros)**. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - Estradas Secundárias são vias que interligam as estradas principais, permitindo os deslocamentos transversais na região colonial do município. Podem ter suas pontes e pontilhões de pista dupla, mesmo que em madeira. Possuem faixa de domínio de 25,00m ~~(vinte e cinco metros)~~ **20,00m (vinte metros)**. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

III - Estradas Terciárias (vicinais) são vias de interesse local, de baixo fluxo, e podem ter pontes e pontilhões de madeira e de pista simples. Possuem faixa de domínio de 20,00m ~~(vinte metros)~~ **16,00 (dezesesseis metros)**. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

### **CAPÍTULO III - PROJETOS ESPECIAIS**

**Art. 119** - São Projetos Especiais que complementam o Sistema Temático do Modelo Espacial os seguintes:

- I** - Projetos Eixo Sul – Norte e Leste-Oeste;
- II** - Projeto Acesso Sul;
- III** - Qualificação da Orla do Laranjal;
- IV** - Parque Urbano Central;
- V** - Parque São Gonçalo;
- VI** - Av. Beira do Canal;
- VII** - Parque Farroupilha;
- VIII** - Drenagem da área do ~~CEFET~~ **IFSUL**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- IX** - Corredor Verde, do Fragata ao Laranjal, formado pelos Parques Lineares das Avenidas Duque de Caxias, Bento Gonçalves, Ferreira Viana e Adolfo Fetter;
- X** - Qualificação da Av. Bento Gonçalves e prolongamento até o canal;
- XI** - Qualificação da Av. Domingos de Almeida;
- XII** - Qualificação da Av. Fernando Osório;
- XIII** - Implantação das Ciclovias;
- XIV** - Implantação dos Anéis Viários;
- XV** - Implantação das rotas acessíveis;
- XVI** - Praça Cipriano Barcellos e Centro de inserção socioeconômica;
- XVII** - Praça Dom Antônio Zattera;
- XVIII** - Projeto Rua Lobo da Costa;
- XIX** - Projeto Calçadão-Shopping à Céu Aberto;
- XX** - Atlas Geográfico Histórico Ambiental do Município;
- XXI** - Reorganização dos limites distritais, de forma que os mesmos abarquem as localidades de forma integral;
- XXII** - Proteção e conexão (através de projetos de florestamento com espécies nativas) de fragmentos florestais remanescentes da Região Fitoecológica da Floresta Estacional Semidecidual, bem como corredores florestais ciliares aos cursos dos arroios Turuçu, Corrientes, Contagem e Pelotas;
- XXIII** - Promoção de ações que contemplem o resgate e identificação do patrimônio material e imaterial de Pelotas, no âmbito da produção artesanal de produtos regionalmente referenciados, e com forte apelo social e cultural, como é o caso das denominações de origem, integrando esse processo a ações voltadas ao desenvolvimento de rotas etno-culturais no âmbito do turismo;
- XXIV** - Incentivo à organização de grupos étnicos como indígenas, quilombolas, pomeranos, alemães, italianos, espanhóis, portugueses, franceses, sírio-libaneses e outros, através de Museus Etnográficos e Antropológicos, com ampla participação das etnias e seus descendentes e da academia, contemplando compreensão e expressão do respeito às diferenças;

**XXV** - Reconhecimento das festas comunitárias da Zona Rural, especialmente as religiosas, a farta gastronomia (Kolonistenfest e outras), enriquecida pelas diversas contribuições dos grupos étnicos constitutivos do território do município de Pelotas, como integrantes do patrimônio imaterial, passíveis de receberem incentivos públicos para sua realização, divulgação, documentação e registro;

**XXVI** - Complementação, no inventário, do levantamento físico das 13 sedes de charqueadas e da chaminé e caixa d'água da charqueada São João, e os estudos relativos à infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos, bem como o encaminhamento da documentação para o tombamento da área em âmbito municipal.

**XXVII** - Projeto de Reaproveitamento, de Reutilização e Captação de Águas Pluviais e Servidas;

**XXVIII** - Garantir acesso rodoferroviário ao Porto de Pelotas.

**XXIX - Outros projetos especiais propostos e aprovados pela CTPD.**  
*(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

## **LIVRO II – DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO**

**Art. 120** - O uso e ocupação do solo de Pelotas reger-se-ão pelas regras que compreendem o Regime Urbanístico, as Normas de Parcelamento do Solo e o Regime de Atividades.

**Parágrafo Único:** Sem prejuízo do disposto no caput, aplicar-se-ão os instrumentos dispostos nesse Plano Diretor, especialmente as regras limitadoras de altura, a outorga onerosa do direito de construir, a transferência do direito de construir e o estudo de impacto de vizinhança.

### **TÍTULO I – REGIME URBANÍSTICO**

**Art. 121** - O Regime Urbanístico compreende as Regras Gerais, as Alturas Diferenciadas, a utilização dos instrumentos de Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir, aplicados aos projetos de edificação, bem como o Regime para Áreas Especiais de Interesse, Região Administrativa do Laranjal, Área Rururbana, Núcleos de Urbanização Específica e Áreas Industriais.

**Art. 122** - O Regime Urbanístico é estabelecido, a partir dos limites de altura máxima das edificações, da configuração e tamanho do lote, dos recuos e taxa de ocupação.

**§ 1º.** A aplicação dos dispositivos referidos no *caput* deste artigo determinará a área edificável do terreno.

**§ 2º.** À área edificável do terreno poderá ser agregada capacidade construtiva, decorrente da aplicação dos instrumentos da outorga onerosa ou da transferência do direito de construir.

### **CAPÍTULO I – REGRAS GERAIS**



**Art. 123** - Em todo o perímetro urbano será permitida a edificação de até 10,00m (dez metros) de altura, observadas as seguintes disposições, conforme mapa U-14 em anexo à presente lei:

- I - Recuo de ajardinamento de 4,00m (quatro metros), o qual poderá ser dispensado através de estudo prévio **da face do quarteirão onde se insere o lote, evidenciando** a existência de mais de 60% (sessenta por cento) das edificações no alinhamento predial; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- II - Recuo de ajardinamento secundário, nos terrenos de esquina, nas condições estabelecidas no inciso anterior, o qual se fará na testada do lote em que não se faça o recuo de ajardinamento principal com, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), **ficando de livre escolha do interessado, as faces nas quais serão aplicados ambos os recuos**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- III - Isenção de recuos laterais;
- IV - Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- V - Recuo de fundos mínimo de 3,00m (três metros).

**Parágrafo único:** O disposto neste capítulo não se aplica às Áreas Especiais de Interesse – AEIs, à Região Administrativa do Laranjal e à área Rururbana, Núcleos de Urbanização Específica e Áreas Industriais, que observarão regras específicas.

**§ 1º.** O disposto neste capítulo não se aplica às Áreas Especiais de Interesse – AEIs, à Região Administrativa do Laranjal e à área Rururbana, Núcleos de Urbanização Específica e Áreas Industriais, que observarão regras específicas. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 2º.** Nos casos de lotes que atravessam o quarteirão, possuindo frente para duas ruas e gerando dois recuos de ajardinamento principal, será aplicado o recuo de ajardinamento de 4,00 m (quatro metros) em ambas as frentes. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 3º.** O recuo de ajardinamento será dispensado em vias com gabarito igual ou superior a 20,00m (vinte metros) desde que os prédios construídos tenham fachada ativa, preferencialmente com usos comerciais e de serviços, com exceção da região administrativa do Laranjal. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- a) Fachada ativa é o uso não-residencial com acesso direto e abertura independente para o logradouro no nível da circulação de pedestres, evitando a formação de planos fechados nesta interface, de modo a estimular o uso misto nas edificações, influenciando na vitalidade do espaço urbano. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- b) A interface da fachada com a calçada deverá apresentar pelo menos 50% de transparência, com vitrines, janelas e portas para que seja considerada Fachada Ativa. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- c) O desenho do edifício deverá estimular diversos usos e entradas. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 4º.** Além das regras da presente Lei, toda a construção erigida no Município deverá observar as recomendações expressas em Portaria emitida pelo Ministério da Defesa – Comando da Aeronáutica, que dispõem sobre as restrições relativas às implantações que possam afetar adversamente a segurança e regularidade das operações aéreas no Aeroporto Internacional João Simões Lopes Neto de Pelotas. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 123-A** Todos os projetos para serem aprovados deverão conter o Estudo de Sombras projetadas pela nova edificação no solstício de inverno (21 de junho), que garanta o mínimo de 2 (duas) horas de ensolação em ao menos uma das fachadas da edificação vizinha ou de um lado do terreno vizinho, no período das 10 (dez) horas as 14 (quatorze) horas. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 124** - Em logradouros com gabarito igual ou superior a 16,00m (dezesseis metros) será permitida edificação de até 13,00m (treze metros) de altura, desde que o terreno possua testada igual ou superior a 12,00m (doze metros).

**§1º** Para a aplicação do disposto neste artigo, será exigida a observância de recuo lateral, em ambos os lados, e recuo de fundos, nos seguintes termos:

**a)** Com medida definida mediante a aplicação da seguinte fórmula:  $R = (0.4 \times H) / 2$ , onde R se refere a parcela do recuo mínimo a ser adotado em ambos os lados e nos fundos, e H à altura final da edificação.

**b)** Será admitido o fracionamento de uma das medidas do recuo lateral, que permita afastamento diferenciado em relação às divisas do lote, desde que a menor parcela observe as condições aplicáveis para os referidos afastamentos da edificação, consignadas nos critérios estabelecidos para as áreas principais e secundárias; **não havendo aberturas para a menor parcela, o recuo aplicado deverá também ser equivalente ao necessário para áreas secundárias.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**c)** A medida equivalente à diferença entre o recuo R, apurado a partir da aplicação da fórmula prevista na alínea “a” e aquele oriundo do critério acima, será computada adicionalmente à parcela original a ser adotada para o outro afastamento.

**§2º** Nos terrenos de esquina, ~~o recuo lateral incidirá no lado oposto ao alinhamento predial em que se fizer o recuo de ajardinamento secundário sendo deduzida a medida correspondente, do recuo calculado pela fórmula prevista no parágrafo primeiro~~ **o recuo de ajardinamento secundário será calculado pela fórmula prevista no parágrafo primeiro.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§3º** A altura final H referida na alínea “a” do parágrafo anterior, respeitará os critérios de apuração fixados no Código de Obras referente à altura das edificações.

**Art. 125** - Será permitida edificação de até 19,00m ~~(dezenove metros)~~ **20,00m (vinte metros)** de altura em imóveis que possuam testada igual ou superior a 15,00m (quinze metros) e que estejam inseridos ~~na área definida pelas seguintes~~

~~poligonais~~ **nas áreas definidas pelas poligonais abaixo descritas, incluindo-se também os lotes voltados para os logradouros a elas circundantes:**  
*(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**I** - Rua Almirante Barroso, da Rua Gomes Carneiro até a Rua Miguel Barcelos; Rua Miguel Barcelos até a Rua Alberto Rosa; Rua Alberto Rosa até a Rua Doutor Cassiano; Rua Doutor Cassiano até a Rua Álvaro Chaves; Rua Álvaro Chaves até a Rua Voluntários da Pátria; Rua Voluntários da Pátria até a Rua Bento Martins; Rua Bento Martins até a Rua Doutor Cassiano; Rua Doutor Cassiano até a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira; Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira até a Rua Gomes Carneiro; Rua Gomes Carneiro até a Rua Almirante Barroso;

**II** - Rua Três de Maio, da rua Manduca Rodrigues até a rua Gal. Osório; Rua Gal. Osório, da rua Três de Maio até a Rua Conde de Porto Alegre; Rua Conde de Porto Alegre, da Rua Gal. Osório até a Rua Santos Dumont; Rua Santos Dumont, da rua Conde de Porto Alegre até a rua Almirante Tamandaré; Rua Almirante Tamandaré, da rua Santos Dumont até a rua Manduca Rodrigues; Rua Manduca Rodrigues, da rua Almirante Tamandaré até a rua Três de Maio.

**III** - Partindo do encontro da Travessa Três da Avenida Ferreira Vianna com a Avenida Ferreira Vianna, seguindo por esta, no sentido sudoeste/nordeste, até encontrar o limite sudoeste do Loteamento Umuharama, seguindo por este limite, no sentido noroeste/sudeste, até um ponto situado cinquenta metros além da Rua Elgar Carlos Hadler, seguindo por uma linha imaginária paralela ao prolongamento da Rua Elgar Carlos Hadler, no sentido nordeste/sudoeste, até encontrar a Avenida Bento Gonçalves, seguindo por esta, no sentido sudeste/noroeste, até encontrar a Rua Barão de Cotegipe, seguindo por esta, no sentido geral sudoeste/nordeste, até encontrar a Rua Oswaldo Aranha, seguindo por esta, no sentido sudeste/noroeste, até encontrar a face Sul do quarteirão formado pelas Ruas Barros Cassal, Oswaldo Aranha, Avenida Ferreira Vianna e Travessa Três da Avenida Ferreira Vianna, seguindo por esta face, no sentido oeste/leste, até encontrar a Travessa Três da Avenida Ferreira Vianna, seguindo por esta, no sentido sudeste/noroeste, até o ponto inicial da descrição.

**IV** - Partindo do encontro do limite nordeste do Loteamento Umuharama com a Avenida Ferreira Vianna, seguindo por esta, no sentido sudoeste/nordeste, até encontrar a Estrada do Engenho, seguindo por esta, no sentido norte-sul, até um ponto situado cinquenta metros além do encontro do prolongamento imaginário da Rua Elgar Carlos Hadler com a Estrada do Engenho, seguindo por uma linha imaginária paralela à Rua Elgar Carlos Hadler, no sentido nordeste/sudoeste, até encontrar o limite nordeste do Loteamento Umuharama, seguindo por este, no sentido sudeste/noroeste até o ponto inicial desta descrição.

~~**V** - Na área dos antigos engenhos, considerado foco de interesse da AEIAC Zona Norte: Rua Rafael Pinto Bandeira, da Rua Professor Araújo até a Rua Barão de Santa Tecla; Rua Barão de Santa Tecla, da rua Rafael~~

~~Pinto Bandeira até um ponto cinquenta metros aquém da Av. Bento Gonçalves; Linha reta imaginária paralela a Av. Bento Gonçalves e dela distante cinquenta metros a norte, da rua Barão de Santa Tecla até a Rua Marcílio Dias; Rua Marcílio Dias, de um ponto situado a cinquenta metros a norte da Av. Bento Gonçalves até a rua Antônio dos Anjos; Rua Antônio dos Anjos, da Marcílio Dias até a rua Professor Araújo; Rua Professor Araújo, da Antônio dos Anjos até a rua Rafael Pinto Bandeira. *(Revogado pela Lei 6.636, de 3 outubro de 2018)*~~

**V - Rua Marcílio Dias, da Rua Voluntários da Pátria até um ponto situado cinquenta metros aquém da Av. Bento Gonçalves; Linha reta imaginária paralela à Av. Bento Gonçalves e dela distante cinquenta metros a sul, da Rua Marcílio Dias até um ponto cinquenta metros aquém da rua Barão de Santa Tecla; Linha reta imaginária paralela a Rua Barão de Santa Tecla e dela distante cinquenta metros a oeste, de um ponto cinquenta metros a sul da Av. Bento Gonçalves até a Rua Voluntários da Pátria; Rua Voluntários da Pátria, de um ponto distante cinquenta metros a oeste da rua Barão de Santa Tecla até a Rua Marcílio Dias. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**VI - Linha reta imaginária paralela à rua Barão de Santa Tecla e dela distante cinquenta metros a leste, da rua Voluntários da Pátria até um ponto distante cinquenta metros aquém da Av. Bento Gonçalves; Linha Reta imaginária paralela à Av. Bento Gonçalves e dela distante cinquenta metros a sul, de um ponto situado cinquenta metros a leste da rua Barão de Santa Tecla até a rua Gal. Osório; Rua Gal. Osório, de um ponto situado cinquenta metros a sul da Av. Bento Gonçalves até a Rua Voluntários da Pátria; Rua Voluntários da Pátria, da rua Gal. Osório até um ponto situado cinquenta metros aquém da rua Barão de Santa Tecla. Avenida Fernando Osório, da Rua Guilherme Wetzel até o entroncamento com a Avenida Dom Joaquim; Avenida Dom Joaquim até a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira; Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira até a Rua Antônio dos Anjos; Rua Antônio dos Anjos até a Rua Gonçalves Chaves; Rua Gonçalves Chaves até a Rua Pinto Martins; Rua Pinto Martins até a Rua General Osório; Rua General Osório até a Rua Barão de Azevedo Machado; Rua Barão de Azevedo Machado até a Rua Marechal Deodoro; Rua Marechal Deodoro até a Rua Alexandre Gastaud; Rua Alexandre Gastaud até a Rua Guilherme Wetzel; Rua Guilherme Wetzel até a Avenida Fernando Osório. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**VI - Partindo do entroncamento da Avenida Francisco Carúccio com a Rua João Jacob Bainy, seguindo por esta última no sentido sudoeste/nordeste até o entroncamento com a Rua Santiago Dantas, seguindo a partir daí, no sentido noroeste/sudeste, por uma linha imaginária numa extensão de 30,00 m (trinta metros); a partir daí inflete novamente no sentido sudoeste/nordeste por uma linha imaginária distante 30,00 m (trinta metros) do alinhamento predial da Rua João Jacob Bainy, até encontrar o entroncamento com a Rua Olegário Mariano, infletindo a partir daí, no sentido noroeste/sudeste até entestar com a APP da sanga existente no local, seguindo daí ao longo desta até o entroncamento com a Avenida Francisco Carúccio,**

**seguinte por esta, no sentido leste/oeste até o ponto inicial da descrição.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** Para a aplicação do disposto neste artigo, respeitado o gabarito do logradouro estabelecido no *caput* do artigo anterior, será exigida a observância de recuo lateral, em ambos os lados, e recuo de fundos, nos seguintes termos:

**a)** Com medida definida mediante a aplicação da seguinte fórmula:  $R = (0.35 \times H)/2$ , onde R se refere a parcela do recuo mínimo a ser adotado em ambos os lados e nos fundos, e H à altura final da edificação.

**b)** À exceção da fórmula da alínea anterior, específica para as edificações sob as regras definidas no *caput*, prevalecem as demais disposições referentes aos recuos e alturas previstas no art. 124.

