

ÍNDICE

PARTE I

TÍTULO I: DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I: DA CONCEITUAÇÃO	02
CAPÍTULO II: DOS OBJETIVOS E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	02
CAPÍTULO III: DA COORDENAÇÃO	03

TÍTULO II: DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO

CAPÍTULO I: DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL	03
CAPÍTULO II: DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL	04
CAPÍTULO III: DIRETRIZES DO TURISMO SUSTENTÁVEL	05
CAPÍTULO IV: DIRETRIZES DA PROMOÇÃO SOCIAL: INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS.	05
CAPÍTULO V: DIRETRIZES DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL	06

PARTE II

TÍTULO I: DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

CAPÍTULO I: DAS DIRETRIZES GERAIS	07
-----------------------------------	----

TÍTULO II: DO ZONEAMENTO DA MACROREGIÃO 1: DISTRITO SEDE

CAPÍTULO I: DAS DIRETRIZES GERAIS	07
CAPÍTULO II: DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO ZONEAMENTO	08
CAPÍTULO III: DA CIRCULAÇÃO URBANA	09
CAPÍTULO IV: DAS ZONAS NA ÁREA URBANA	09
Seção I: Das Zonas de Ocupação Especial	10
CAPÍTULO V: DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
Seção I: Da adequação dos usos	11
Seção II: Dos Empreendimentos De Impacto Urbano	11
CAPÍTULO VI: DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES	11
Seção I: Do Coeficiente de Aproveitamento	11
Seção II: Da Taxa de Ocupação	12
Seção III: Da Altura das Edificações	12
Seção IV: dos Recúos Mínimos Obrigatórios	12

Seção V: Das Vagas de Estacionamento	12
--------------------------------------	----

CAPÍTULO VII: DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE DA POLÍTICA URBANA

Seção I: Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano	13
Seção II: Da Transferência do Direito de Construir	13
Seção III: Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	13
Seção IV: Do Direito de Preempção	14
Seção V: Das Operações Urbanas Consorciadas	15
Seção VI: Do Estudo de Impacto de Vizinhança	15
Seção VII: Do Controle da Densificação	16
CAPÍTULO VIII: DO PARCELAMENTO DO SOLO	16
Seção I: Do Loteamento	17
Seção II: Do Desmembramento	17

PARTE III

DA GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I: DA PARTICIPAÇÃO POPULAR	18
CAPÍTULO II: DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO	18

PARTE IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

19

ANEXOS

ANEXO 1 - MAPA ESTRUTURA TERRITORIAL	21
ANEXO 2 - MAPA MACROREGIÕES	22
ANEXO 3 - MAPA ÁREAS DE PRESERVAÇÃO SEGUNDO LEI FEDERAL	23
ANEXO 4 - MAPA VIÁRIO	24
ANEXO 5 - MAPA ZONEAMENTO	32
ANEXO 5a – CORTES	52
ANEXO 6 - TABELA DE ADEQUAÇÃO DE USOS	54
ANEXO 6a - TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE USOS	55
ANEXO 7 - TABELA DOS PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO	59
ANEXO 8 - TABELA DOS ÍNDICES CONSTRUTIVOS	60
ANEXO 9 - TABELA DOS PADRÕES PARA ESTACIONAMENTOS	63
ANEXO 10 – DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO	65

PROJETO DE LEI N.º

Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de **ARARANGUÁ**, institui o **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Político Ambiental de ARARANGUÁ** e dá outras providências. O PREFEITO DE ARARANGUÁ faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

PARTE I

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º Fica instituído, como instrumento básico da política de expansão urbana, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Político Ambiental do Município de Araranguá.