**I-** Avenida Duque de Caxias;

**II -** Rua Santa Cruz, da Rua João Manoel até o final.

**III-** Rua Marcílio Dias;

**IV-** Rua General Osório, entre as Ruas Barão de Mauá e Dom Pedro II;

**V-** Rua Conde de Porto Alegre, entre as Ruas General Osório e Dona Mariana;

**VI-** Rua Almirante Barroso, entre a Rua Três de Maio e Avenida Bento Gonçalves.

**§ 1º** A abrangência da permissão descrita no *caput* do artigo se estende até o limite de 100,00m (cem metros) ou um quarteirão, para cada lado, contados do eixo da via, prevalecendo o que for alcançado primeiro. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 2º** Para a aplicação do disposto neste artigo, respeitado o gabarito do logradouro, estabelecido no *caput* do artigo anterior, será exigida a observância de recuo de ajardinamento de 4,00m (quatro metros), recuo lateral em ambos os lados, inclusive em terrenos de esquina, e recuo de fundos, nos seguintes termos: *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**a)** Com medida definida mediante a aplicação da seguinte fórmula:  $R = (0.35 \times H)/2$ , onde R se refere a parcela do recuo mínimo a ser adotado em ambos os lados e nos fundos, e H à altura final da edificação.

**b)** Será admitido o fracionamento de uma das medidas do recuo lateral, que permita afastamento diferenciado em relação às divisas do lote, desde que a menor parcela observe as condições aplicáveis para os referidos afastamentos da edificação, consignadas nos critérios estabelecidos para as áreas principais e secundárias; não havendo aberturas para a menor parcela, o recuo aplicado deverá também ser equivalente ao necessário para áreas secundárias. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**c)** A medida equivalente à diferença entre o recuo R, apurado a partir da aplicação da fórmula prevista na alínea “a” e aquele oriundo do critério

acima, será computada adicionalmente à parcela original a ser adotada para o outro afastamento. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

§ 3º Nos terrenos de esquina, o recuo ajardinamento secundário será calculado pela fórmula prevista no parágrafo segundo da alínea a. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

§ 4º A altura final H referida na alínea “a” do parágrafo anterior, respeitará os critérios de apuração fixados no Código de Obras referente à altura das edificações. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 125 A - Será permitida edificação de até 20,00 (vinte metros) de altura, em imóveis que possuam testada igual ou superior a 15,00m (quinze metros) voltados para os logradouros ou trechos a seguir relacionados:** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

I - Avenida Duque de Caxias;

II - Rua Santa Cruz, da Rua João Manoel até o final;

III - Rua Marcílio Dias; IV - Rua General Osório, entre as Ruas Barão de Mauá e Dom Pedro II;

V - Rua Conde de Porto Alegre, entre as Ruas General Osório e Dona Mariana;

VI - Rua Almirante Barroso, entre as Ruas Três de Maio e Avenida Bento Gonçalves;

**VII - Prolongamento da Rua Santiago Dantas entre a Rua João Jacob Bainy e prolongamento da Rua 03 do Núcleo Residencial Joaquim Oliveira;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**VIII - Prolongamento da Rua 03 do Núcleo Residencial Joaquim Oliveira, entre a Avenida Francisco Carúccio e o Prolongamento da Rua Santiago Dantas.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

§ 1ºA abrangência da permissão descrita no caput do artigo se estende até o limite de 100,00m (cem metros) ou um quarteirão, para cada lado, contados do eixo da via, prevalecendo o que for alcançado primeiro. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

§ 2º Para a aplicação do disposto neste artigo, respeitado o gabarito do logradouro estabelecido no caput do artigo anterior, será exigida a observância de recuo de ajardinamentos de 4,00m (quatro metros), recuo lateral, em ambos os lados, inclusive em terrenos de esquina, e recuo de fundos, nos seguintes termos: *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

a) Com medida definida mediante a aplicação da seguinte fórmula:  $R = (0.35 \times H) / 2$ , onde R se refere a parcela do recuo mínimo a ser adotado em ambos os lados e nos fundos, e H à altura final da edificação.

b) Será admitido o fracionamento de uma das medidas do recuo lateral, que permita afastamento diferenciado em relação às divisas do lote, desde que a menor parcela observe as condições aplicáveis para os referidos afastamentos da edificação, consignadas nos critérios estabelecidos para as áreas principais e secundárias; não havendo aberturas para a menor

parcela, o recuo aplicado deverá também ser equivalente ao necessário para áreas secundárias. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

c) A medida equivalente à diferença entre o recuo R, apurado a partir da aplicação da fórmula prevista na alínea “a” e aquele oriundo do critério acima, será computada adicionalmente à parcela original a ser adotada para o outro afastamento. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

§ 3º Nos terrenos de esquina, o recuo ajardinamento secundário será calculado pela fórmula prevista no parágrafo segundo da alínea a. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

§ 4ºA altura final H referida na alínea “a” do parágrafo anterior, respeitará os critérios de apuração fixados no Código de Obras referente à altura das edificações. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 126** - Será permitida a edificação de até 25,00m (vinte e cinco metros), em imóveis que possuam testada igual ou superior a 18,00m (dezoito metros), nos lotes voltados para os logradouros ou trechos a seguir relacionados:

~~I - Avenida Dom Joaquim Ferreira de Mello, respeitando as restrições do cone de abrangência do Aeroporto Internacional João Simões Lopes Neto;~~ *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - Avenida Ferreira Vianna, entre Rua Almirante Barroso e Corredor das Tropas;

III - Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes, entre Avenida Salgado Filho e Avenida Leopoldo Brod;

IV - Avenida 25 de Julho, entre Avenida Fernando Osório e a Rua Joana Neutzling Levien;

V - Avenida Pinheiro Machado, entre Avenida Duque de Caxias e Rua Major Francisco Nunes de Souza;

VI - Avenida Theodoro Muller entre Avenida Presidente João Goulart e Avenida Pinheiro Machado;

VII - Avenida Fernando Osório, entre Avenida Dom Joaquim Ferreira de Mello e BR 116;

~~VIII - Avenida Salgado Filho, respeitando as restrições do cone de abrangência do Aeroporto Internacional João Simões Lopes Neto e da AEIAC da Cohab Tablada;~~ *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**IX - Avenida Bento Gonçalves, respeitando as restrições da AEIAC no trecho entre as Ruas Marcílio Dias e Almirante Barroso, com exceção da poligonal formada pela Avenida Bento Gonçalves, entre as Ruas Padre Anchieta e Gonçalves Chaves; Rua Gonçalves Chaves, entre Avenida Bento Gonçalves e Rua Dr. Amarante; Rua Dr. Amarante entre as Ruas Gonçalves Chaves e Padre Anchieta; Rua Padre Anchieta, entre a Rua Dr. Amarante e Avenida Bento Gonçalves;** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

X - Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira;

XI - Avenida São Francisco de Paula;

XII - Avenida República do Líbano;

XIII - Avenida Francisco Caruccio.

**XIV - Rua João Jacob Bainy, entre a Avenida Francisco Carúccio e o entroncamento com a Rua Santiago Dantas; (Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**XV - Trecho do Anel Viário 02, entre a Avenida Bento Gonçalves e Avenida São Francisco de Paula. (Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**XVI - Avenida Prefeito Ary Alcântara, entre Avenida Engenheiro Ildefonso Simões Lopes e a Rua Gomercindo Carvalho. (Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**§ 1º.** A abrangência da permissão descrita no *caput* do artigo se estende até o limite de 100,00m (cem metros) ou um quarteirão, para cada lado, contados do eixo da via, prevalecendo o que for alcançado primeiro.

**§ 2º.** Para a aplicação do disposto neste artigo, **respeitado o gabarito do logradouro estabelecido no *caput* do artigo anterior**, será exigida a observância de recuo **de ajardinamento de 4,00m (quatro metros), recuo em ambos os lados, inclusive em terrenos de esquina**, e recuo de fundos, nos seguintes termos: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**a)** Com medida definida mediante a aplicação da seguinte fórmula:  $R = (0.30 \times H)/2$ , onde R se refere a parcela do recuo mínimo a ser adotado em ambos os lados e nos fundos, e H à altura final da edificação.

**b)** Será admitido o fracionamento de uma das medidas do recuo lateral, que permita afastamento diferenciado em relação às divisas do lote, desde que a menor parcela observe as condições aplicáveis para os referidos afastamentos da edificação, consignadas nos critérios estabelecidos para as áreas principais e secundárias; não havendo aberturas para a menor parcela, o recuo aplicado deverá também ser equivalente ao necessário para áreas secundárias. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**c)** A medida equivalente à diferença entre o recuo R, apurado a partir da aplicação da fórmula prevista na alínea “a” e aquele oriundo do critério acima, será computado adicionalmente à parcela original a ser adotada para o outro afastamento. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 3º** Nos terrenos de esquina, o recuo ajardinamento secundário será calculado pela fórmula prevista no parágrafo segundo da alínea a. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 4º** A altura final H referida na alínea “a” do parágrafo anterior, respeitará os critérios de apuração fixados no Código de Obras referente à altura das edificações. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 127** - Quando da pré-existência de edificação em lote lindeiro, em situação regular, erigida sobre a divisa lateral na condição de empena cega, será admitida a construção da nova edificação contígua à pré-existente, com dispensa do recuo lateral na face ou divisa correspondente.

**Parágrafo único:** A hipótese mencionada no *caput* do artigo, aplica-se a uma ou mais divisas, no trecho da divisa em que persistir a condição de empena cega,



prevalecendo a dispensa do recuo ou recuos laterais até a altura da edificação lindeira pré-existente, na face considerada.

**Art. 128** - É permitida a construção, na área de recuo de fundos, **independente do uso**, com altura máxima final de 4,00m (quatro metros), sem prejuízo das demais exigências e permissões desta lei. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 1º.** Excetua-se da referida limitação, as Garagens Particulares Coletivas, quando edificadas em 2 (dois) pavimentos, cuja altura máxima final será de **7,00m (sete metros)**. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 2º.** Para a mesma finalidade de uso e sob iguais condições definidas no parágrafo anterior, será dispensado o recuo lateral, em ambos os lados, em direção ao fundo, a partir de **4,00m (quatro metros)** medidos do alinhamento predial. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 129** - É vedada a edificação de qualquer corpo avançado sobre o alinhamento predial, que caracterize acréscimo de área construída ao terreno, como sacadas e balanços de qualquer espécie, com exceção de elementos de fachada e balcões com projeção máxima de 0,60m (sessenta centímetros), em qualquer imóvel do perímetro urbano, admitidos com dimensões superiores nas edificações recuadas.

**Parágrafo único:** Serão permitidos elementos de fachada e balcões com projeção máxima de 0,60m (sessenta centímetros) sobre o recuo lateral e de fundos, por pavimento, desde que não ultrapasse 50% da extensão longitudinal da respectiva fachada e não configurem acréscimo de área construída no pavimento. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

## **CAPÍTULO II – ALTURAS DIFERENCIADAS, OUTORGA ONEROSA E TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 130** - Serão permitidas edificações de altura superior aos parâmetros definidos nos artigos anteriores mediante a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, observadas as restrições da presente lei, e o quanto segue.

**§ 1º.** A aplicação da Outorga Onerosa nos termos do *caput* deste artigo será permitida em imóveis situados nos limites estabelecidos nos parágrafos terceiro e quarto deste artigo, em lotes com testada mínima de 18,00m (dezoito metros) e observará, no que tange aos gabaritos dos logradouros e aos recuos laterais e de fundos, o previsto nos artigos 125 e 126 desta lei.

**§ 2º.** Para aumento da altura das edificações, com a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a testada dos imóveis deverá estar adequada às exigências de recuos proporcionais da presente lei.

**§ 3º.** Para as situações previstas no artigo 125, será permitida a edificação de até 25,00m, com a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da presente lei.

**§ 4º.** Para as situações previstas **no artigo 125 e 126**, será permitida a edificação de altura livre, com a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da presente lei, e apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 131** - Para fins de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, observar-se-á o disposto em Lei Federal – Estatuto das Cidades.

**Parágrafo único:** O cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir será feito baseado no cálculo prévio do “Coeficiente de Aproveitamento Básico” do terreno e do “Coeficiente de Aproveitamento Máximo” do terreno.

**Art. 132** - O Coeficiente de Aproveitamento Básico é calculado tomando por base a área edificável do terreno (resultante da aplicação dos recuos proporcionais, da altura de 19,00m e da taxa de ocupação de 70%), dividida pela área total do terreno.

**Parágrafo único:** O valor obtido expressa o coeficiente para um pavimento, devendo ser multiplicado pelos seis pavimentos (19,00m) para alcançar o Índice de Aproveitamento do terreno para esta situação.

**Art. 133** - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é calculado tomando por base a área edificável do terreno (resultante da aplicação dos recuos proporcionais, da altura de 25,00m e da taxa de ocupação de 70%), dividida pela área total do terreno.

**§ 1º.** O valor obtido expressa o coeficiente para um pavimento, devendo ser multiplicado pelos oito pavimentos (25,00m) para alcançar o Índice de Aproveitamento máximo do terreno para esta situação.

**§ 2º.** O Coeficiente de Aproveitamento Máximo será calculado na forma descrita no *caput* do artigo para qualquer altura de edificação que faça uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art. 134** - O valor de contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir é calculado para a metragem construída excedente (calculada a partir da multiplicação do Coeficiente de Aproveitamento real pretendido para a edificação, pela área do terreno) à metragem construída permitida (calculada a partir da multiplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico de seis pavimentos pela área do terreno).

**§ 1º.** O valor da contrapartida é calculado observando o valor de mercado do metro quadrado edificado no local, conforme a equação abaixo:

$$V_o = V_t \times I, \text{ onde:}$$

$V_o$  = Valor da Outorga, por metro quadrado acrescido;

$V_t$  = Valor do metro quadrado do terreno, estabelecido pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis Municipal;

$I$  = Indexador calculado através da ~~soma do valor 1 (um)~~ à diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e o Coeficiente de Aproveitamento Básico

do terreno. Assim,  $I = 4+$  (**Coefficiente Máximo – Coeficiente Básico**) *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 2º.** Para o caso de pavimentos destinados a garagens particulares coletivas, de uso exclusivo da edificação, não será aplicado o cálculo da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir na metragem quadrada destinada ao uso de garagens, sendo computado na altura máxima da edificação.

**Art. 135** - Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir serão depositados no FUSEM – Fundo de Sustentabilidade do Espaço Municipal, **ou aplicados diretamente em obras definidas pelo Município**, conforme previsto no Estatuto das Cidades. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** É admitido pagamento de indenizações decorrentes de desapropriações feitas pelo Município mediante compensação, considerado indexador  $I=1$ , para outorga onerosa do direito de construir de que trata este artigo, condicionado à aceitação pelo proprietário do bem desapropriado e desde que o bem desapropriado se destine a implementação de objetivos estabelecidos pelo Fundo para Sustentabilidade do Espaço Municipal – FUSEM, nos termos dos incisos I e II, do parágrafo único do artigo 14, da Lei 4753 de 14 de dezembro de 2001 e incisos I e II, do artigo 3º do Decreto nº 4.369 de 22 de julho de 2002. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 136** - O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá, preferencialmente, ser substituído pela utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir.

**Art. 137** - Poderá ser autorizada a Transferência do Direito de Construir aos imóveis de propriedade privada tombados ou integrantes do inventário enquadrados nos níveis de preservação 1 (um), 2 (dois) e 3 (três), da seguinte forma:

**I** - Mediante solicitação encaminhada aos órgãos da administração pública municipal responsáveis pelo planejamento urbano e pela proteção do ambiente cultural, contendo laudo técnico que comprove o bom estado de conservação do imóvel bem como memorial descritivo e levantamento físico do mesmo;

**II** - A autorização somente será concedida mediante apresentação de certidão municipal narrativa do imóvel, com data de atualização do cadastro de área construída inferior a dois anos, a qual fornecerá a área construída existente a ser utilizada como base de cálculo do potencial de transferência;

**III** - A área a ser transferida corresponderá à diferença entre o potencial construtivo previsto para área e a área construída efetiva acrescida de 30% (trinta por cento) da área do terreno, obedecendo a seguinte fórmula de cálculo:

**a) TPC = (Alote x 0,7 x 3) - [Aconstruída + (Alote X 0.3)], onde:**  
TPC é a Transferência do Potencial Construtivo em metros quadrados;  
Alote é a área do lote, em metros quadrados;  
Aconstruída é a área efetivamente construída, em metros quadrados do prédio em questão.

**IV - A transferência do potencial construtivo **poderá ocorrer** de uma única vez, **ou de forma fracionada, até a totalidade do potencial** após autorização dos órgãos competentes da administração pública municipal, e deverá ser averbada no Registro de Imóveis; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**V- Os imóveis que não estejam em bom estado de conservação poderão se utilizar da transferência do direito de construir através de uma autorização prévia mediante assinatura de Termo de Compromisso, a qual estará condicionada à apresentação de um projeto de recuperação do imóvel e ao cumprimento de um cronograma físico-financeiro para sua execução;**

**VI - Caberá ao órgão da administração pública municipal responsável pela proteção do ambiente cultural, através da CTPD – Comissão Técnica do Plano Diretor, a gestão do instrumento de transferência do direito de construir.**

**Art. 138 - Poderá ser utilizada, uma única vez, mediante requerimento de cadastro junto a Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental – SMQA, a Transferência de Potencial Construtivo correspondente ao potencial máximo de 8% do total de uma Área Especial de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN, de domínio privado, em território urbano, como forma de incentivo à preservação e conservação do ambiente natural do município. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**§ 1º. O referido cadastro citado no *caput* deste artigo será regido por resolução do Conselho Municipal de Proteção Ambiental – COMPAM. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**§ 2º. O percentual de potencial construtivo transferido deverá ser averbado na matrícula do respectivo imóvel no registro de imóveis competente. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**§ 3º. Não serão passíveis de Transferência de Potencial Construtivo as Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN que: *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**I - Apresentem qualquer tipo de processo de degradação ambiental decorrente de ação antrópica; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**II - Não observem na íntegra as condições de restrição de uso e ocupação previstas nesta Lei; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**III - Possuam Área de Preservação Permanente – APP com uso e ocupação diferente daquele previsto pela legislação vigente, salvo quando regularizadas pelo órgão público competente. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**Art. 139 - O benefício da Transferência de Potencial Construtivo não impede o proprietário de obter outros incentivos e benefícios fiscais relacionados a mesma Área Especial de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN. (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**Art. 140 - A Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental – SMQA dará a devida publicidade, anualmente, através de publicação em Diário Oficial e/ou em meio eletrônico de comunicação disponibilizado pela Prefeitura. (Modificado pela Lei 6.6636, de 3 de outubro de 2018)**

~~**Art. 141 - Em caso da propriedade possuir áreas degradadas ou com passivo ambiental, o processo deverá conter um Projeto de Recuperação Ambiental para a área. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**~~

~~**Art. 142 - O benefício da transferência de Potencial Construtivo não impede o proprietário de obter outras isenções ou incentivos vinculados ao sistema de preservação ambiental. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**~~

**Art. 143 - Para as construções, inclusive na forma de edifícios em condomínio edilício e conjuntos habitacionais, a serem implantadas em imóveis resultantes de parcelamento do solo na forma de loteamento, permitir-se-á a altura livre, por meio de outorga onerosa, nas situações previstas no artigo 125, desde que atendidos os seguintes requisitos: (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**a) Viabilidade urbanística do loteamento, contemplando edificações com altura superior a dezenove metros (19,00m), emitida pelo órgão municipal competente até a data da entrada em vigor da presente lei; (Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**b) Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, aprovado pelo órgão municipal competente até a data da entrada em vigor da presente lei, contemplando as alturas pretendidas; (Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**c) Em caso de Transferência do Potencial Construtivo, que tenha sido emitida a certidão da Secretaria de Qualidade Ambiental com inclusão da área a ser objeto da transferência no Cadastro Ambiental Municipal, nos termos do artigo 139 da Lei Municipal nº 5.502/2008. (Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

## **CAPÍTULO III – REGIME URBANÍSTICO DAS ÁREAS ESPECIAIS**

### **SEÇÃO I - ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL SUBSEÇÃO I - AMBIENTE NATURAL**

**Art. 144 - É proibido o uso comercial fixo em Área Especial de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN, de domínio público. (Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**§ 1º.** Poderá haver exceção nos casos de Projetos Especiais, previstos no art. 119, desde que sujeitos à análise do Conselho Municipal de Proteção Ambiental – COMPAM, da Comissão Técnica do Plano Diretor – CTPD e do Conselho do Plano Diretor – CONPLAD. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 2º.** Poderá haver exceção nos casos de Projetos Especiais, previstos no art. 119, sujeitos à análise da CTPD, Comissão Técnica do Plano Diretor e do CONPLAD – Conselho do Plano Diretor.

**Art. 145 - O uso e ocupação das Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN deve observar as seguintes condições de restrição:** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- I - Parcelamento com lote mínimo de 7.500 m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- II - Taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento);** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- III - Taxa de artificialização máxima de 20% (vinte por cento);** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- IV - Altura máxima de edificação de 7m (sete metros).** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 1º.** Para os fins previstos neste artigo são adotadas as seguintes definições: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- I - Parcelamento: divisão da terra em unidades juridicamente independentes com vistas à edificação;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- II - Taxa de Ocupação: relação percentual máxima de edificação em projeção horizontal permitida em um terreno;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- III - Taxa de Artificialização: relação percentual máxima de alteração das características naturais originais da AEIAN por consequência da atividade humana permitida em um lote;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- IV - Altura máxima: A altura das edificações, para efeito de cálculo de índices urbanísticos, localizadas no alinhamento predial, será tomada entre o nível do passeio junto ao meio-fio até o ponto máximo edificado na fachada, sendo tolerada variação de 5% (cinco por cento) na altura máxima e este adicional não será computado para cálculo da altura total da edificação, até o limite de 1,25 metros de desnível entre a soleira principal do prédio e o meio-fio. Nas residências unifamiliares, as alturas do telhado e /ou em penas de telhados não deverão ser consideradas para cálculo total da altura da edificação.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 2º.** Nos Focos Especiais de Interesse Cultural – FEICs compreendidas no Área Especial de Interesse Cultural – AEIAC do Sítio Charqueador a taxa de artificialização máxima será de 20% (vinte por cento) além daquela já consolidada. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 3º.** As Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural – AEIAN, justificadas pelo interesse público previsto em lei, poderão observar condições de restrição distintas daquelas apresentadas nos incisos deste artigo, desde que sujeitas à análise do Conselho Municipal de Proteção Ambiental – COMPAM, da Comissão Técnica do Plano Diretor – CTPD e do Conselho do Plano Diretor – CONPLAD. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

~~**Art. 146** – As APPO são passíveis de análise, quanto à sua regularização de uso e ocupação, desde que cumpram a sua função social, sejam de interesse coletivo e submetam-se à análise e definições específicas para cada área. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

~~**Art. 147** – As APPD e AAD deverão receber Projeto de Recuperação de Área Degradada “PRAD”, antes que possam ser avaliadas novas hipóteses de utilização.~~

~~**§ 1º.** O município criará Programa Municipal de Adoção de Áreas Degradadas (PMAAD) estimulando investidores na recuperação destas áreas.~~

~~**§ 2º.** Todo proprietário de área ambientalmente degradada deverá solicitar a inclusão da área no Cadastro Municipal de Áreas Degradadas e apresentar um PRAD para o local.~~

~~**§ 3º.** As áreas públicas degradadas deverão integrar o Cadastro Municipal, incumbindo-se o Poder Público Municipal de apresentar o PRAD para cada área, tendo prioridade na destinação de recursos provenientes de medidas compensatórias ou mitigatórias e serão aplicados na sua recuperação ambiental. *(Revogados pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

## **SUBSEÇÃO II - AMBIENTE CULTURAL**

**Art. 148** - Devem ser mantidas as características tipológicas e formais, fachadas públicas e volumetria da arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas em Lei Municipal.

**Art. 149** - Deve ser preservada a integração harmônica das novas inserções à arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas, conforme a Lei Municipal.

**Art. 150** - As intervenções em imóveis localizados nos FEICs, nos Eixos e na ZPPC (Zona de Preservação do Patrimônio Cultural) estarão sujeitas às guias de desenho urbano a serem elaboradas pela municipalidade. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 151** - Fica vedada a colocação de publicidade que encubra elementos compositivos da fachada dos imóveis integrantes do inventário do patrimônio cultural, e a utilização de pinturas descaracterizantes destes imóveis.

**Parágrafo único:** Configura-se como pintura descaracterizante referida no *caput*, para fins de aplicação desta lei, a utilização de cores diferenciadas no mesmo prédio, que seccionem a fachada, comprometendo a sua unidade, e alterem a leitura histórica do prédio.

**Art. 152** - O Regime Urbanístico na Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural da ZPPC observa os seguintes dispositivos:

- I - Altura máxima de 10,00m (dez metros);
- II - Taxa de ocupação de 70% (setenta por cento);
- III - Isenção de recuos de ajardinamento e laterais;
- IV - Recuo de fundos de no mínimo 3,00m (três metros).

**§ 1º.** Dentro da AEIAC – ZPPC, para a área correspondente ao Primeiro e Segundo Loteamentos, será permitida a ocupação de 100% (cem por cento) até a altura de 4,00m (quatro metros), mantendo-se a taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) a partir dessa altura.

**§ 2º.** As edificações em lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros) poderão alcançar a altura de 13,00m (treze metros) desde que:

- a) Não estejam localizadas nos focos de interesse da AEIAC ou em seus eixos de ligação;
- b) Não sejam inventariadas ou lindeiras a imóveis inventariados;
- c) Haja apresentação, pelo interessado, de Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, contendo levantamento do entorno, análise e parecer conclusivo, que demonstre a possibilidade da edificação alcançar 13,00m (treze metros) de altura, sem prejuízo ao interesse especial protegido pela Área Especial, cujo exame será procedido pela CTPD, que indicará as diretrizes a que se sujeitará o projeto do empreendimento.

**§ 3º.** O levantamento do entorno deverá conter o perfil das fachadas num raio de 100,00 (cem metros), a partir do centro da testada do lote da proposta em questão, incluindo o outro lado da via.

**§ 4º.** É vedada a execução de marquises.

**Art. 153** - É vedado o uso de prédios integrantes do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas para atividades de estacionamento e /ou garagem coletivas.

**Art. 154** - Para imóveis situados na AEIAC-ZPPC, previamente à etapa de aprovação do projeto arquitetônico, será apresentado estudo preliminar com o lançamento das propostas de volumetria e fachadas para a área em questão, expressas em desenho tridimensional.



**Art. 155** - Nos passeios públicos da AEIAC-ZPPC, deverão ser mantidos os ladrilhos hidráulicos existentes e incentivada sua utilização, como material preferencial para recomposição dos mesmos.

**Art. 156** - Nas coberturas das edificações localizadas na AEIAC – ZPPC, integrantes do inventário, deverão ser mantidas as telhas cerâmicas originais, e incentivada a utilização como material preferencial para reconstrução das coberturas.

**Art. 157** - As edificações realizadas nas AEIAC da Zona Norte deverão obedecer ao seguinte regramento:

I - Altura máxima de 10,00m (dez metros), podendo chegar a **20,00m (vinte metros)** mediante análise do entorno e testada mínima do lote de acordo com critérios gerais estabelecidos; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - As edificações estarão isentas do recuo de ajardinamento, quando **através do estudo prévio, for comprovada a existência de** mais de 60% (sessenta por cento) **das edificações no alinhamento predial, na face do quarteirão onde se insere o lote.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

III - A análise do entorno deverá conter o levantamento do perfil das fachadas num raio de 100,00m (cem metros), a partir do centro da testada do lote da proposta em questão, incluindo o outro lado da via.

**Art. 158** - Será permitida, nas AEIAC da Zona Norte, edificação de até **20,00m (vinte metros)** de altura, em imóveis que possuam testada igual ou superior a 15,00m (quinze metros), a critério da CTPD, nos lotes **inseridos na área definida pela seguinte poligonal, incluindo-se na área todos os lotes voltados para as vias limítrofes:** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

I - Polígono formado pelos seguintes trechos de vias: Rua Pinto Martins, entre a Rua Professor Araújo e a Rua Gonçalves Chaves; Rua Gonçalves Chaves até a Rua Padre Felício; Rua Padre Felício até a Rua General Osório; Rua General Osório até a Rua Doutor Amarante; Rua Doutor Amarante até a Rua Barão de Santa Tecla; Rua Barão de Santa Tecla até a Rua Rafael Pinto Bandeira; Rua Rafael Pinto Bandeira até a Rua Professor Araújo; Rua Professor Araújo até a Rua Pinto Martins.

**§ 1º** Excetuam-se os lotes pertencentes aos focos de interesse (FEIC) da AEIAC Zona Norte, cuja delimitação é a seguinte:

- a) FEIC Patrimônio do século XX: Rua Gonçalves Chaves, entre Rua Doutor Amarante e Rua Antônio dos Anjos, incluindo todos os lotes voltados para o trecho da via;
- b) FEIC Igreja da Luz: Rua Rafael Pinto Bandeira, entre Rua Padre Anchieta e Rua Gonçalves Chaves, e Rua Gonçalves Chaves, entre Rua Rafael Pinto

Bandeira e Rua Nossa Senhora da Luz, incluindo todos os lotes voltados para os trechos das vias.

**§ 2º** A possibilidade prevista no *caput* do artigo será examinada mediante apresentação, pelo interessado, de Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, contendo levantamento do entorno, análise e parecer conclusivo, que demonstre a possibilidade da edificação alcançar 19,00m (dezenove metros) de altura, sem prejuízo ao interesse especial protegido pela Área Especial, cujo exame será procedido pela CTPD, que indicará as diretrizes a que se sujeitará o projeto do empreendimento.

**Art. 159** - As edificações realizadas na AEIAC Cohab Fragata deverão obedecer ao seguinte regramento:

- I - Proibição de construções no alinhamento;
- II - Proibição de altura superior a 7,00m (sete metros) ~~e/ou dois pavimentos~~; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- III - Preservação das tipologias construtivas com suas características de edificações térreas e/ou sobrados, com recuos frontais sem muros altos;
- IV - Manutenção e incentivo ao uso predominantemente residencial;
- V - Qualificação dos espaços abertos – praças e avenidas - através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, equipamento urbano, vegetação, assim como, espaços de estar e lazer.

**Art. 160** - As edificações realizadas na AEIAC Cohab Tablada deverão obedecer ao seguinte regramento:

- I - Preservação das tipologias construtivas com suas características de edificações térreas e/ou sobrados, com recuos frontais sem muros altos;
- II - Manutenção e incentivo ao uso predominantemente residencial;
- III - Qualificação dos espaços abertos – praças e avenidas - através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, vegetação, assim como, espaços de estar e lazer;
- IV - Proibição de construções no alinhamento;
- V - Proibição de altura superior a 7,00m (sete metros) ~~e/ou dois pavimentos~~. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 161** - As edificações realizadas no FEIC Patrimônio do Século XX da AEIAC Zona Norte deverão obedecer ao seguinte regramento:

- I - Altura máxima permitida para novas inserções de 7,00m (sete metros);
- II - Recuos de ajardinamento de 4,00m (quatro metros) e laterais de 40% (quarenta por cento) da testada do lote.

**Art. 162** - As edificações realizadas nos FEIC Igreja Nossa Senhora da Luz e Cohabpel da AEIAC Zona Norte deverão obedecer ao seguinte regramento:

- I - Altura máxima permitida para novas inserções de 13,00m (treze metros).

**Art. 163** - As edificações realizadas no FEIC Antigos Engenhos da AEIAC Zona Norte deverão obedecer ao seguinte regramento:

I - Altura máxima permitida para novas inserções de 25,00m (vinte e cinco) metros.

**Art. 164** - As edificações realizadas no FEIC Cohab Areal da AEIAC Parque Linear Avenida Domingos de Almeida deverão obedecer ao seguinte regramento:

I - Altura máxima permitida para novas inserções de 7,00m (sete metros) ~~e/ou dois pavimentos~~; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - Proibição de construções no alinhamento.

**Art. 165** - As edificações realizadas no FEIC Cacimba da Nação da AEIAC Parque Linear Avenida Domingos de Almeida deverão obedecer ao seguinte regramento:

I - Altura máxima permitida para novas inserções de 7,00m (sete metros) ~~e/ou dois pavimentos~~; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - Edificações no alinhamento e sem recuos laterais.

**Art. 166** - As intervenções realizadas nos FEIC da AEIAC Sítio Charqueador deverão obedecer ao seguinte regramento:

I - Serem aprovadas pelos órgãos municipais responsáveis pela Cultura e pelo Urbanismo, conforme parecer do CTPD;

II - Apresentarem EIV incluindo estudos de ambiência de entorno, plano de massas, visuais e potencial arqueológico, além do Relatório de Impacto Ambiental;

III - O uso do solo e atividades terão regulamento próprio;

IV - Para os prédios do frigorífico Anglo e engenho Pedro Osório (localizados na AEIAC do Sítio Charqueador) deverão ser mantidas suas volumetrias, e as novas intervenções compatibilizadas com a pré-existência.

## **SEÇÃO II - ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (AEIS)**

**Art. 167** - Os usos, altura, taxa de ocupação, recuos e afastamentos obedecerão aos definidos para a região onde for implantado o novo parcelamento em AEIS.

**Parágrafo único:** Para os casos de parcelamento em AEIS fica dispensada a aplicação do recuo de ajardinamento. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 168** - Quando o regime urbanístico a ser adotado para as AEIS diferir daquele adotado para o local ou do previsto para novas AEIS, deverá o mesmo ser definido por decreto municipal.

## **CAPÍTULO IV - REGIME URBANÍSTICO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO LARANJAL E DA ÁREA RURURBANA**

**Art. 169** - Em todo o território da Região Administrativa do Laranjal e do Rururbano será permitida a construção de até 7,00m (sete metros) de altura, observadas as seguintes disposições, conforme mapa U-14 em anexo à presente Lei: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**I - Recuo de ajardinamento de 4,00m (quatro metros);** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**II - Recuo de ajardinamento secundário, nos terrenos de esquina, nas condições estabelecidas no inciso anterior, o qual se fará na testada do lote em que não se faça o recuo de ajardinamento principal com, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), ficando de livre escolha do interessado, as faces nas quais serão aplicados ambos os recuos;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**III - Isenção de recuos laterais;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**IV - Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**V - Recuo de fundos mínimo de 3,00m (três metros).** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** O disposto no **caput** deste artigo não se aplica aos imóveis localizados nos logradouros abaixo, para os quais o limite de altura é de **13,00m (treze metros)** e aplica-se o disposto no artigo 124: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- I - Nas avenidas José Maria da Fontoura, Rio Grande do Sul e Antônio Augusto Assumpção;
- II - No trecho da Av. Adolfo Fetter entre a Cidade de Braga e Cidade de Viseu.

## **CAPÍTULO V - NÚCLEOS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA**

**Art. 170** - As Áreas de Urbanização Específica são constituídas pelas administrações distritais e pelos os aglomerados populacionais mais densamente ocupados e extensos existentes na zona rural, sobre os quais incidirão os dispositivos constantes no Plano de Ordenamento Territorial e nos Planos Distritais.

**§ 1º** - Os Planos referidos no caput deste artigo deverão estabelecer, de forma geral, categorias e normas para as diferentes Localidades existentes na zona rural e para as Áreas de Urbanização Específica, contemplando, neste caso:

- I - Critérios para ocupação e regularização das áreas existentes, observada a especificidade do território rural e a necessidade de integração das atividades rurais e urbanas;

**II** - Critérios para relocação de áreas que não se enquadrem aos parâmetros estabelecidos;

**III** - Requisitos e critérios para a implantação de ocupação de novas áreas.

**IV** - Nos núcleos de urbanização específica serão realizados estudos e levantamentos técnicos, pelo município, para implantação de infraestrutura básica e regularização fundiária, sendo relevadas as especificidades identificadas nos Planos Distritais, no que couber.

**§ 2º** - Plano de Ordenamento Territorial e os Planos Distritais deverão reconhecer e contemplar a existência de dispersão, mas também a mancha de concentração, formada pela proximidade existente entre AUEs, particularmente na região que abrange os distritos de Cascata, Quilombo e Monte Bonito conforme mapa M-01, da presente lei.

**Art. 171** - As construções nas margens das estradas deverão ficar distantes, no mínimo, 20,00m (vinte metros) do eixo das mesmas.

## **CAPÍTULO VI - ÁREAS INDUSTRIAIS**

**Art. 172** - As porções do território urbano do município, destinadas ao uso prioritário de indústrias, nos termos desta lei, deverão obedecer ao seguinte regramento urbanístico:

**I** - Taxa de Ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

**II** - Altura livre para as edificações;

**III** - Recuo de ajardinamento mínimo de 10,00m (dez metros);

**IV** - Recuos em todas as divisas laterais e de fundos, calculadas à razão de 20% (vinte por cento) da altura do imóvel, com no mínimo 3,00m (três metros);

**V** - Respeito às faixas de arborização junto às divisas da gleba, nos termos do código de obras vigente e sob autorização do órgão ambiental competente.

## **TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 173** - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido no perímetro urbano, assim definido pelo Município e dependerá de autorização deste e atendimento às disposições desta lei e da legislação federal e estadual pertinente.