- I. Plano de que trata este artigo abrange as funções da vida coletiva, em que se incluem habitação, trabalho, circulação e lazer, e visa à melhoria da qualidade de vida da comunidade local.
- II. Plano Diretor de Desenvolvimento Político Ambiental de Araranguá será nesta Lei chamado pela sigla PDA.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 2º A execução da política urbana será implantada com a aplicação do previsto nesta Lei, a qual estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 3º O objetivo geral da política urbana contida no **PDA** é ordenar o desenvolvimento harmônico das distintas funções da cidade e da propriedade urbana, conforme as seguintes diretrizes gerais da LEI Nº 10.257, 2001:

- I. Garantia do direito a sustentabilidade da cidade e de todo o território do município, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao trabalho e ao lazer, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao saneamento ambiental, para as presentes e futuras gerações;

- II. Gestão democrática por meio da efetiva participação da população e de associações representativas dos distintos segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas, metas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III. Cooperação entre os diversos níveis de governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social e da coletividade;
- IV. Planejamento do desenvolvimento e crescimento do município, da distribuição espacial da população e das distintas atividades, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V. Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;
- VI. Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VII. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- VIII. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento sustentável, de modo a priorizar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- IX. Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- X. Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XI. Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, de uso e ocupação do solo e de edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
- XII. Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a) A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) Proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) A retenção especulativa de imóvel urbano que gere vazios urbanos, resultando na sua subutilização ou não utilização;
 - f) A deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) A poluição e a degradação ambiental;

Art. 4º O cumprimento da função social da propriedade urbana se realiza quando o proprietário, público ou privado, atende as exigências expressas no PDA.

Art. 5º A implantação da política de desenvolvimento e expansão urbana contida nesta lei se fará pelo uso dos instrumentos previstos na Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001, a saber:

- I. Da usucapião especial de imóvel urbano;
- II. Do direito de preempção;
- III. Da outorga onerosa do direito de construir;
- IV. Das operações urbanas consorciadas;
- V. Da transferência do direito de construir;
- VI. Do estudo de impacto de vizinhança;

CAPÍTULO III DA COORDENAÇÃO

Art. 6º O Plano Diretor de que trata esta lei será coordenado pela Secretaria de Planejamento do Município de Araranguá.

Art. 7º O PDA abrange diretrizes de desenvolvimento do modelo espacial do município, podendo ser integrado por outras leis, desde que tratem de matérias a este pertinente.

Art. 8º Este plano constitui-se dos seguintes instrumentos:

- I. Diretrizes de planejamento territorial;
- II. Plano de zoneamento ambiental;
- III. Plano de zoneamento do distrito sede;
- IV. Instrumentos de controle urbano.

Art. 9º Fica estabelecido o prazo de dez anos para a implantação de planos, propostas e ações que viabilizem a política urbana, entre elas:

- I. Revisão e atualização sistemática das leis componentes do Plano Diretor;
- II. Formulação dos seguintes planos municipais setoriais, articulados e integrados:
 - a) De Expansão e Adequação Viária;
 - b) De Desenvolvimento Comercial e Industrial;
 - c) De Habitação
 - d) De Saúde;
 - e) De Educação, Cultura e Esportes;
 - f) De Valorização Histórica, Paisagística e Cultural;
 - g) De Turismo;
 - h) De Qualificação do Espaço Urbano;
 - i) De Valorização da Cidadania;
 - j) De Ambiente;
 - k) De Transporte Coletivo.

III. Formulação dos seguintes planos especiais:

- a) de Integração Intermunicipal com os demais municípios da AMESC;
- b) de Desenvolvimento Rural;
- c) de Desenvolvimento dos Distritos;
- d) de Desenvolvimento dos Centros de Bairro;
- e) de Desenvolvimento de Centros de Comunidade.

Art. 10º Como instrumentos operacionais para a obtenção de dados e informações imprescindíveis à formulação dos planos descritos no artigo anterior, propõem-se, de modo efetivo, as seguintes providências:

- I. Criação do Sistema Municipal de Informações, composto, basicamente, pelos seguintes organismos:
 - a) Sistema de Informação Cadastral (SIC), ligado à Secretaria de Administração do Município, cuja função é coletar dados e fornecer informações de modo adequado e sistematizado, envolvendo entidades e órgãos públicos municipais.
 - b) Sistema de Informação Georeferenciado (SIG), ligado à secretaria Municipal de Planejamento, destinado a produzir informações específicas ao Planejamento Urbano, Cartografia e Mapas Temáticos;
- II. Constituição de equipes multidisciplinares, para formulação e gerenciamento dos planos setoriais, compostas por especialistas e representantes das unidades administrativas afins.

TÍTULO II DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO

CAPÍTULO I DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL

Art. 11º O território do Município é compreendido em área urbana e área rural, com a delimitação de suas subdivisões expressas no mapa com a delimitação do perímetro urbano, mapa Estrutura Territorial, no Anexo 1, mapa em função das diferentes ofertas de serviços e densidades demográficas.

Art. 12º Constitui a área urbana a região territorial onde ocorre concentração de atividades dos setores secundário e terciário e onde a densidade demográfica comparativa é a mais alta.

§1º. Compõem a área urbana as seguintes regiões:

- I. O distrito sede
- II. Os Centros de Comunidade do distrito de Hercílio Luz, Sanga da Toca e Morro dos Conventos.
- III. Os Centros de Comunidade, na área rural, em número de 34 centros.

§2º. Considera-se Centros de Comunidade os pequenos núcleos de concentração onde situam-se as atividades de organização sociocultural, comercial ou pública que dão sustentação às necessidades coletivas da população rural.

Parágrafo único: os centros de comunidade deverão ser delimitados (linha do perímetro urbano) como ocorre no distrito sede.

Art. 13º Constitui a área rural a região territorial onde ocorre a concentração de atividades primárias de agricultura, pecuária e onde a densidade demográfica comparativa é baixa.

Art. 14º A diretriz de Planejamento Territorial tem como objetivos:

- I. Promover o desenvolvimento econômico e sócio-espacial do município como um todo, considerando-se as peculiaridades e potencialidades locais, urbanas ou rurais.
- II. Ampliar a articulação de poder público com as diversas comunidades que compõem a área urbana e rural do município para melhor compreensão dos distintos interesses e necessidades.

Art. 15º A implantação dos objetivos elencados no artigo anterior se dará através da organização socio-espacial, aplicada mediante:

- I. Subdivisão do município em 6 macroregiões de planejamento, conforme mapa Macroregiões, anexo 2.
- II. Estabelecimento de canais de participação de associações de moradores, conselhos comunitários das entidades profissionais, sindicais, empresariais e órgãos estaduais, regionais e federais.
- III. Estruturação de programas, ações e projetos setoriais.

Art. 16º A macroregião é uma ação de planejamento que possibilita analisar e planejar estratégias, programas e projetos específicos para cada região, atendendo as necessidades locais. O município será subdividido em 6 macroregiões de planejamento, ver mapa Anexo 2, a saber:

Macroregião 1: Distrito Sede, compreende respectivos bairros:

- I. Mato Alto
- II. Cidade Alta
- III. Sanga da Areia
- IV. Vila Santa Catarina
- V. Lagoão
- VI. Jardim das avenidas
- VII. Centro
- VIII. Urussanguinha
- IX. Coloninha
- X. Vila São José
- XI. Nova Divinéia
- XII. Jardim Cibele
- XIII. Alto Feliz
- XIV. Barranca
- XV. Policia Rodoviária
- XVI. Aeroporto

Macroregião 2:

- I. Sanga da Toca

- II. Soares
- III. Campo verde
- IV. Morro do Pronto
- V. Campinho
- VI. Santa Rita
- VII. Operária
- VIII. Fundo do Cedro

Macroregião 3:

- I. Fundo Grande
- II. Ranchinho
- III. Caverazinho
- IV. Manhoso
- V. Santa Rosa de Lima
- VI. Sangradouro

Macroregião 4:

- I. Volta da Silveira
- II. Volta Curta
- III. Sanga Negra
- IV. Rio Negro
- V. Rio dos Anjos
- VI. Forquilha Grande
- VII. Itopaba
- VIII. Taquarussá
- IX. Rio dos Porcos

Macroregião 5:

- I. Sanga do Marco
- II. Sanga da Conga
- III. Sanga Grande
- IV. Espigão da Pedra
- V. Pontão
- VI. Campo Mãe Luzia
- VII. Hercílio Luz

Macroregião 6:

- I. Canivete
- II. Bal. Morro dos Conventos
- III. Ilha
- IV. Barra Velha
- V. Lagoa Mãe Luzia
- VI. Lagoa da Serra
- VII. Lagoa do Caverá

CAPÍTULO II

DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 17º A Diretriz de Política Econômica tem como objetivo fortalecer o papel do município como Pólo Econômico Regional através de fomento de programas específicos.