**Parágrafo único:** Será admitido parcelamento de solo para fins urbanos em zonas rurais do município, desde que atendidas as disposições do INCRA, sem prejuízo das demais exigências das legislações federal, estadual e municipal, além das disposições da presente lei, no que couber, e atendidos os seguintes requisitos:

- I - Por suas características e situação ser própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;
- II - Ser oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como estância hidromineral ou balneária;
- III - Comprovadamente ter perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento;
- IV - Ser preservada toda a vegetação nativa existente, independente da forma do parcelamento;
- V - Ser constituída como zona de urbanização específica, conforme Lei Federal.
- VI - Garantir as condições mínimas de saneamento ambiental, a critério do órgão ambiental competente.

**Art. 174 - O Município poderá:**

- I - Recusar aprovação de parcelamento, a fim de evitar excessivo número de lotes, ou não havendo capacidade técnica na infraestrutura existente;
- II - Obrigar a subordinação do parcelamento às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado e o cumprimento da função social da propriedade;
- III - Exigir áreas verdes e de uso institucional em percentuais superiores ao estabelecido no art. 187 desta lei, para preservação das florestas e outras formas de vegetação, nas Áreas Especiais de Interesse Ambiental e Cultural;
- IV - Exigir a integração e a adequação da rede viária do parcelamento ao sistema viário do Município;
- V - Estabelecer condições que assegurem a preservação das Áreas Especiais de Interesse referidas nesta lei.

**Art. 175 - Não será autorizado parcelamento do solo:**

- I - Em terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - Em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas da CTPD – Comissão Técnica do Plano Diretor que tornem a área adequada ao parcelamento;
- IV - Em terreno cuja estrutura geológica não apresente características de suporte adequadas para urbanização;
- V - Em terrenos ocupados por reservas arborizadas, salvo se estas ficarem preservadas;
- VI - Em terrenos ocupadas por dunas fixadas por vegetação;
- VII - Em áreas de preservação ecológica e de especial interesse ambiental; e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.
- VIII - **Nos FEICs da AEIAC Sítio Charqueador.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 176** - A concepção dos projetos de parcelamentos de solo urbano, em todas as classificações, privados e públicos, devem atender aos princípios do desenho universal, os quais tratam da acessibilidade universal, e demais legislações e normas pertinentes, bem como as disposições da presente Lei, no que couber.

**Art. 177** - Todos os edifícios de condomínios e conjuntos habitacionais com mais de uma economia e mais de um pavimento, excetuando-se as isenções previstas na legislação deverão possuir plano de prevenção e proteção contra incêndio, aprovado pelo órgão competente.

**Art. 178** - Todo loteamento deverá comportar rotas acessíveis para portadores de necessidades especiais, entre as unidades habitacionais e os espaços de uso coletivo, observadas as disposições dos planos municipais de rotas acessíveis.

~~**Art. 179** - Todas as atividades de parcelamento de solo com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) deverão, além das exigências da presente Lei, apresentar laudo de cobertura vegetal, nos termos da legislação vigente.~~

~~**Parágrafo único:** Para atividades de desmembramentos, fracionamentos, fracionamento e anexações e unificações com área de gleba ou resultante acima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), a critério da CTPD – Comissão Técnica do Plano Diretor, poderá ser exigido ainda licenciamento ambiental. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

**Art. 180** - A implantação de loteamentos e condomínios deverá **obedecer a viabilidade técnica emitida pelo SANEP (Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas), que definirá o sistema de esgotamento sanitário, considerando a infraestrutura existente, podendo ainda o SANEP optar por outra modelagem.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

~~§ 1º O sistema de tratamento de efluentes, acima disposto, será exigido em edificações com área construída superior a 3000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), sem prejuízo das exigências contidas no processo de licenciamento ambiental. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

~~§ 2º Em áreas onde existam redes coletoras de esgoto, e for implantado o sistema de tratamento de efluentes, mencionados no *caput* do artigo, a edificação será passível de incentivo, por parte do órgão responsável pela coleta dos efluentes. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

**Art. 181** - São condições para parcelamento do solo: situação registral regular, frente para via pública existente “de fato” e “de direito”, dimensões tais, que permitam aos lotes resultantes apresentarem área igual ou acima da mínima determinada na presente Lei.

**Parágrafo único:** Excetua-se da condição de frente para via pública a situação onde a gleba ou lote esteja situado perpendicularmente ao eixo da via, interrompendo-a – situação de topo de via – quando poderão ser exigidos o prolongamento do sistema viário e a reclassificação do parcelamento.

**Art. 182** - Em parcelamentos de solo de qualquer natureza, o lote mínimo deverá obedecer às seguintes dimensões mínimas:

I - Para lotes pertencentes às áreas industriais, nos termos desta lei, ou que possuam testada voltada para sistema viário pertencentes às referidas áreas, até o limite de abrangência destas, testada mínima de 15,00m (quinze metros) e área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

II - Para lotes pertencentes às áreas ambientais, nos termos desta lei, ou que possuam testada voltada para sistema viário pertencentes às referidas áreas, e apenas para aquelas áreas onde seja permitida ocupação e parcelamento, até o limite de abrangência destas, testada mínima de 50,00m (cinquenta metros) e área mínima de **7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados)**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

III - Para lotes pertencentes às áreas de transição industrial, nos termos desta lei, ou que possuam testada voltada para sistema viário pertencentes às referidas áreas, até o limite da abrangência destas, **quando localizados em vias classificadas como do Grupo 01 (G1), Grupo 02 (G2) e Grupo 03 (G3)**, testada mínima de 15,00m (quinze metros) e área mínima de **600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados)**; **quando localizados em vias classificadas como do Grupo 04 (G4)**, testada mínima de 12,00m (doze metros) e área mínima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados); **quando localizados em vias classificadas como do Grupo 06 (G6)**, testada mínima de 8,00m (oito metros) e área mínima de **200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados)**. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

IV - Para lotes que possuam testada voltada para sistema viário pertencente ao Grupo 01 (um), ao Grupo 02 (dois) ou ao Grupo 03 (três), nos termos desta lei (ver artigo 238), testada mínima de 12,00m (doze metros) e área mínima de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

V - Para os lotes que possuam testada voltada para sistema viário pertencente ao Grupo 04 (quatro) e ao Grupo 05 (cinco), nos termos desta lei, testada mínima de 5,00m (cinco metros) e área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

VI - Para lotes pertencentes a AEAC Sítio Charqueador, o lote mínimo será de **7.500,00 m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados)**, excetuando-se os lotes inseridos nas Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 183** - O lote mínimo admitido no município, para parcelamentos do solo em lotes de qualquer natureza, nunca deverá ser inferior àquele previsto na Legislação Federal referente a Parcelamento de Solo.

**Art. 184** - Entende-se lote de excepcional conformação aqueles terrenos com dimensões inferiores às mínimas especificadas em lei, para a zona urbana do



município, bem como aqueles em que a conformação irregular seja de tal monta que não permita a aplicação dos índices urbanísticos legais exigidos mas sempre tendo em vista a exiguidade do espaço para a aplicação dos citados índices.

**Art. 185** - O quarteirão máximo admitido para parcelamentos de solo na zona urbana do município terá área máxima de 10.000m<sup>2</sup> e dimensão máxima de 180,00m, ou determinado pela área máxima de gleba definida pelo sistema viário, existente ou planejado, e seu prolongamento, a critério do CTPD.

**Parágrafo único:** São admitidas exceções nas dimensões dos quarteirões máximos para parcelamentos em Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural.

**Art. 186** - São admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo:

**I - Loteamento:** considerado aquele resultante da divisão de gleba em lotes, destinado à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

**II - Desmembramento:** considerado aquele resultante da divisão 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 abertura dos já existentes. O limite máximo de área para desmembramento será determinado pela conformação do sistema viário existente e planejado para o local, a critério do CTPD.

**III - Fracionamento:** considerado aquele que importar em subdivisão de lote em duas parcelas com dimensões iguais ou superiores às mínimas, previstas na presente Lei;

**IV - Fracionamento e Anexação:** considerado aquele que importar em fracionamento de lote em parcela a ser imediatamente anexada a imóvel lindeiro, permanecendo ambos com dimensões iguais ou superiores às mínimas previstas na presente Lei, não havendo dimensão mínima para a parcela fracionada;

**V - Unificação:** considerado aquele que importar na anexação de lotes, sem limite de unidades, que passam assim a constituir novo lote. As parcelas a serem unificadas não podem apresentar quaisquer restrições tributárias, cadastrais ou registrais.

**VI - Conjuntos habitacionais:** considerado aquele destinado à construção de mais de uma edificação para o uso multifamiliar, sem a criação ou modificação do sistema viário;

**VII - Condomínio urbanístico:** a divisão de imóvel, em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna de domínio privado e vedada a de logradouros públicos, internamente ao perímetro do condomínio, com a conformação da gleba respeitando a malha viária;

**VIII - Condomínio urbanístico com edificação integrada:** a variante de condomínio **urbanístico** em que a construção das edificações **unifamiliares**, previamente aprovadas nos termos da Lei, é feita pelo

empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**IX - Loteamento de acesso controlado: a modalidade de loteamento definida nos termos do inciso I deste artigo, que poderá, com a autorização do Poder Público Municipal, em loteamentos preexistentes, controlar o acesso de pessoas e de veículos não residentes, mediante a sua identificação e o seu cadastramento, vedando porém o impedimento de acesso dos mesmos quando estiverem devidamente identificados ou cadastrados. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**Art. 187** - Em todo o parcelamento de gleba em lotes com vias públicas se fará reserva da área destinada a sistema de circulação, implantação de equipamento comunitário e urbano, bem como espaços livres de uso público, com um mínimo de:

**I - 5% (cinco por cento) de área a parcelar, para espaços de uso público com finalidade de lazer ativo, com colocação de equipamentos que permitam a atividade física, tais como, exemplificadamente, mobiliário de playground, academia, quadra poliesportiva, pista de caminhada, etc; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**II - 5% (cinco por cento) de área a parcelar, para espaços de uso público com finalidade de implantação de área verde arborizada para lazer passivo; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**III - 5% (cinco por cento) de área a parcelar, para espaços de uso público, representado por arborização de passeios, considerando a largura útil mínima não impermeabilizada de 1,00m (um metro), por toda a extensão dos passeios do parcelamento, com plantio dos espécimes seguindo as instruções de plantio, porte, espécie e distanciamento determinadas pelo Plano Diretor de Arborização Urbana de Pelotas, em quantidade e distribuição nunca inferiores às de testadas de lotes; **Quando houver a impossibilidade de se atingir os 5% citados acima, deverá o remanescente ser incluído nos 5% de área verde de lazer passivo;** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

**IV - 3% (três por cento) da área a parcelar, para área de uso institucional;**

**§ 1º** As áreas referidas no *caput* deste artigo passarão a integrar o domínio do município, desde a data de registro do parcelamento no registro imobiliário.

**§ 2º** O Município destinará as áreas de uso institucional exclusivamente para a instalação de edifícios públicos e de equipamentos com finalidades educativas, culturais, sanitárias, administrativas ou de lazer.

**§ 3º** Ao longo das águas dormentes e correntes e das faixas de domínio público das rodovias, dutos (água, gás, energia, dados, telecomunicações) e linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa não

edificável de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 4º Poderá o município exigir, complementarmente, reserva de faixas não edificáveis destinadas a equipamentos urbanos, como os destinados a abastecimento de água, serviços de esgotos, coletas de água pluviais, que possam vir a serem necessárias ao bom funcionamento da infraestrutura urbana e ambiental, nunca superior a 2% (dois por cento) da superfície a parcelar.

§ 5º **As áreas verdes de lazer ativo deverão permitir a inscrição de um círculo com no mínimo 8m (oito metros) de diâmetro, admitindo-se valores inferiores desde que analisadas e autorizadas pela CTPD.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 188** - Incumbe ao proprietário a implantação de infraestrutura do parcelamento, nas seguintes condições:

I - Obras Básicas - são aquelas referidas em Lei Federal, de duração máxima de 2 (dois) anos, expressos em cronograma próprio, englobando, no mínimo os seguintes itens:

- a) Execução de demarcações e terraplanagens das vias de circulação do parcelamento;
- b) Demarcação de quarteirões, lotes e logradouros;
- c) Obras primárias de escoamento das águas pluviais que garantam a perfeita drenagem da totalidade de área a ser parceladas;

II - Obras Complementares - são aquelas constantes do projeto executivo aprovado na Prefeitura Municipal e demais organismos afins, expressas em cronograma próprio, a serem executadas em Módulos Autônomos, compostas no mínimo dos seguintes itens:

- a) Rede e equipamento para o abastecimento de água potável;
- b) Rede e equipamento para distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, **obrigatoriamente equipada com lâmpadas do tipo led**, do sistema viário e demais logradouro públicos, **a ser implementado a partir de 1º de janeiro de 2021**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- c) Rede de esgoto cloacal ou coletor de fossa, conforme indicação da Prefeitura Municipal;
- d) Sistema de tratamento de esgoto em nível primário, secundário e terciário, passível de licenciamento ambiental, obedecendo a legislação pertinente;
- e) Sistema definitivo de canalização subterrânea para drenagem pluvial;
- f) Pavimentação, com asfalto, blocos de concreto intertravados ou pedra regular, dos leitos das vias e colocação de meio-fio de granito, pré-moldado de concreto, ou outros materiais a serem analisados pelo CTPD;
- g) Execução dos dispositivos que garantam acessibilidade universal, a saber: rampas nos passeios, elevação das vias, alargamentos nos passeios e outras medidas apontadas na análise da viabilidade;
- h) Arborização e ajardinamento das vias públicas e das áreas verdes;
- i) Pavimentação dos passeios das áreas verdes e institucionais, assim como equipamento para práticas desportivas, brinquedos infantis, ajardinamento,

bancos, rede de iluminação e lixeiras de pedestres, observando critérios definidos pelo poder público;

j) Implantação de pavimento e equipamento desportivo adequado, composto de no mínimo, uma quadra poliesportiva para no mínimo 3 (três) modalidades de esporte.

k) **Projeto e execução de sinalização viária vertical, indicando o sentido das vias e as vias preferenciais, bem como projeto e execução de sinalização viária horizontal, dispensada quando da impossibilidade da mesma em razão do pavimento utilizado.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** A critério da Prefeitura Municipal deverão ser implantados reservatório e sistema de adução, dimensionado em função do número de economias, no caso de parcelamento de imóvel não servido por rede pública, ou nos casos de necessidade de reforço na capacidade de abastecimento.

**Art. 189** - O loteamento deverá conter vias destinadas à formação de um sistema viário básico, integrado ao sistema viário do município, existente e projetado.

§ 1º Todo lote terá frente para via pública, sendo admitidas vias compartilhadas e internas para pedestres, conforme previsão no plano do sistema viário do município;

§ 2º O parcelamento de imóvel junto à reserva arborizada ou curso d'água e áreas especiais de interesse ambiental deverá ter via pública que possibilite acesso aos mesmos, a critério, em quantidade e de forma fixadas pelo Município.

§ 3º **Só será passível de se introduzir a modalidade de Loteamento de Acesso Controlado em loteamentos preexistentes, e naqueles locais onde não seja interrompido o sistema viário existente, bem como em locais de conformação urbana ou geográficas tais, onde não seja possível o prolongamento ou a criação de novas vias.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

a) **Só será concedida autorização municipal que permita a utilização de portarias de controle nas ruas, para algum representante legal na forma de associação de moradores, para a qual se exigirá um percentual de 100% dos moradores do local.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

b) **As exigências e documentos necessários para a solicitação do fechamento acima descrito deverão ser regulamentados através de decreto municipal.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 190** - Será admitido também o loteamento para sítios de lazer, quando:

I - situado em zona rururbana do município;

II - estiver localizado em áreas urbanas com especiais características turísticas, climáticas, paisagística, topográfica, balneária ou de estância hidromineral;

III - tiver lotes indivisíveis, com área mínima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), e quando situado em Áreas Especiais de Interesse do

Ambiente Natural particulares, lotes com área mínima de 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);

**IV** - preservar a íntegra da mata nativa e implantar saneamento ambiental.

**Parágrafo único:** Deverão ser executadas as obras de infraestrutura básica e complementar previstas no art. 187 desta lei, com especial atenção à preservação das reservas arborizadas e demais Áreas Especiais de Interesse Ambiental, e às medidas de saneamento ambiental.

**Art. 191** - O parcelamento de gleba sob a forma de desmembramento, fracionamento e afins deverá guiar-se pelas seguintes diretrizes:

**I** - O lote mínimo nos parcelamentos de solo no município deverá respeitar os limites previstos na presente Lei, e nunca inferior àquele previsto na Legislação Federal, referente a Parcelamento de Solo.

**II** - Somente poderão ser parcelados imóveis regulares, junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente;

**III** - Qualquer parcelamento de gleba em lotes com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) deverá apresentar Laudo de Cobertura Vegetal, de acordo com as instruções do órgão ambiental competente;

**IV** - Será permitido o desmembramento de lotes com frente para corredor de servidão, não podendo ser edificado no trecho do corredor.

~~§ 1º — Para o desmembramento de oito lotes o corredor de servidão deverá medir no mínimo 3,00m (três metros) de frente para logradouro público. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~§ 2º — Para o desmembramento superior a oito lotes o corredor de servidão deverá medir no mínimo 5,00m (cinco metros) de frente para logradouro público. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~§ 3º — Apesar do caráter privado do corredor de servidão, os desmembramentos deverão prever projetos que contemplem as ligações de luz, água e esgoto de forma individualizada e com seus respectivos medidores instalados em cada lote. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~§ 4º — Os lotes resultantes deverão obrigatoriamente possuir as dimensões mínimas prevista nesta lei. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~§ 5º — Será permitido desmembramento a lotes lindeiros ao corredor de servidão desde que o requerente apresente anuência de todos proprietários. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

~~§ 6º — Para ser permitido o desmembramento de mais de dez terrenos o corredor de servidão deverá medir no mínimo 10,00 m de frente para o logradouro público. Sendo que neste caso deverá prever área de manobra e retorno. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

**§ 1º.** Os lotes resultantes, excluído o corredor de acesso exclusivo, deverão, obrigatoriamente, possuir as dimensões mínimas definidas nesta lei;

**§ 2º.** O remanescente do fracionamento deverá constituir-se em um único lote, sendo apenas este servido pelo corredor de acesso exclusivo.

**Art. 192 -** Para fins desta lei, os condomínios urbanísticos são divididos de acordo com a área da gleba:

**I -** Condomínios urbanísticos de mínimo e pequeno porte ou “vilas urbanísticas”, com área de gleba de até 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), situados em quadras de ocupação consolidada, apenas para a modalidade de “com edificação integrada”, com as vias internas, constituindo setores fechados ao tráfego geral e com controle de acesso.

**Parágrafo único:** A critério do município, poderá ser autorizado a regularização de parcelamentos com lotes voltados para “corredor de servidão”, desde que atendidos os seguintes requisitos mínimos:

- a)** O corredor não deverá ter extensão superior a 200,00m (duzentos metros);
- b)** Serem previstas reservas constantes no art.187 desta lei, para glebas com área superior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), podendo ser exigidas, pelo município, medidas mitigatórias e/ou compensatórias nos casos de impossibilidade de cumprimento das reservas;
- c)** A largura do corredor não seja inferior a 30% (trinta por cento) da dimensão da testada da gleba, nem superior a 8,60m (oito metros e sessenta centímetros) - via local das AEIS;
- d)** O corredor permanecer na propriedade dos condôminos, não se caracterizando como via pública;
- e)** Os lotes resultantes possuam dimensões iguais ou acima da mínima estabelecida na presente Lei;
- f)** Somente poderão ser regularizados parcelamentos comprovadamente concluídos até a data de promulgação desta lei.

**II -** Condomínios Urbanísticos e Condomínio Urbanístico com Edificação Integrada, com área até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou determinada pela área máxima de gleba definida pelo sistema viário, existente ou planejado, e seu prolongamento, a critério do CTPD.

- a)** Podem ser com ou sem construção, com sistema viário interno constituindo setores fechados ao tráfego geral e com controle de acesso. A critério da análise da proposta, os lotes que façam frente para vias públicas deverão ser desmembrados.
- b)** Devem estar situados em glebas anteriormente parceladas na forma de loteamento ou desmembramento que tenham originado áreas e equipamentos públicos, ou em áreas estruturadas com equipamentos públicos capazes de atender às necessidades da população existente e daquela a ser acrescida, mesmo quando esse terreno não tenha origem em gleba previamente parcelada.

**Art. 193 -** Para efeitos desta lei, considera-se:

**I -** Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;

**II** - Fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino no terreno do empreendimento e nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

**III** - Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno, áreas verdes e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

**IV** - Autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal;

**V** - Comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de unidades autônomas para fiscalizar a implantação do empreendimento;

**VI** - Empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento.

**Art. 194** - Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedor:

**I** - O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato, desde que apresentem no documento autorizativo a garantia de execução do contrato;

**II** - O Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

**III** - A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

**IV** - As cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

**Art. 195** - Serão áreas e edificações de uso comum as vias internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos comunitários e todas as áreas e edificações que por sua natureza destinem-se ao uso comum de todos os condôminos.

**Art. 196** - Os lotes do Condomínio Urbanístico deverão respeitar o lote mínimo previsto nesta lei, referente à área ou sistema viário, no qual estiverem localizados os condomínios.

**Art. 197** - Os índices urbanísticos referentes a aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, alturas e os recuos dos terrenos com face para vias públicas devem seguir as diretrizes do Plano Diretor; os recuos das edificações internas ao condomínio poderão ser regrados pela norma de condomínio. A reserva de área verde corresponderá a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área da gleba a parcelar, com arborização definida pelo licenciamento ambiental.

**§ 1º** Para a modalidade de parcelamento definida por esta lei como condomínio urbanístico de mínimo e pequeno porte ou “vila urbanística”, é dispensada a reserva de áreas verdes na forma prevista neste artigo, devendo o percentual de 20% (vinte por cento) sobre a gleba a parcelar ser alcançado através do ajardinamento dos recuos das edificações e da arborização dos passeios das vias internas, garantidos através de regimento interno do condomínio.

~~**§ 2º** Para cada unidade autônoma, edificação, terreno ou fração ideal, deverá ser previsto uma vaga interna ou descoberta para estacionamento, ou garagem, com dimensões mínimas de 5,00 x 2,40m (cinco metros por dois metros e quarenta centímetros).~~ *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 198** - Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas na área comum ou nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as mesmas normas aplicáveis às construções daquela zona.

**Art. 199** - O Poder Público, por seus agentes, fiscalizará:

I - A execução das obras de infraestrutura, fornecendo ao final o termo de conclusão da obra;

II - A execução das obras individuais nas unidades autônomas, fornecendo ao final o Alvará de Habite-se.

**Art. 200** - Cabe ao empreendedor:

I - A demarcação das unidades autônomas e das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;

II - A implantação:

a) Do sistema viário;

b) Da infraestrutura básica, inclusive aquelas destinadas a unir o sistema coletivo até a unidade autônoma;

c) Dos elementos da infraestrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal;

d) Das edificações nas modalidades de parcelamento integradas à edificação;

e) Das medidas necessárias à recuperação das Áreas Especiais de Interesse Ambiental Natural, definidas na licença municipal.

III - A manutenção do sistema viário e das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, compreendendo aquelas destinadas às áreas verdes e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, até o registro da instituição e da convenção do condomínio no Registro de Imóveis. ~~no prazo de até 30 (trinta) dias do Alvará da Execução das obras de infraestrutura.~~ *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** A transferência da responsabilidade para os condôminos não exime o empreendedor da obrigação de corrigir eventuais falhas apontadas até o término da execução das obras de infraestrutura.



**Art. 201** - Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, das áreas verdes e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio ~~e da convenção de condomínio~~ no Registro de Imóveis. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** O registro da convenção deverá ser feito até a entrega das obras e a consequente assembleia geral de condôminos que o institui oficialmente, e que aprova a entrega das obras.

**Art. 202** - O Conjunto Habitacional será considerado forma de parcelamento do solo para os efeitos desta Lei, quando destinado à construção de mais de uma edificação, com mais de **sete metros de altura**, para o uso multifamiliar, sem a criação ou modificação de sistema viário. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§ 1º.** Para a execução dos conjuntos habitacionais será exigido:

**I** - Que comporte densidade populacional bruta máxima de 800 hab/ha (oitocentos habitantes por hectare);

~~**II** - Locais de estacionamento de veículos, independentes do sistema viário, com número de vagas correspondente a todas as unidades habitacionais;~~ *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**III** - Afastamento entre os blocos com distância igual ou superior 6,00m (seis metros), de forma a garantir qualidade e conforto ambiental, observando os parâmetros urbanísticos de insolação e ventilação, entre outros, nos imóveis lindeiros;

**IV** - Recuo lateral isento para altura de até **dez metros** e calculado à razão de 20% (vinte por cento) da altura para **até treze metros; acima de treze metros deverá seguir as regras no art. 124, 125 e 126;** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**V** - Reservas de áreas para glebas com área até 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), calculadas sobre o total da área a parcelar, na seguinte proporção:

**a) Locais** de uso comunitário que atenda à proporção de 1,00m<sup>2</sup>/pessoa (um metro quadrado por pessoa), **sobre no mínimo 1/3 (um terço) da população do conjunto, sendo deste total, 50% para edificações fechadas e coberta para salão de festas**, incluídas dependências complementares **com área não inferior a 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), e 50% para uso comunitário, como, a título de exemplo, redários, chimarródromos, pergolados, dentre outros;** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**b) 20%** (vinte por cento) para lazer passivo e ativo, **sendo 12% em área concentrada onde se permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 8,00 metros, e 8% (oito por cento)**, distribuídos na forma de canteiros ou áreas residuais. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

c) Para glebas cujas dimensões não permitam a concentração de 12% de área verde com diâmetro inscrito mínimo de 8,0 metros, poderão ser aceitas outras proporções desde que ao menos uma das áreas verdes tenha diâmetro mínimo inscrito de 8,0 metros e as demais diâmetros mínimos inscritos de 5,0 metros. *(Adicionado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

VI - Reservas de áreas para glebas com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), calculadas sobre o total da área a parcelar, na seguinte proporção:

a) Locais de uso comunitário que atendam à proporção de 1,00m<sup>2</sup>/pessoa (um metro quadrado por pessoa), sobre no mínimo 1/3 (um terço) da população do conjunto, sendo deste total, 50% para edificação fechada e coberta para salão de festas, incluídas dependências complementares, com área não inferior a 80,00 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), e 50% para uso comunitário, como, a título de exemplo, redários, chimarródromos, pergolados, dentre outros; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

b) 20% (vinte por cento) para lazer passivo e ativo, com equipamento para prática simultânea de, no mínimo, 3 (três) modalidades de esportes, sendo 12% em área concentrada onde se permita a inscrição de um círculo com diâmetro de no mínimo 15,00 metros, e 8% (oito por cento), distribuídos na forma de canteiros ou áreas residuais. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

d) Para glebas cujas dimensões não permitam a concentração de 12% de área verde com diâmetro inscrito mínimo de 15,0 metros, poderão ser aceitas outras proporções desde que ao menos uma das áreas verdes tenha diâmetro mínimo inscrito de 15,0 metros e as demais diâmetros mínimos inscritos de 10,0 metros. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

VII - Arborização dos logradouros e áreas comunitárias, de acordo com o Plano Diretor de Arborização Urbana de Pelotas;

VIII - Responsabilidade dos proprietários pela conservação das áreas comuns, inclusive equipamentos urbanos e comunitários, vias, logradouros e espaços livres de uso comum, quando o domínio dos mesmos não seja transmitido ao Município, permanecendo em propriedade dos condôminos.

§ 2º O conjunto habitacional será autorizado em glebas com área até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou determinada pela área máxima de gleba definida pelo sistema viário, existente ou planejado, e seu prolongamento, a critério do CTPD.

§ 3º Será concedida redução de 50% na exigência de reserva de áreas verdes internas ao conjunto, no caso deste estar incluído em gleba onde primeiramente, para inclusão do citado conjunto, foi realizado parcelamento de solo na forma de loteamento, e onde já foram deixadas as reservas de áreas nos termos do Art. 187 da presente lei. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 203** - Para fins de cálculo da densidade habitacional para Conjuntos Habitacionais, serão computados dois habitantes, quando a economia apresentar um dormitório, três habitantes, quando a economia apresentar dois dormitórios e quatro habitantes, quando a economia apresentar três dormitórios, acrescentando um ocupante para cada dormitório a mais.

**Art. 204** - Qualquer projeto de parcelamento de solo no município deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e considerando:

- I - A valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico;
- II - A previsão da execução das obras necessárias em sequência que minimize a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III - A reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa;
- IV - A adequação ao exigido para o escoamento pluvial, cloacal, drenagem e canais existentes, além de tratamento de resíduos, quando cabível.

**Art. 205** - Os processos de Aprovação e Licenciamento para parcelamento do solo do tipo desmembramentos, fracionamentos, fracionamento e anexação e unificações seguirão os seguintes procedimentos:

I - Requerer, junto ao órgão municipal de planejamento urbano, o parcelamento, juntando a seguinte documentação mínima:

- a) Requerimento devidamente preenchido com todos os dados necessários à correta e completa identificação do Requerente, Responsável técnico, Solicitação e Localização;
- b) Cópia da Certidão do Registro de Imóveis atualizada, com data de emissão por parte do Ofício do Registro de Imóveis, inferior a 180 (cento e oitenta) dias, em nome do proprietário;
- c) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) **ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)** devidamente preenchida, assinada, legível e quitada; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- d) Comprovante de Representação de Empresas, a ser apresentado quando a propriedade do imóvel for de pessoa jurídica. Será representado por cópia do Contrato Social ou outro documento equivalente, com fé pública;
- e) Cópia de Carteira de Identidade e Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- f) Licenciamento Ambiental emitido pelo órgão competente, nos casos previstos na legislação pertinente;
- g) EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança nos casos previstos nesta lei, ou a critério do CTPD, para casos excepcionais;
- h) Certidão Negativa de Débitos municipais;
- i) Descrição das situações atuais e pretendidas para o parcelamento proposto, em duas vias, conforme normas e exigências do ofício do Registro de Imóveis competente;
- j) Desenho da planta de situação do imóvel, em duas vias, contendo as características do(s) imóvel(eis) atual e pretendido, com a indicação das dimensões, conforme a Certidão do Registro de Imóveis atualizada, distância à

esquina, logradouros que formam o quarteirão, norte e CQ – Código de Quarteirão.

II - Após deferido o parcelamento e emitida a “Certidão de Parcelamento de Solo”, a mesma deverá ser submetida ao competente Registro de Imóveis. Antes da emissão da Certidão do Registro de Imóveis, com a averbação do parcelamento, é vetada a alteração do cadastro municipal do(s) imóvel(eis) envolvido(s).

III - Após averbado o parcelamento na Certidão do Registro de Imóveis, a mesma deverá ser submetida ao órgão municipal de planejamento urbano, para a alteração no cadastro de imóveis do município.

**Art. 206** - Os processos de aprovação e licenciamento para **parcelamento do solo** seguirão as seguintes etapas: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- I - Diretrizes/viabilidade;
- II - Aprovação de Projeto;
- III - Licença de Execução.

**Art. 207** - O interessado em parcelamento do solo deverá, previamente, requerer informação sobre as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, bem como das faixas não edificáveis, juntando 3 (três) vias de planta do imóvel em escala 1:2.000 (um por dois mil), assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado, em que constem:

- I - Limites do imóvel a parcelar;
- II - Sistema viário adjacente ao imóvel a parcelar, em acordo com o plano do sistema viário do município;
- III - Localização dos cursos d’água, inclusive sangas e mananciais;
- IV - Atributos naturais ou monumentos significativos;
- V - Serviços de utilidade pública, de uso comunitário e áreas de recreação existentes no imóvel e adjacências, num raio de 1.000m (um mil metros) em escala 1:20.000 (um por vinte mil);
- VI - Construções existentes no imóvel;
- VII - Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;
- VIII - Curvas de nível de meio em meio metro;
- ~~IX - Características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;~~  
*(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- X - Indicações outras que interessem à orientação geral e à caracterização do parcelamento.

**Parágrafo único:** A secretaria encarregada do planejamento urbano da cidade indicará, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- I - Ruas avenidas e estradas, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário principal da cidade e do Município, bem como aquelas que se vincularão com o sistema viário do parcelamento, informando sobre a pavimentação, tipo e classe dos materiais empregados;

- II - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Localização aproximada dos espaços livres destinados a áreas verdes de uso públicos, de forma a preservar atributos paisagísticos relevantes, áreas especiais de interesse ambiental e cultural;
- IV - As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - As características e regimes de uso predominante da área;
- VI - Alinhamento oficial das ruas.

**Art. 208** - Após obtidas as informações das diretrizes, o interessado no parcelamento do solo deverá requerer informação sobre a viabilidade do mesmo, juntando os seguintes documentos:

- I - Memorial justificativo;
- II - Mapa ou planta do imóvel a ser parcelado, com denominação, situação, perímetro, área e demais elementos que o caracterizem;
- III - Forma de parcelamento pretendida;
- IV - Densidade de ocupação prevista;
- V - Sistema viário básico, com lançamento prévio da divisão dos quarteirões e lotes, inclusive reservas técnicas e áreas verde e institucionais.

**§ 1º.** Dependem de exame e prévia anuência do Estado, após a admissão de viabilidade pelo Município, a aprovação de parcelamento nas seguintes condições:

- I - Quando localizado em área especial de interesse, com proteção de mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos por legislação federal ou estadual;
- II - Quando localizado em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, ou em aglomerações urbanas definidas em lei federal ou estadual;
- III - Quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

**§ 2º.** A admissão de viabilidade tem validade por 6 (seis) meses.

**Art. 209** - Aprovada a viabilidade, o interessado apresentará projeto definitivo, em escala 1:1.000 (um por mil), elaborado e firmado por profissional(is) habilitado(s), acompanhado de memorial descritivo, títulos de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais.

**§ 1º** O desenho conterá:

- I - Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração;
- II - Sistema de vias, com a respectiva hierarquia;
- III - Divisões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - Perfis longitudinais, em escala de 1:1.000 (um por mil), e transversais, em escala 1:100 (um por cem), das vias de circulação;

- V - Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamento, nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- VI - Projeto de rede de esgoto pluvial e sanitário, indicando linhas e perfis e escoamento, com local de lançamento e forma de prevenção de efeitos deletérios, além da solução de tratamento do esgoto cloacal;
- VII - Projeto geotécnico;
- VIII - Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte abastecedora e o volume;
- IX - Projeto de distribuição domiciliar de energia elétrica e de iluminação dos logradouros públicos;
- X - Projeto de arborização das vias, praças, parques e áreas de uso comunitário.

§ 2º O memorial descritivo conterá:

- I - Descrição sucinta do parcelamento, com suas características, e a fixação da zona ou das zonas de uso predominante;
- II - Condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as suas construções, inclusive convencionais, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento;
- IV - Enumeração e descrição dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no parcelamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- V - Denominação, situação e característica da gleba;
- VI - Limites e confrontações, área total projetada e áreas parciais do conjunto de lotes, das vias e logradouros públicos, das destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres destinados a uso público, com indicação das percentagens em relação à área total a parcelar;
- VII - Cronograma de execução das obras constantes do projeto e do memorial descritivo;
- VIII - Informações necessárias para o exame do projeto e de sua integração ao conjunto urbano.

**Art. 210** - Aprovado o parcelamento, o proprietário firmará “**Termo de Compromisso**”, pelo qual se obrigará a:

- I - Atender as disposições do art. 187, Odesta Lei;
- II - Executar as obras constantes no projeto aprovado, nos prazos fixos nos cronogramas de Obras Básicas e Obras Complementares, dividindo as últimas por Módulos Autônomos, quando for o caso;
- III - Facilitar a fiscalização permanente pelo Município durante a execução das obras e serviços;
- IV - Fazer constar nos contratos de compra e venda e promessa de compra e venda, a execução do parcelamento, conforme Obras Básicas e Obras Complementares, constituindo Módulos Autônomos, bem como cronogramas das etapas em comercialização, a constar em anexo; fazer constar também nos referidos contratos a responsabilidade pela execução

das obras, além da espécie do parcelamento e a proibição de construir, antes da liberação do parcelamento.

§ 1º Só serão concedidos Alvará de Aprovação de Projetos e Licença para construção de Edificações em parcelamentos de solo, cujas obras estejam concluídas, aprovadas e liberadas.

§ 2º No caso de parcelamento com edificações **integradas**, estas poderão receber Alvarás de Aprovação de Projeto e **Licença para execução de construções**, simultaneamente com os Alvarás de Parcelamento. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 211** - O proprietário prestará garantia da execução das obras em valor correspondente aos custos destas, podendo o Município aprovar as seguintes modalidades de garantia:

- I - Garantia Hipotecária, com lotes do próprio empreendimento ou imóveis em outros locais, baseado em avaliação do município;
- II - Caução em dinheiro;
- III - Fiança Bancária;
- IV - Seguro Garantia;
- V - Depósito ou caução de títulos da dívida pública.