Art. 18º Os programas devem ser elaborados com a participação da sociedade organizada e considerados prioritários.

I. Programa de Valorização Agropecuária

§1º. O Programa de valorização da atividade agropecuária tem por objetivo a promoção das atividades primárias do Município, fundamentalmente das atividades agrícolas e pecuárias que caracterizam a área rural e da agregação de valor através de atividades complementares integradas.

§2º. O Programa deve incorporar conceitos de agroecologia e medidas de incentivo à agricultura, pecuária e pesca, de fortalecimento da assistência técnica aos pequenos e médios agricultores, de manejo do recurso solo e de potencializar os rendimentos da agropecuária e pesca, em prol da melhoria da renda familiar.

§3º. O Programa de valorização da atividade agropecuária compõe-se dos seguintes Projetos:

- a) Horta caseira;
- b) Agroindústria;
- c) Manejo sustentável da rizicultura;
- d) Assistência técnica aos pequenos e médios agricultores e pescadores.

II. Programa de Valorização das Atividades Artesanais

§1º. Objetiva valorizar o papel e as atividades artesanais que fazem parte da cultura e história do município, garantindo sua sustentabilidade e permanência de seus agentes na comunidade de origem, evitando a migração e o esvaziamento do interior do município;

III. Programa de Incrementação Industrial

§1º. Objetiva a implantação e o desenvolvimento de indústrias de médio e grande porte, de nível II e III, em área urbana, especificados em lei complementar anexo.

§2º. O programa poderá contemplar a implantação de parque industrial, propondo incentivos para atração de novos empreendimentos, criado por legislação específica.

IV. Programa de fortalecimento do comércio e serviços

§1º. Objetiva o fortalecimento do comércio e serviços em cada bairro, através dos Centros de bairro definidos no mapa de zoneamento.

CAPÍTULO III

DIRETRIZES DO TURISMO SUSTENTÁVEL

Art. 19º O turismo sustentável é aquele desenvolvido em área e escala apropriada para manter-se viável pelo maior tempo possível, não degradando ou alterando o meio ambiente natural e cultural. Deve ainda, servir de base para a diversificação da economia local, sem interferir no desenvolvimento de outras atividades e processos.

§1º. O desenvolvimento do turismo sustentável deve satisfazer as necessidades econômicas, sociais e estéticas, mantendo simultaneamente a integridade cultural e ecológica.

§2º. Deve trazer benefícios tanto a comunidade como aos visitantes turistas.

Art. 20º A diretriz tem como objetivo a valorização do potencial natural através da diversificação da oferta turística e evitando a sazonalidade com a geração de um fluxo sustentável e permanente.

Art. 21º Na articulação de planos e propostas turísticas pretende-se:

- I. Valorizar o desenvolvimento do turismo rural trabalhando o potencial agrícola e paisagístico da região;
- II. Valorizar os aspectos ambientais e paisagísticos das diversas áreas do município;
- III. Valorizar o uso do rio Araranguá e sua foz para a navegação turística;
- IV. Valorizar as questões culturais e históricas da cidade, através das festas locais e regionais;
- V. Re-qualificar a orla do rio e do mar através da criação e melhoria dos acessos, passeios e infra-estruturas necessárias;
- VI. Incentivar a criação de empreendimentos turísticos e eventos a nível regional, estadual, nacional e internacional.
- VII. Devem ser criados parques ambientais articulados em circuito turístico, para que atuem de maneira integrada e em constante atualização.

§1º. Parque ambiental é um lugar demonstrativo da natureza e da cultura da região que permite experimentar a diversidade cultural e natural.

§2º. Os Parques ambientais objetivam dinamizar a economia através do fortalecimento das pequenas e micro-empresas de base familiar: artesanais, agropecuárias e turísticas.

§3º. O circuito de Parques deve promover uma oferta turística diversificada e de qualidade, para satisfazer as necessidades de educação, cultura, recreação e esporte aos potenciais visitantes e para a própria comunidade.