§ 1º. O valor deverá ser equivalente ao custo total orçado das obras, aceito pelo órgão municipal competente, com parecer do técnico responsável pela aprovação do projeto do empreendimento, salvo na garantia hipotecária, que deverá ser, no mínimo, equivalente a **30% (trinta por cento)** das áreas dos lotes. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

§ 2º. O proprietário poderá oferecer, simultaneamente, mais de uma modalidade de garantia.

§ 3º. A garantia da execução das obras poderá ser feita em acordo com cada rede componente da infraestrutura total exigida do empreendimento, de forma independente, com a exata especificação dos itens dados em garantia em “Termo de Compromisso”. A garantia poderá ser liberada por etapas, conforme descrito no Termo, mediante a entrega da conclusão de cada rede, desde que não desconfigure a efetiva garantia para a execução do restante das obras.

§ 4º. Cumpridas as obrigações, o proprietário terá a devolução de toda a caução ou a liberação dos imóveis dados em hipoteca e receberá o respectivo “Termo de Recebimento Definitivo do Loteamento”, emitido pelo responsável técnico pela fiscalização das obras do empreendimento.

§ 5º. Fica dispensada a prestação da garantia na implantação de loteamentos executados pelo Município.

**Art. 212** - Firmado o termo de Compromisso, prestada a garantia e apresentada a Certidão Negativa de Débito – CND - para com a Fazenda Municipal serão expedidos “Alvarás de Parcelamento”, nas seguintes condições:

- I - Alvarás de Parcelamento para Obras Básicas, com prazo nunca superior a 2 (dois) anos;
- II - Alvará de Parcelamento para Obras Complementares, em prazo nunca superior a 2 (dois) anos, por Módulo Autônomo.

§ 1º Os Alvarás de Parcelamento, tanto para Obras Básicas, quanto para Obras Complementares, poderão ser renovados até, no máximo 3 (três) vezes, ou poderão ter seus prazos suspensos, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, nos seguintes casos:

- a) Calamidade pública decretada pela União, Estado ou **Município**, com influência direta no andamento das obras; ou *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- b) Impedimento técnico relevante não detectado na fase de projeto; ou
- c) Morte ou invalidez temporária ou permanente do proprietário do parcelamento; ou
- d) Inexistência comprovada, no mercado, de materiais, insumos ou mão de obra, que impeçam o desenvolvimento dos trabalhos; ou
- e) Intervenções drásticas no mercado de capitais ou no sistema financeiro da habitação que, comprovadamente, inviabilizem os investimentos do proprietário do parcelamento; ou
- f) Guerras, sinistros ou fenômenos naturais que impossibilitem o atendimento do cronograma.

§ 2º A critério do Município, poderão ser expedidos Alvarás de Parcelamento de Obras Básicas e Complementares, concomitantemente.

**Art. 213** - O não cumprimento das obrigações ou a execução das obras em desacordo com o projeto aprovado, implicará nos seguintes procedimentos e ações:

I - No caso de descumprimento dos cronogramas e prazos fixados no Termo de Compromisso e no Alvará de Parcelamento, respectivamente, a Prefeitura Municipal notificará o proprietário, pessoalmente ou por edital, para regularizar a situação indevida, fixando prazos compatíveis com o andamento das obras ou necessidades do tecido urbano, a seu exclusivo critério;

II - No caso de descumprimento do disposto na notificação poderá a Prefeitura Municipal cassar o Alvará de parcelamento, quer de Obras Básicas, quer Obras Complementares, e realizar, desfazer, reformar ou implementar as obras projetadas, ou até projetá-las, utilizando-se, para tal fim, das garantias oferecidas pelo proprietário.

**Art. 214** - O parcelamento poderá ser recebido e liberado por módulos autônomos, para fins de licenciamento de edificações, desde que tenha sido aprovado em módulos autônomos e, em cada módulo, tenham sido atendidas todas as exigências do projeto, dispensando-se a garantia de forma proporcional, de modo que o valor garantido permaneça correspondente ao valor atualizado das obras por executar.



**Art. 215** - O sistema viário, os logradouros públicos e as áreas verdes e de uso institucional, só serão recebidas pelo Município, quando as obras correspondentes tenham sido realizadas nos termos do projeto, e após vistoria.

**Art. 216** - Quando os trabalhos técnicos evidenciarem divergências de áreas com relação ao projeto aprovado, deverá ser elaborada planta retificativa para exame e aprovação pelo Município.

**Art. 217** - Após conclusão das obras ou de Módulo Autônomo, o Município realizará vistoria constatando o cumprimento integral do projeto, e expedirá Alvará de Aprovação e Liberação do Parcelamento, total ou parcial, conforme o caso, liberando as garantias proporcionais e redimensionando, quando houver as seguintes condições:

I - O recebimento das obras de redes de energia elétrica, iluminação pública, água potável, esgoto cloacal e solução de tratamento, poderá ser feito independentemente, pelos organismos competentes;

II - O loteador ficará responsável pela manutenção das obras de pavimentação e escoamento pluvial por 180 (cento e oitenta) dias, após o recebimento, pelo Município, de cada Módulo Autônomo.

III - O loteador ficará responsável pela manutenção da arborização das reservas de área dispostas no art. 187 conforme redação que lhe confere a presente lei, por todo o período da execução de cada Módulo, mais 360 (trezentos e sessenta) dias após recebimento, pelo Município, do último trecho do Módulo Autônomo da execução.

**Art. 218** - Os processos de aprovação e licenciamento para condomínios urbanísticos e Condomínio urbanístico com edificação integrada, em todos os portes, e conjuntos habitacionais seguirão as seguintes etapas:

I - **Viabilidade e Diretrizes;** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - Aprovação de Projeto;

III - Licença de Execução.

**Art. 219** - O Poder Público exigirá para a aprovação do condomínio urbanístico e para condomínio urbanístico com edificação integrada, **ambos acima de 5.000 m<sup>2</sup>**: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

I - Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, que deverá avaliar:

a) Distância mínima entre os empreendimentos;

b) Destinação dos lotes que confrontarem para a via pública;

c) Formas de fechamento do perímetro;

d) Sistema viário, devendo atentar ao fato de que, se, em lotes onde o interesse público indicar a necessidade de ampliação da malha viária, poderá ser exigido do empreendedor a secção do lote, realizando então dois condomínios, ficando ainda o empreendedor com a responsabilidade de executar as obras de infraestrutura necessária à rua, antes de sua entrega ao Município.

**Art. 220** - Quando a gleba onde será instalado o empreendimento não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área

pública, deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município e todo o arruamento que a CTPD – Comissão Técnica do Plano Diretor julgar necessário, para a preservação da continuidade do sistema viário municipal, existente e projetado, sendo proibida a interrupção de ruas projetadas ou existentes.

**Art. 221** - Será exigido para aprovação do Condomínio Urbanístico e Condomínio Urbanístico com Edificação Integrada:

- I - Instalação de hidrômetros, gás e energia elétrica individualizada;
- II - Reaproveitamento das águas pluviais e separação e tratamento de resíduos sólidos.

**Art. 222** - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no plano diretor e na legislação urbanística municipal, as diretrizes para:

- I - O uso e a ocupação do solo;
- II - O traçado do sistema viário;
- III - A reserva de áreas destinadas a uso comum, inclusive quanto à sua localização;
- IV - A reserva de faixas não-edificáveis;
- V - As áreas legalmente protegidas.

**Parágrafo único:** A autoridade licenciadora poderá definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à forma de implantação das infraestruturas básica e complementar.

**Art. 223** - A critério da autoridade licenciadora, os parcelamentos podem ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 1º A licença municipal deve definir o prazo para a execução das etapas previstas no *caput*, não superior a dois anos, o qual pode ser prorrogado, nas condições previstas na presente lei;

§ 2º A realização em etapas somente será permitida, desde que esteja concluída a parte relativa às obras de infraestrutura, que deverão estar dimensionadas, de forma que possam atender todas as unidades previstas.

**Art. 224** - Os parcelamentos de solo em AEIS deverão atender aos seguintes requisitos mínimos, além das disposições da presente Lei, no que couber:

- I - Os parcelamentos de solo em AEIS deverão estar servidos, no mínimo, pela seguinte infraestrutura:

a) Água potável: rede de distribuição e reservatório(s) que permitam abastecimento em todos os lotes.

**Parágrafo único:** Poderá ser suprimido o reservatório desde que exista disponibilidade de abastecimento pela autarquia responsável:

- b)** Energia Elétrica: rede que permita ligação domiciliar em todos os lotes e fornecimento aos logradouros públicos.
- c)** Iluminação pública: sistema que alcance todos os logradouros públicos;
- d)** Esgoto pluvial: rede de drenagem subterrânea ou através de meio-fio e calha, projetada e executada de acordo com a legislação vigente, sendo vedado o uso de valetas, ainda que a título precário;
- e)** Rede de coleta e tratamento de esgoto ou de fossa, projetada e executada de acordo com a legislação vigente.
- f)** Arborização: todas as vias públicas, praças e áreas de uso comunitário deverão ser arborizadas, nos termos da legislação municipal vigente.
- g)** Sistema de Coleta de Lixo doméstico.

**Art. 225** - Para a execução das redes mencionadas nesta seção, admitem-se soluções tecnológicas diferenciadas, que ofereçam condições de funcionamento, manutenção, vida útil e resistência semelhantes, desde que tecnicamente comprovado por profissional habilitado, e a critério do CTPD.

**Art. 226** - A dimensão da gleba a ser parcelada, dentro das AEIS, obedecerá às disposições da lei do Plano Diretor, respeitando o sistema viário existente e planejado, a critério da CTPD.

**Art. 227** - A área máxima de gleba a ser parcelada em AEIS será de 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), com a previsão correspondente das reservas de áreas verdes, comunitárias e/ou institucionais, conforme lei do Plano Diretor, para cada gleba.

**Art. 228** - A premissa básica para o dimensionamento do lote para um parcelamento em AEIS levará em conta tamanho, que permita a implantação de unidade habitacional, térrea ou assobradada, ocupando o terreno de forma a:

- I** - Permitir a acessibilidade ao lote e edificação;
- II** - Garantir espaços para uso externo (jardim frontal, recuo de fundo, etc.);
- III** - Garantir condições de insolação, ventilação e iluminação das edificações;
- IV** - Garantir condições de absorção das águas de chuva pelo solo;
- V** - Permitir a ocupação do lote por unidade habitacional com possibilidade de uso misto (residência familiar/área comercial/prestação de serviços) e/ou por mais de uma residência familiar.

**Art. 229** - Os lotes em AEIS obedecerão ao seguinte dimensionamento mínimo:

- I** - A área do lote poderá variar entre 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) no mínimo a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) no máximo.
- II** - A testada mínima admitida será de 5,00m (cinco metros).
- III** - Admitem-se processos de fracionamento, fracionamento e anexação, e unificação, entre os lotes do parcelamento, desde que os imóveis resultantes cumpram o disposto neste artigo, e nos termos da legislação pertinente.

**Art. 230** - Para fins de escoamento pluvial a área descoberta do lote não deverá ser utilizada para cálculo de área de permeabilidade.

**Art. 231** - As reservas para áreas verdes e áreas de uso comunitário e institucional deverão obedecer aos percentuais e proporções mínimas estabelecidas pelo art. 187 para o local de implantação do parcelamento.

**Parágrafo único:** As áreas verdes deverão ser entregues implantadas, equipadas e arborizadas, evitando assim a ocupação indevida.

**Art. 232** - A quadra para parcelamentos de solo em AEIS deverá atender as seguintes diretrizes:

- I - Distância máxima entre vias locais igual a 300,00m (trezentos metros).
- II - A distância entre as vias locais deverá ser subdividida por vias Mistas ou Compartilhadas.

**§ 1º** - As dimensões máximas para os quarteirões obedecerão à disposição do sistema viário público existente e planejado, a critério do CTPD, e, em ausência destes, às guias de desenho do órgão municipal de habitação.

**§ 2º** - Recomenda-se que os quarteirões sejam compostos por diferentes tipos de lotes (quanto a forma e dimensão), permitindo patamares diferentes de valores comerciais e buscando a ocupação de uso misto da quadra para habitação, comércio e serviços.

**Art. 233** - Os parcelamentos de solo situados em AEIS a serem regularizados deverão atender ao disposto na presente Lei.

**Art. 234** - Os parcelamentos em AEIS que não atenderem às disposições da presente Lei poderão ser regularizados, desde que indicadas as medidas necessárias para adequar, de forma tecnicamente correta e eficaz, os quesitos em desacordo, a critério da CTPD e CONPLAD – Conselho do Plano Diretor.

**Art. 235** - Os parcelamentos situados em AEIS I (AEIS do tipo um), havendo possibilidade, serão regularizados mediante medidas de mitigação de passivo ambiental, implantação de sistemas de saneamento ambiental e relocação das populações, quando cabível, seguindo, quando possível, as diretrizes constantes no Plano de Requalificação de Áreas Degradadas do município.

**Art. 236** - Para as áreas caracterizadas como bens de uso comunitário, atingidas por AEIS dos tipos I, II e IV (tipos um, dois e quatro) e, em se tratando de área urbanizável, a desafetação poderá ser feita, adotando um projeto de urbanização que, havendo possibilidade por parte do poder público municipal, garanta medidas compensatórias no sentido da provisão de áreas verdes equivalentes à mesma unidade de vizinhança ou região de planejamento.

## TÍTULO III – REGIME DE ATIVIDADES

**Art. 237** - O controle do uso do solo no território municipal deve evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o ambiente, desenvolvimento econômico e social e a qualidade de vida da população, permitindo que a legislação acompanhe, dentro de suas possibilidades, o processo de transformação contínua vivida pela cidade, valorizando a multacentralidade e a diversidade de usos.

### CAPÍTULO I – REGRAS GERAIS

**Art. 238** - Para efeito desta Lei, os usos do solo permitidos dentro do território municipal são os instituídos nas tabelas dos anexos 03 e 05, respectivamente, espacialização das atividades e classificação das atividades, conforme mapa U-13 em anexo à presente lei, que definem os grupos de atividades, sua classificação, assim como condições relativas ao porte máximo das edificações, nas quais sejam instaladas e suas localizações no território.

**Art. 239** - As atividades e usos do solo no município deverão dispor de autorização por parte do órgão municipal competente para seu funcionamento.

**Art. 240** - As atividades passíveis de desenvolvimento no município são classificadas e espacializadas, de acordo com suas características peculiares de funcionamento, porte e grau de impacto.

**Art. 241** - Ficam instituídas áreas de características peculiares de uso, constituídas pelas áreas Industriais e de Transição Industrial, e a área Rururbana.

**Parágrafo único:** Para fins de classificação e uso do solo consideram-se também áreas de características peculiares de uso, aquelas definidas como Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural, Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural e Áreas Especiais de Interesse Social, nos termos desta lei.

**Art. 242** - A classificação dos usos e atividades para as áreas de características peculiares de uso sobrepõe-se hierarquicamente ao sistema viário, prevalecendo seu regime de usos quando houver diferenças nas classificações.

**Art. 243** - As edificações com características construtivas indicativas de atividade industrial ou depósitos, existentes até a data de promulgação desta lei, situadas em áreas nas quais a atividade pretendida seja proibida, nos termos do regramento de atividades, poderão ter sua utilização permitida, desde que avaliadas pela CTPD e submetidas à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Art. 244** - ~~Apenas~~ Nos Conjuntos Habitacionais designados por “Lindóia”, “Guabiroba” e “Pestano”, **bem como nas ocupações irregulares cadastradas no município e passíveis de regularização**, serão admitidos usos de porte mínimo e grau de impacto baixo, sem apresentação do “Alvará de Habite-se”,

desde que atendidas as demais exigências desta lei e das legislações pertinentes à atividade pleiteada. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 245** - Nas demais porções do território urbano as atividades são distribuídas pelo sistema viário, classificado por trechos de vias seguindo suas características viárias e de uso conforme o abaixo descrito:

**I - Grupo Um:** Vias pertencentes ao sistema viário do município, existentes e projetadas, classificadas como “arteriais” no Plano do Sistema Viário Municipal, com características residenciais e comerciais de pequeno e médio porte.

**II - Grupo Dois:** Vias pertencentes ao sistema viário do município, existentes e projetadas, classificadas como “arteriais” no Plano do Sistema Viário Municipal, com características de uso misto, mesclando uso residencial, comercial, serviços e indústrias de médio porte e baixo a médio grau de impacto.

**III - Grupo Três:** Vias pertencentes ao sistema viário do município, existentes e projetadas, classificadas como “arteriais” e “ligação regional” no Plano do Sistema Viário Municipal, com características produtivas, atividades e usos de grande porte e médio e alto grau de impacto, com mínimo uso residencial.

**IV - Grupo Quatro:** Vias pertencentes ao sistema viário do município, existentes e projetadas, classificadas como “coletoras” no Plano do Sistema Viário Municipal, com características de uso misto e passíveis de instalação de atividades de médio porte, desde que com impacto baixo, e de porte mínimo e pequeno com impacto médio.

**V - Grupo Cinco:** Vias pertencentes ao sistema viário do município, existentes e projetadas, classificadas como “locais” no Plano do Sistema Viário Municipal, **constantes do perímetro pela Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Av. Dom Joaquim, Rua Guilherme Wetzel, Avenida Fernando Osório, Rua Lindolfo Collor, Rua Marcílio Dias, Rua D. Pedro II, Rua Manduca Rodrigues, Rua Conde de Porto Alegre, Rua Benjamin Constant, Rua Silveira Calheca e novamente Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, com via carroçável de no mínimo 10,00 m (dez metros) de largura**, permitindo atividades de vários portes. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**VI - Grupo Seis:** Vias pertencentes ao sistema viário do município, existentes e projetadas, classificadas como “locais” no Plano do Sistema Viário Municipal, fora do perímetro definido no inciso V (Grupo Cinco), permitindo atividades de porte mínimo, pequeno e médio. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** Os trechos, assim como seus respectivos grupos de uso, estão definidos no Anexo II.

**Art. 246** - Para fins de classificação de atividades noturnas fica definido como período noturno o horário compreendido entre as 22h e as 06h.

## **CAPÍTULO II – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 247** - Os empreendimentos, definidos na presente Lei, potencialmente causadores de grande impacto urbanístico e ambiental, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, exigido adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, cujos requisitos serão apreciados pelos órgãos municipais competentes.

**Art. 248** - Deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança, à exceção das atividades agrosilvopastoris em zona rural:

**I** - Os empreendimentos que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno;

**II** - Os empreendimentos beneficiados por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamento vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de um ou mais instrumentos urbanísticos previstos em lei municipal específica;

**III** - As intervenções e medidas urbanísticas estabelecidas por operações consorciadas;

**IV** - Construção ou ampliação de indústrias ou instalação de atividades industriais, nos locais e portes determinados na tabela da espacialização das atividades, anexo 03;

**V** - Construção, demolição ou alteração de qualquer porte, em área de relevante valor histórico, cultural ou arquitetônico, assim definidas pelo órgão municipal competente.

**VI** - As edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**VII** - As atividades destacadas na tabela da espacialização das atividades, anexo 03;

**VIII** - As atividades constantes da lista no anexo 01, sem prejuízo das demais exigências legais pertinentes.

**Parágrafo único: Serão liberados da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, os casos a seguir:** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**a) Renovação de alvará de atividade (onde nada está sendo alterado);** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**b) Troca de CNPJ de atividade licenciada (mesma atividade, mesmo local);** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**c) As atividades classificadas como de porte mínimo independente do impacto.** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 249** - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade

quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, incluindo a análise das seguintes questões:

**I** - Descrição da área do empreendimento e abrangência da área de entorno afetado;

**II** - Pesquisa morfológica urbana do meio ambiente construído, definindo os usos e tipologias existentes e predominantes;

**III** - Análise dos serviços de abastecimento de telefonia, energia elétrica, água, o escoamento das águas pluviais, a coleta e o lançamento de efluentes sanitários, a permeabilidade do solo, e a geração de resíduos sólidos;

**IV** - Análise da demanda dos equipamentos urbanos e comunitários, públicos e privados, no setor social, da educação e saúde;

**V** - Considerações contemplando os efeitos positivos e negativos do empreendimento, incluindo, no mínimo:

- a) A análise dos impactos quanto ao adensamento populacional;
- b) Os equipamentos urbanos e comunitários;
- c) Uso e ocupação do solo;
- d) A valorização imobiliária;
- e) A geração de tráfego e a demanda por transporte público, sistemas de circulação incluindo tráfego gerado, acessibilidade, estacionamentos, carga e descarga, embarque e desembarque;
- f) A paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural, e as áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- g) A compatibilização do imóvel (no caso de reforma) com a atividade;
- h) A compatibilização com os projetos urbanísticos para a área;
- i) A Ventilação e a Iluminação Naturais;
- j) Poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- k) Vibração;
- l) Periculosidade;
- m) Geração de resíduos sólidos;
- n) Riscos ambientais;
- o) Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;
- p) Impactos gerados ao sossego público;
- q) Planos de expansão das edificações e atividades no local.

**VI** - Termo de Concordância da Vizinhança, contemplando um raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros), partindo dos vértices do imóvel, o qual deverá fazer parte obrigatória do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

- a) Entende-se por vizinhança os **moradores** dos imóveis. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- b) O Termo de Concordância de Vizinhança, exigido junto ao EIV, é um subsídio para análise, não sendo necessariamente determinante para a aprovação da atividade.



**VII - Estudo de Impacto de Segurança Pública – EISP contendo os seguintes itens: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)***

a) **Plano de segurança privada**: avaliação de medidas internas para a minimização de riscos, como barreiras de acesso, vigilância privada, sistemas internos e remotos de videomonitoramento, sistemas de placas de veículos e detecção facial e outros sensores e medidas de segurança, que o estabelecimento deva observar, com o objetivo de reduzir riscos; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

b) **Análise urbanística**: avaliação sobre o impacto que o estabelecimento pode trazer para a cidade e para o bairro onde está sendo implantado, apontando-se medidas que possam reduzir os riscos bem como medidas mitigatórias e/ou compensatórias e/ou contrapartida pecuniária depositada no Fundo Municipal de Segurança, que o empreendimento deva arcar; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

c) **Análise arquitetônica**: avaliação dos impactos arquitetônicos e paisagísticos do imóvel, apontando ajustes no projeto que possam reduzir os riscos tais como: vigilância natural, controle natural dos acessos, fronteiras claras entre espaço público e privado, conforme os conhecimentos mais atualizados sobre Prevenção do Crime através do Espaço Construído; *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

d) **Elementos que deverão ser analisados no Estudo de Impacto de Segurança Pública**: *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

1. Aumento da densidade populacional no local impactado;
2. Aumento de fluxo de veículos e de pessoas;
3. Alterações no funcionamento do comércio local;
4. Alteração do sentido de vias, criação de áreas de trânsito ou de áreas de estacionamento;
5. Redução da permeabilidade local;
6. Redução da permeabilidade visual do espaço urbano;
7. Muros que provoquem redução da visibilidade interna e externa;
8. Iluminação;
9. Arborização baixa e robusta e alta;
10. Presença de arbustos;
11. Descontrole de acesso;
12. Existência ou não de sistema de câmeras de controle, gravação, e vídeo monitoramento;
13. Existência ou não de alarmes;
14. Atividade econômica de alto rendimento, ou que envolva circulação de grandes valores;
15. Existência ou não de vigilância privada devidamente treinada e armada quando necessário;
16. Criação de central de segurança com protocolos integrados com o Centro Integrado de Segurança Pública. *(Incluídos pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§1º** As conclusões do Estudo de Impacto de Vizinhança poderão aprovar o empreendimento ou atividade, estabelecendo condições ou contrapartidas para seu funcionamento, ou impedir sua realização.

**§2º** O Poder Público poderá estabelecer medidas mitigatórias e compensatórias condicionantes à aprovação do projeto, com intenção de minimizar e compensar os impactos negativos do empreendimento, a serem cumpridas pelo empreendedor em cronograma específico, consubstanciado em Termo de Compromisso Urbanístico - TCU a ser firmado entre o empreendedor e o Poder Público.

**§3º** A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança poderá, ainda, exigir alterações no projeto do empreendimento, como diminuição de área construída, reserva de áreas verdes ou de uso comunitário no interior do empreendimento, alterações que garantam para o território do empreendimento parte da sobrecarga viária, aumento no número de vagas de estacionamento, medidas de isolamento acústico, recuos ou alterações na fachada, normatização de área de publicidade do empreendimento, bem como a execução de melhorias, tais como:

**II - Laudo conclusivo com termos de responsabilidade pelas informações prestadas assinado pelo proprietário do empreendimento e pelo responsável técnico pela elaboração do estudo;** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

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

**IV -** Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

**V -** Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

**VI -** Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

**VII -** Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

**VIII -** Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

**IX -** Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

**X -** Manutenção de áreas verdes.

**Art. 250 -** As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

**§ 1º** O poder público, mediante solicitação do interessado, fornecerá modelo para o Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo com o impacto e porte da atividade requerida, respeitando as questões constantes na presente Lei;

**§ 2º** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado por profissional habilitado e será objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 251** - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso Urbanístico pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

**Art. 252** - O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no artigo anterior.

**Art. 253** - No caso de empreendimentos privados, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município a análise do anteprojeto e respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que deverá ser apresentado ao CTPD, que poderá aprová-lo ou solicitar alterações e complementações, após as quais será feita nova análise.

**Art. 254** - No caso dos empreendimentos públicos em que o instrumento é previsto, o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado pela Prefeitura Municipal ou empresa de consultoria contratada, e deverá ser apresentado aos Conselhos Municipais afins.

**Art. 255** - Os documentos relativos à análise e respectivo parecer do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ficarão disponíveis no órgão municipal competente para consulta por qualquer interessado.

**Art. 256** - O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que solicitada formalmente pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**§ 1.º** Para a solicitação de audiência pública por parte dos moradores, o pedido deverá ser subscrito por, no mínimo, 51% dos possuidores dos imóveis vizinhos ao empreendimento, em um raio de 50,00m (cinquenta metros) a partir dos vértices do imóvel.

**§ 2.º** VETADO.

**Art. 257** - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental, nem quaisquer outras exigências legais.

## **CAPÍTULO III – ÁREAS ESPECIAIS**

**Art. 258** - As Áreas Especiais de Interesse, instituídas na presente Lei, possuirão características especiais de regime de atividades, em concordância com as diretrizes e restrições indicadas nesta lei.

### **SEÇÃO I – ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL**

**Art. 259** - As **Áreas Especiais de Interesse Ambiental** - AEIA dividem-se, nos termos desta lei, em Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (AEIAN) e Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (AEIAC). *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

#### **SUBSEÇÃO I – AMBIENTE NATURAL**

~~**Art. 260** - Todo empreendimento a ser implantado no município, que não esteja previsto no regramento do licenciamento ambiental, deverá apresentar laudo hidrológico e de cobertura vegetal, a ser avaliado pelo órgão ambiental competente, quando cabível. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

~~**Art. 261** - Todo empreendimento ou estabelecimento com área superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), público ou privado, será responsável pela destinação correta dos resíduos produzidos em suas atividades, salvo o disposto em legislação pertinente. *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*~~

#### **SUBSEÇÃO II – AMBIENTE CULTURAL**

**Art. 262** - Para as Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural – AEIAC são previstos os mesmos usos do local onde estiverem inseridas, respeitando as limitações referentes às edificações.

**Art. 263** - Para a AEIAC – Sítio do Charqueador, os usos ficam limitados aos que seguem:

- I - Residencial: unifamiliar ou coletiva (hotéis, pousadas);
- II - Atividades terciárias: casas de espetáculo, órgãos administrativos, instituições financeiras, consultórios, escritórios, lojas de pequeno porte, açougues, padarias, fruteiras e similares;
- III - Atividades industriais: aquelas realizadas por indústrias cujo processo produtivo não resulte em lançamento de resíduos, e que não exija fluxos de veículos de carga ou de passageiros capaz de torná-la incompatível com os demais usos;

**IV - Usos especiais:** clínicas terapêuticas, de reabilitação ou repouso; clubes; atividades culturais recreativas e educacionais.

**§1º Para o parcelamento de solo na AEIAC Sítio Charqueador, com exceção dos FEICs, o acesso da população ao Arroio Pelotas e ao Canal São Gonçalo deverá ser garantido através de áreas de contemplação nas faixas das Áreas de Preservação Permanente (APPs) áreas não edificáveis, e a previsão de ruas públicas de acesso a estas deverão ser perpendiculares aos cursos d'água acompanhando o parcelamento original, mantendo uma distância mínima de 500m (quinhentos metros) entre elas. (Adicionado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

**§2º Na AEIAC Sítio Charqueador, com exceção dos FEICs, o lote mínimo admitido é de 7.500 m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados) e para as construções será admitida uma taxa de ocupação máxima de 10 % e uma altura máxima de 7,00 m. (sete metros). (Adicionado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)**

## **SEÇÃO II – ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – AEIS**

**Art. 264 -** Os usos do solo e atividades a serem desenvolvidos em Áreas Especiais de Interesse Social são aqueles de caráter local, integrados à atividade residencial, conforme tabela de espacialização das atividades, anexo 03.

### **CAPÍTULO IV – RURURBANO**

**Art. 265 -** Os usos possíveis na área Rururbana são aqueles previstos por esta lei, e também aqueles destinados às atividades de caráter agrosilvopastoril de baixo e médio grau de impacto em mínimo e pequeno portes, além das atividades de extração de areia e argila.

### **CAPÍTULO V – INDUSTRIAL E TRANSIÇÃO**

**Art. 266 -** As áreas de características peculiares de uso industrial instituídas ficam definidas e caracterizadas da seguinte forma:

**I - Área Industrial:** são as porções do território do município, em zona urbana, destinadas prioritariamente às atividades de caráter industrial nos seus diversos portes e impactos, além de atividades de outras naturezas com portes grande e excepcional, conforme explicitado nas tabelas de incomodidade, conforme anexo 03.

**II - Área de Transição Industrial:** são as porções do território do município, em zona urbana, situadas ao longo de vias do sistema viário do município, existente e planejado, destinadas à compatibilização de usos industriais nos diversos impactos e portes mínimo, pequeno e médio com

os demais usos, inclusive o residencial, promovendo a possibilidade de instalação de atividades geradoras de renda e atradoras de populações residenciais.

~~III - É definida a Zona Estratégico-Logística de Transição Industrial, pela seguinte poligonal: inicia-se esta descrição em um ponto definido pelo prolongamento do eixo da Rua Francisco Manuel da Silva a sudoeste da BR 392 em direção geral noroeste e ao longo desta até o trevo com a BR 116, quando inflete na direção sudoeste seguindo pelo alinhamento predial da dita BR 116 até encontrar o limite urbano do Município; neste ponto inflete a noventa graus na direção sudeste por cento e cinquenta metros, e inflete novamente na direção nordeste e segue paralelo ao alinhamento da BR 116 e dela distante e constantes cento e cinquenta metros até um ponto distante cento e cinquenta metros do alinhamento da BR 392, quando inflete a noventa graus na direção geral sudeste seguindo paralelo a BR 392 e dela distante e constantes cento e cinquenta metros até um ponto definido pelo prolongamento do eixo da Rua Francisco Manuel da Silva, onde inflete a noventa graus em direção nordeste por cento e cinquenta metros até encontrar o ponto inicial desta descrição. (Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)~~

**Art. 267** - Nas áreas industriais e ao longo das vias de ligação regional, nos termos desta lei, é proibido o uso residencial, excetuando-se os projetos de loteamento que estejam em tramitação nas secretarias municipais quando da publicação desta lei.

## **TÍTULO IV – INSTRUMENTOS DA LEI FEDERAL ESTATUTO DA CIDADE**

**Art. 268** - Além da outorga onerosa do direito de construir, da transferência do direito de construir e do estudo de impacto de vizinhança, indicados nos dispositivos anteriores, serão utilizados para a consecução dos objetivos do Plano Diretor os demais Instrumentos do Estatuto da Cidade abaixo relacionados, e detalhados na Lei Federal 10257/01.

### **CAPÍTULO I - DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS**

**Art. 269** - A realização de operações urbanas consorciadas, nos termos da Lei Federal 10257/2001, deverá ser realizada através de Lei específica, na qual deverão ser detalhados o objeto e a área objeto da intervenção.

**I** – Para a utilização do instrumento disposto no caput deverá ser realizado projeto específico, observado o disposto neste Plano Diretor, que será objeto de análise pelo Poder Público Municipal.

**II** – Atendido o disposto no inciso I, e previamente a elaboração de Lei específica para a realização de operação urbana consorciada, deverá ser realizada análise e manifestação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CONPLAD).

**III** – A realização de operação urbana consorciada não poderá prejudicar ou pôr em risco a preservação e a conservação das Áreas de Especial Interesse Social, das Áreas de Especial Interesse Ambiental Natural, Áreas de Especial Interesse Ambiental Cultural.

**IV** – Sempre que se tratar de operação urbana consorciada a ser implantada nas áreas indicadas no inciso III, deverá ser realizada audiência pública, sem prejuízo do disposto no inciso I.

**Art. 270** - São finalidades das operações urbanas consorciadas:

**I** – Implantação de equipamentos urbanos relevantes para a realização da função social da cidade;

**II** – Revitalização e otimização de áreas degradadas ou consideradas subutilizadas;

**III** – Implantação de programas de regularização fundiária ou de habitação de interesse social;

**IV** – Organizar ou ampliar o sistema viário municipal;

**V** – Implantação de espaços públicos;

**VI** – Preservação, valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

**VII** – Melhorar e ampliar infraestrutura.

**Art. 271** - Na lei específica para implantação de operação urbana consorciada deverá ser expressa:

**I.** A delimitação do perímetro da área de abrangência;

**II.** A finalidade da operação;

**III.** O recurso público que será utilizado.

**Art. 272** - No projeto de implantação de operação urbana consorciada deverá ser expresso:

**I.** Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

**II.** Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;

**III.** Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

**IV.** Solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de risco ou impróprias para moradia;

**V.** Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

**VI.** Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

**VII.** Forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente, com o acompanhamento do CONPLAD e do COMPAM;

**VIII.** Os recursos derivados de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos serão destinados ao Fundo de Sustentabilidade do Espaço Municipal (FUSEM).

## **CAPÍTULO II - PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 273** - Todo imóvel localizado na Zona Urbana de Pelotas ~~zona urbana de Pelotas~~ pode ser objeto da aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que não cumpra com sua função social, encontrando-se subutilizados, não utilizados ou não edificados, nos termos desta Lei e da Legislação Federal, especialmente do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/2001). *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo Único:** A aplicação do instrumento de que trata o caput se dará, prioritariamente, nas áreas dotadas de infraestrutura urbana, especialmente se as mesmas forem passíveis de utilização para a habitação de interesse social, conforme lei específica que identificará a área de incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

**Art. 274** - Cabe ao Poder Público do Município de Pelotas declarar, em processo administrativo específico, a constatada subutilização, não edificação ou não utilização de imóvel, para fins de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, observados as regras e os prazos pertinentes, os quais estão dispostos no art. 5.º, §4.º, do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01).

**Art. 275** - O Município poderá facultar ao proprietário de imóvel objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, mediante requerimento firmado pelo mesmo, o estabelecimento de consórcio imobiliário, para aproveitamento do imóvel, em consonância com o disposto no art. 46 do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01).

## **CAPÍTULO III - IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 276** - Constatada a não realização de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dispostos nesta lei e no Estatuto da Cidade, deverá o Município aplicar alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, anualmente majoradas, pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos.

**Art. 277** - A realização de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos aprovados pelo Município, implica na cessação da cobrança majorada de IPTU.

**Art. 278** - Não sendo a obrigação de parcelar, edificar e utilizar realizada no prazo de cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até o cumprimento da obrigação pertinente, cabendo ao Município, a partir do término do prazo de cinco anos, iniciar o processo de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, observado o disposto art. 8.º do Estatuto da Cidade.

**Art. 279** - Lei específica, em conformidade com o artigo 7º, §1º do Estatuto da Cidade, fixará o percentual de gradação anual das alíquotas progressivas e regulará, no que couber, o processo administrativo pertinente ao IPTU



progressivo, bem como ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, progressivo e a desapropriação com pagamento com títulos da dívida pública.

**Parágrafo Único:** Todos os processos administrativos pertinentes a aplicação do parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório e do IPTU progressivo no tempo, deverão obrigatoriamente contar com parecer da Comissão Técnica do Plano Diretor e do Conselho do Plano Diretor.

#### **CAPÍTULO IV – DESAPROPRIAÇÃO**

**Art. 280** - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

**Parágrafo único:** O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

#### **CAPÍTULO V - USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO**

**Art. 281** - Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural nos termos da Lei Federal.

#### **CAPÍTULO VI - CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

**Art. 282** - 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, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia, em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**Parágrafo único:** Não será objeto da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o lote que estiver localizado sobre via pública ou que haja previsão de via urbana.