§4º. O Projeto Piloto do Parque Ambiental pode ser implantado no Morro dos Conventos, com delimitação de área e ações definidas em lei específica.

Art. 22º Deve ser criado o Conselho Municipal de Turismo, com objetivo de articular as ações e programas, promovendo de forma geral o turismo no município.

CAPÍTULO IV

DIRETRIZES DA PROMOÇÃO SOCIAL: INFRA-ESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS.

Art. 23º A diretriz de promoção social tem como objetivo atender as necessidades diárias de infraestrutura e serviços urbanos de forma equitativa para garantir a qualidade de vida da população. Tem ainda, como objetivo a descentralização dos serviços e comércio através da criação dos centros de bairro como novos centros de emprego e consumo, evitando os longos percursos entre a habitação, os serviços urbanos e o comércio de abastecimento cotidiano e reduzindo os percursos, para evitar uma saturação do transporte coletivo e do próprio centro urbano principal.

Parágrafo único: Os equipamentos urbanos, devem ser implantados em locais com acesso ao transporte coletivo.

Art. 24º Para efeitos desta lei, entende-se por:

- I. Infra-estrutura: aqueles itens imprescindíveis à instalação de uma casa ou edifício, seja comercial ou residencial, e que por serem de caráter físico deveriam ser instalados, concomitante a implantação de qualquer edificação. São um conjunto de itens responsáveis pelo abastecimento e saneamento básico dos cidadãos. São eles: redes de abastecimento de água potável, redes coletoras de esgotos sanitários, redes de drenagem de águas, redes de energia elétrica e iluminação de vias públicas, pavimentação e manutenção de vias públicas, redes de telefonia convencional e telefones públicos, arborização de vias públicas e sistema de coleta e destino final do lixo urbano e limpeza de vias públicas.
- II. Serviços urbanos: aqueles serviços que garantem a reprodução da força de trabalho, ou seja, correspondem a um conjunto de atividades prestadas à cidade, que contribuem para uma melhor qualidade de vida da população. São eles: redes de unidades de saúde, redes de escolas e creches, equipamentos destinados ao uso de esporte, lazer e cultura, equipamentos de assistência social e segurança geral e transporte de passageiros em geral.

Art. 25º Para implementação desta diretriz será necessário o desenvolvimento dos seguintes programas:

- I. Programa de ampliação de infra-estrutura e serviços urbanos, através de:
 - a. Definição de política de saneamento básico;
 - b. Ampliação da rede escolar;
 - c. Ampliação do sistema de saúde;
 - d. Ampliação de áreas verdes para recreação e lazer;
 - e. Reestruturação do sistema de transporte urbano garantindo a ligação inter-bairros;
 - f. Relocação do terminal de transporte rodoviário para área mais próxima ao novo acesso da cidade.
- II. Programa de habitação de interesse social, através de:
 - a. Definição de áreas de ocupação especial para população de baixa renda;
 - b. Regularização das áreas habitacionais;
 - c. Relocação de habitações ocupadas em áreas de risco, como encostas, áreas inundáveis.

CAPÍTULO V

DIRETRIZES DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Art. 26º A conservação e valorização do patrimônio natural e cultural possuem os seguintes Programas:

- I. Programa de conservação e valorização do patrimônio natural;
- II. Programa de conservação e valorização do patrimônio cultural;

Art. 27º O Programa de conservação e valorização do patrimônio natural tem como objetivo, promover a conservação, o manejo sustentável e a valorização dos recursos naturais, dada à potencialidade e significado para o município.

Art. 28º As áreas de conservação e valorização do patrimônio natural deverão ser delimitadas em lei específica.

Art. 29º O Programa de conservação e valorização do patrimônio natural compõe-se dos seguintes Projetos:

- I. Preservação e recuperação dos Morros Centenário, das Pedras e Agudo;
- II. Preservação da bacia hidrográfica do Rio Araranguá;
- III. Proteção do sistema ecológico das ilhas;
- IV. Preservação do Açude Belinzoni;
- V. Proteção do Morro dos Conventos;
- VI. Inventário da situação ambiental do Município;
- VII. Recuperação da mata ciliar do Rio Araranguá.