#### **CAPÍTULO VII - CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 283** - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual, o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

## **CAPÍTULO VIII – DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 284** - O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme o disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único:** O Direito de Preferência será exercido para realização de, pelo menos, uma das seguintes finalidades:

- I. Regularização fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. Constituição de reserva fundiária;
- III. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 285** - O Direito de Preempção incidirá preferencialmente nas áreas definidas como:

- I. Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural (AEIAC);
- II. Área Particular Especial de Interesse Ambiental Natural (AEIAN);
- III. Área Especial de Interesse Social (AEIS).

**Parágrafo Único:** Lei municipal regram a aplicação do instituto indicado no caput, com a delimitação das áreas que serão objeto de incidência do mesmo, devendo ser observadas as disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01).

**Art. 286** - O direito de preempção incidirá sobre os imóveis localizados nas áreas indicadas no artigo anterior, desde que atendidas as especificidades e requisitos que serão indicadas em lei específica, pelo prazo de cinco anos, contados da publicação da mencionada lei.

## **CAPÍTULO IX – DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 287** - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de Registro de Imóveis.

## **CAPÍTULO X – CONSELHOS MUNICIPAIS**

**Art. 288** - Órgãos Colegiados de caráter deliberativo e consultivo nos quais é necessária a participação de diversos segmentos da Sociedade e do Poder Público de forma a efetivar propostas de gestão e fiscalização do Poder Executivo, regulamentados através de lei específica.

## **CAPÍTULO XI – FUNDOS MUNICIPAIS**

**Art. 289** - São instrumentos de arrecadação pecuniária que servem de subsídio para implantação de políticas públicas para a gestão do território municipal, conforme determinado em legislação específica.

## **CAPÍTULO XII – ELABORAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA**

**Art. 290** - Constitui-se na instância de discussão e encaminhamento de propostas que possam compor a peça orçamentária do Município.

## **CAPÍTULO XIII – AUDIÊNCIAS E CONSULTAS PÚBLICAS**

**Art. 291** - São locais de discussão e decisão à disposição da população, os quais podem ser solicitados pelo Poder Público ou pelo cidadão e entidades representativas.

## **CAPÍTULO XIV – CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS**

**Art. 292** - São fóruns de discussão e proposição de alterações legislativas no Plano Diretor, planejamento da cidade e encaminhamento de temas concernentes ao Planejamento Urbano, bem como espaços de discussão e formação política emancipatória, convergindo para a efetivação da cidadania.

## **PARTE IV - DAS PENALIDADES**

### **CAPÍTULO I - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

**Art. 293** - O processo para apuração das infrações definidas nesta Lei, terá início com a lavratura da notificação **ao infrator**, devidamente numerada e rubricada, pelo agente fiscal, **para que, no prazo apontado, regularize a situação.** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§1º** A falta de regularização no prazo previsto implicará lavratura de auto de infração. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§2º** O procedimento previsto no caput será dispensado nos casos de infrações insuscetíveis de regularização ulterior ou que representem risco à saúde ou à segurança pública, hipóteses em que serão imediatamente lavrados os autos correspondentes. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§3º** São infrações insuscetíveis de regularização ulterior: *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- I - **Obstrução de passeio público, respeitando o que determina o Art. 74 da Lei 5832/2011 – Código de Posturas – 20 URMs;**
- II - **Eventos autorizados pelo Poder Público que não cumpram os termos da autorização – 30 URMs;**
- III - **Desrespeito ao lacre de interdição de atividade irregular e/ou embargo de obra – 50 URMs.**

**Art. 294** - A Notificação deverá ser **lavrada** com texto claro e preciso, devendo constar do mesmo: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- I - O local, o dia e a hora da lavratura;
- II - O nome do notificado e, se houver recusa por parte do mesmo, o nome de duas testemunhas;
- III - Descrição sucinta do fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes, indicando o dispositivo legal aplicado;
- IV - Descrição do valor, em URM, da multa aplicável;
- V - ~~Conter a intimação ao notificado para apresentar defesa, no prazo estabelecido no corpo da notificação.~~ *(Revogado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 295** - Caberá ao notificado buscar junto ao órgão competente, informações do andamento de sua defesa.

**Art. 296** - No caso de **não regularização da infração, o Auto de Infração será lavrado**, devendo o infrator ser intimado da lavratura do respectivo auto: *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- I - Pessoalmente, sempre que possível, mediante entrega de cópia do instrumento, contra recibo lançado e datado do original;
- II - Por carta, acompanhada de cópia do auto, com aviso de recebimento (AR) datado e firmado pelo destinatário;
- III - Por edital, encontrando-se o mesmo em lugar incerto e não sabido.

**Art. 297** - Os prazos processuais serão contínuos excluindo-se na sua contagem o dia de início e incluindo-se o do vencimento.

**Parágrafo único:** Os prazos só se iniciam ou vencem em dia de expediente normal no órgão em que corra o processo ou deva ser praticado o ato.

**Art. 298** - O autuado poderá apresentar defesa, por escrito, no prazo de **10 (dez)** dias contados da notificação pessoal, do recebimento do auto de infração, por carta com aviso de recebimento ou da publicação de edital, sendo que a defesa deverá ser protocolada no órgão competente. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 299** - A defesa deverá ser fundamentada e instruída com as provas pertinentes ao contexto da autuação.

**Art. 300** - A autoridade competente proferirá decisão **à qual caberá no prazo do 10 (dez)** dias contados da citação da decisão. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** A intimação da decisão indicará a autoridade cabível para o encaminhamento do recurso.

**Art. 301** - A autoridade competente para análise de recurso frente ao indeferimento de defesa de auto de infração proferirá decisão ~~no prazo de 30 (trinta) dias contados da apresentação do recurso.~~ *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Parágrafo único:** Se indeferido o recurso, aplicar-se-á pena de multa, devendo a mesma ser lançada em dívida ativa para cobrança.

**Art. 302** - As penalidades dispostas nesta lei são aplicáveis a todas as pessoas físicas ou jurídicas que tenham concorrido, direta ou indiretamente, para a prática da infração e serão calculadas com base na Unidade de Referência Municipal (URM) do mês de pagamento.

**§ 1º.** Quanto às pessoas físicas ou jurídicas que tenham concorrido de qualquer modo para a prática da infração, sendo estes passíveis para a aplicação das penalidades dispostas nesta lei, deverá ser observado o seguinte critério hierárquico:

- I - Autuação do responsável imediato pela infração;
- II - Em não sendo possível a individualização e/ou localização do responsável imediato pela infração, ou lançamento de multa em nome do mesmo, deverá ser realizado o lançamento na inscrição imóvel no qual foi ou está sendo realizada a irregularidade.

**§ 2º.** Entende-se por responsável imediato pela infração urbanística todo aquele que der causa, na realização de qualquer tipo de atividade ou irregularidade frente à legislação específica, sempre que for realizada em imóvel que não seja de sua propriedade.

**Art. 303** - A aplicação das multas dispostas nesta Lei não desobriga o infrator de reparar os danos causados, bem como não o exime de responsabilização civil ou penal.

**Art. 304** - A reincidência específica no cometimento de infração disposta nesta Lei implicará na aplicação de multa correspondente ao dobro do valor para ela previsto.

**Parágrafo único:** Considera-se reincidência, para os efeitos desta lei, desde que não previsto expressamente de forma diversa, a prática do mesmo tipo de ato infracional que ocorra no período de 60 (sessenta) dias, contados da ocorrência do ato infracional anterior. *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**Art. 305** - Independentemente da aplicação das multas dispostas nesta Lei, poderá o Poder Público:

- I - Interditar atividade;

- II - Embargar obra;
- III - Demolir construção ou qualquer edificação;
- IV - Remover objetos ou equipamentos;
- V - Apreender material, equipamento ou animal;
- VI - Revogar ou cassar autorizações, licenças ou permissões.

**§ 1º.** O Poder Público poderá praticar os atos descritos nos incisos deste artigo, ou determinar ao proprietário que os pratique quando for possível, fixando prazo para tal, devendo o Município ser ressarcido das despesas decorrentes dos atos que praticar.

**§ 2º.** Nos casos de apreensão, a coisa apreendida será recolhida ao depósito da Prefeitura; quando a isto não se prestar a coisa, poderá ser depositada em mãos de terceiros ou do próprio detentor, se idôneo, observadas as formalidades legais.

**§ 3º.** No caso de não ser reclamado e retirado dentro de 60 dias, o material apreendido será vendido em hasta pública pela Prefeitura, sendo aplicada a importância apurada na indenização das multas e eventuais despesas e revertido os valores restantes ao FUSEM.

**Art. 306 -** As multas previstas nesta Lei, para os danos passíveis de mitigação, podem ter a sua exigibilidade suspensa, quando o infrator, por termo de ajustamento, aprovado pela autoridade competente, obrigar-se à adoção de medidas específicas para fazer cessar ou corrigir o dano pelo qual é responsável.

**§ 1º.** A correção ou cessação do dano de que trata este artigo será feita mediante a apresentação de Projeto Técnico, podendo este ser dispensado pela autoridade competente nas hipóteses em que a reparação não o exigir.

**§ 2º.** A correção ou cessação do dano deverá ser realizada nos prazos estabelecidos pela autoridade competente.

## **CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES DE PARCELAMENTOS DE SOLO**

**Art. 307 -** Para efeitos desta Lei, considera-se movimentação de terra as atividades de terraplanagem desenvolvidas no solo do imóvel, constituídas de aterros, escavações e re-aterros, destinadas à regularização da superfície do terreno e preparação das bases e sub-bases de vias, com ou sem auxílio de equipamentos mecânicos ou maquinário específico.

**Art. 308 -** Constituem infrações de parcelamento de solo passíveis de penalidades:

- I - Realizar desmembramento de imóvel sem licença: multa de 6 (seis) URM por lote resultante de desmembramento;
- II - Realizar desmembramento de imóvel em desconformidade com o disposto em licença: multa de 5 (cinco) URM por lote resultante de desmembramento por lote irregular;

**III** - Realizar implantação de loteamento sem licença para execução de loteamento: multa de 150 (cento e cinquenta) URM por Hectare irregular;  
**IV** - Realizar implantação de loteamento em desconformidade com a licença para execução de loteamento: multa de 75 (setenta e cinco) URM por Hectare irregular;

**V** - Não atender o cronograma de obras de loteamento: multa de 10 (dez) URM a cada 30 (trinta) dias sem a realização do ajuste do cronograma de obras;

**VI** - Abrir logradouros sem licença: multa de 30 (trinta) URM **por metro linear**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**VII** - Abrir logradouros em desconformidade com a licença: multa de 25 (vinte e cinco) URM **por metro linear**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**VIII** - Abrir corredor de servidão sem licença: multa de 10 (dez) URM **por metro linear**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**IX** - Abrir corredor de servidão em desconformidade com o disposto em licença: multa de 6 (seis) URM **por metro linear**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**X** - Alterar traçado ou forma de estrada ou via pública sem prévia licença: multa de 50 (cinquenta) URM **por metro linear**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§1º** As multas dispostas nos incisos VI e VII serão majoradas, no que couber, quando a irregularidade for realizada com, pelo menos, uma das características descritas nos incisos abaixo:

**I** - Não for observado o gabarito mínimo para a abertura da via, conforme disposto na legislação municipal: multa de 20 (vinte) URM **por metro linear**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**II** - Ausência de infraestrutura urbana mínima exigida pela legislação urbanística: multa de 20 (vinte) URM **por metro linear**. *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§2º** A multa prevista nos incisos I a IV serão majoradas em 100% (cem por cento), não cumulativamente, quando o parcelamento de solo for realizado em local onde se verifique pelo menos uma das características descritas nos incisos abaixo:

**I** - Em terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências necessárias para assegurar o escoamento das águas;

**II** - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente sanados;

- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas que tornem a área adequada ao parcelamento;
- IV - Em terrenos cuja estrutura geológica não apresente características de suporte adequadas para urbanização;
- V - Em terrenos ocupados por reservas arborizadas, salvo se estas ficarem preservadas;
- VI - Em terrenos ocupados por dunas fixadas por vegetação;
- VII - Em áreas de preservação ecológica;
- VIII - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- IX - Quando tratar-se de implantação de loteamento sem reserva de área destinada a sistema de circulação, equipamento comunitário e urbano, bem como espaços livres de uso público, conforme disposto na legislação urbanística ou em padrão estabelecido pelo Município;
- X - Realizar parcelamento de imóvel junto à reserva arborizada ou curso d'água sem implantação de via pública que possibilite acesso aos mesmos, conforme forma determinada pelo Município.
- XI - Realizar movimentação de terra para implantação de loteamento que acarrete prejuízos ao escoamento e à drenagem do entorno.

### **CAPÍTULO III - DAS INFRAÇÕES DE ATIVIDADES**

**Art. 309** - Constituem infrações de atividades passíveis de penalidades:

I - Realizar atividade sem alvará de localização e de atividade: multa **conforme classificação abaixo descrita:** *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

- a) Até 50m<sup>2</sup>: **3 URM** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- b) De 50,01 até 100m<sup>2</sup>: **5 URM** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- c) De 100,01 até 300m<sup>2</sup>: **7 URM** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- d) De 300,01 até 500m<sup>2</sup>: **10 URM** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*
- e) Acima de 500m<sup>2</sup>: **15 URM** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

II - Realizar atividade em desconformidade com o disposto no alvará de localização e de atividade: multa de **6 (seis) URM**; *(Modificado pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

III - Não expor alvará de localização e de atividade em local visível à fiscalização do Poder Público: multa de 2 (duas) URM;

IV- Realizar atividades de bares e boates com manutenção de quartos de aluguel: multa de 4 (quatro) URM;

V - Realizar atividade comercial em logradouros públicos sem autorização ou licença: multa de 2 (duas) URM;



**VI** - Realizar atividade comercial em logradouros públicos em desconformidade com as especificações constantes da autorização ou licença: multa de 1 (uma) URM;

**VII - Realizar atividade comercial sem acessibilidade universal e sem sanitário adaptado a portadores de necessidades especiais: multa de 3 (três) URM;** *(Incluído pela Lei nº 6.636, de 3 de outubro de 2018)*

**§1º** As multas dispostas nos incisos I e II serão majoradas em 10 (dez) URM, não cumulativamente, quando a atividade for realizada com pelo menos uma das características descritas nos incisos abaixo:

- I** - A atividade implicar em risco à incolumidade pública;
- II** - Tratar-se de boates, bares, cinemas, teatros e congêneres que, pelas suas características, resultem em aglomeração de pessoas.

**§2º** As multas dispostas nos incisos V e VI serão majoradas, no que couber, não cumulativamente, quando a irregularidade for realizada com pelo menos uma das características descritas nos incisos abaixo:

- I** - Utilizado material ou equipamento fixo ao solo multa de 8 (oito) URM;
- II** - Utilizado material ou equipamento de difícil mobilidade ou de grande porte multa de 6 (seis) URM;
- III** - A atividade for realizada em área para o qual a mesma é proibida multa de 5 (cinco) URM;
- IV** - A atividade implicar risco à incolumidade pública multa de 5 (cinco) URM.

**Art. 310** - Constitui infração relativa ao serviço público impedir a acessibilidade de servidor público quando da realização de vistorias, levantamentos técnicos e demais atividades, próprias de suas funções: multa de 2 (duas) URM.

## **PARTE V - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 311** - Revoga-se as disposições em contrário em especial as Leis Municipais 2565/1980, II Plano Diretor, 2656/81, 2729/82, 2739/82, 2816/83, 2822/83, 2859/84, 2863/84, 2888/85, 2896/85, 2899/85, 2913/85, 2914/85, 2916/85, 2918/85, 2920/85, 2933/85, 2963/86, 2973/86, 3019/87, 3090/87, 3152/88, 3174/88, 3255/89, 3263/89, 3277/89, 3307/90, 3454/91, 3537/92, 3576/92, 3700/93, 3854/94, 3907/94, 4132/96, 4139/96, 4164/97, 4203/97, 4301/98, 4715/01, 4819/02, 4845/02, 4857/02, 4861/02, 4881/02, 4927/03, 5053/04, 5110/05, 5116/05, 5208/05, 5217/06.

**Art. 312** - Toda alteração na presente lei poderá, previamente, ser analisada pela CTPD e pelo CONPLAD.

**Art. 313** - As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

**Art. 314** - Para a consecução dos objetivos e para a garantia da efetiva aplicabilidade dos instrumentos dispostos no Plano Diretor, deverá o Poder Executivo Municipal estabelecer a delimitação precisa, através de coordenadas geográficas, ou descrição textual, ou utilização de instrumentos similares, das seguintes áreas:

- I – Área de concentração de Núcleos de Urbanização Específica (mapa M-01);
- II – Áreas de Interesse Arqueológico (mapa M-04);
- III – Áreas Especiais de Interesse Social (mapa U-07);
- IV – Áreas Especiais de Interesse Ambiental Natural (mapa – U-08);
- V – Sítio Charqueador (zona de preservação da ambiência – mapa U-11);
- VI - Vazios Urbanos (mapa U-12).

**Parágrafo Único:** Fica estabelecido o prazo de um ano, contado do começo da vigência dessa Lei, para a realização do disposto nesse artigo.

**Art. 315** - Os Planos Setoriais e projetos especiais indicados no Plano Diretor deverão ser implantados no prazo de dois anos, devendo ser observadas as disposições pertinentes à gestão democrática da cidade.

**Art. 316** - O imóvel localizado na Av. Zeferino Costa, junto a área da 8.<sup>a</sup> Brigada de Infantaria Motorizada, deverá, conforme lei específica, destinar-se ao estabelecimento de unidade de conservação, como parque municipal (Parque Ecológico da Zona Norte).

**Art. 317** - O Município deverá providenciar o início dos estudos para a implementação do Plano de Preservação no prazo de seis meses, a contar da entrada em vigor da presente lei.

**Art. 318** - Os imóveis nos quais são realizadas atividades culturais e esportivas, há mais de dez anos, comprovadamente, são passíveis de serem declarados de interesse cultural devendo ser preservados como tal.

**Parágrafo único:** O Município deverá realizar no prazo de cento e vinte dias, contados da publicação desta lei, o mapeamento das áreas indicadas no *caput*.

**Art. 319** - Esta Lei entra em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação.

Gabinete da Prefeita de Pelotas, em 03 de outubro de 2018.

**Paula Schild Mascarenhas**  
Prefeita

Registre-se. Publique-se.  
**Clotilde Victória**  
Secretária de Governo