Art. 30º O Programa de conservação e valorização do patrimônio cultural, tem como finalidade recuperar a identidade do Município através da valorização dos patrimônios arqueológicos, arquitetônicos, históricos e da conservação e valorização da cultura local.

Art. 31º O Programa de conservação e valorização do patrimônio cultural compõe-se dos seguintes Projetos:

- I. Preservação do Centro Histórico de Araranguá;
- II. Centros da cultura local;
- III. Museu do Couro;
- IV. Parque no Açude Belinzoni;
- V. Inventário arquitetônico e arqueológico.

PARTE II

TÍTULO I

DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 32º O zoneamento ambiental abrange todo o território do município de Araranguá. Tem como objetivo disciplinar a ocupação das áreas de proteção ambiental, com base nas leis estaduais e federais vigentes.

Art. 33º Definem-se como áreas de proteção ambiental aquelas áreas que não apresentam condições de ocupação por constituírem áreas de representatividade da fauna e flora local e dos demais elementos naturais. Têm como objetivo a manutenção do equilíbrio ecológico e a sustentabilidade do patrimônio natural.

Art. 34º As áreas como: restingas, mangues, encostas e topos de morros, áreas com restrição geológica, veredas, dunas, mananciais e elementos de preservação da orla lacustre, fluvial e marítimo constituem-se os principais elementos de proteção ambiental. As diretrizes do zoneamento ambiental têm como objetivos:

- I. Promover a conservação e valorização do patrimônio natural e cultural do Município.
- II. Coibir a ocupação de áreas de mananciais e inundáveis e encostas e topos de morro, em função da fragilidade do meio ambiente, poluição etc.
- III. Garantir a preservação das áreas lindeiras aos mananciais para evitar a poluição e extinção dos recursos hídricos.
- IV. Incentivar a preservação e recuperação do rio Araranguá e sua mata ciliar e resgatar a paisagem natural.
- V. Estimular a criação de áreas verdes de lazer garantindo a qualidade do ambiente natural.
- VI. Estimular a criação de um inventário da situação ambiental do Município.

Art. 35º As áreas de preservação e recuperação ambiental estão definidas no mapa Áreas de Preservação Ambiental, anexo 3.

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO DA MACROREGIÃO 1: DISTRITO SEDE

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 36º Os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidos nesta Lei visam melhorar as condições de vida no Município, considerados os seguintes fatores:

- I. O papel de centro político-administrativo regional e de núcleo de comércio e serviços;
- II. A base econômica industrial relativamente pequena;
- III. A concentração espacial das atividades de comércio e de prestação de serviços na sede do município;
- IV. O sistema viário e de transporte coletivo indefinido hierarquicamente, o que compromete a organização e fluidez do trânsito;
- V. A concentração da ocupação do solo em cotas de cheias e na planície de inundação do rio;
- VI. A concentração demográfica em áreas de risco potencial ou inadequadas para o uso habitacional;
- VII. A progressiva redução dos padrões de qualidade ambiental;
- VIII. A ocupação inadequada de áreas verdes;
- IX. O valor cultural do centro histórico;
- X. A inexistência ou a má consolidação das centralidades, tanto nos bairros urbanos quanto nas comunidades rurais;
- XI. O risco potencial de ocupação e deteriorização dos mananciais de abastecimento de água para o município;
- XII. A recuperação ambiental das áreas de preservação ocupadas irregularmente;
- XIII. A manutenção e preservação da qualidade de vida ambiental na região litôrea;

Art. 37º Constituem diretrizes do zoneamento:

- I. Evitar a ocupação horizontal da cidade, estimulando a ocupação dos vazios urbanos e o adensamento a fim de racionalizar a infra-estrutura urbana instalada. Mantidas a qualidade, singularidade e convívios urbanos.
- II. Controlar o adensamento em áreas com deficiência de infra-estrutura e incentivar o adensamento, por outro lado, de áreas com boa oferta de infra-estrutura e serviços urbanos.
- III. Promover o adensamento nos principais eixos viários e de transporte coletivo, garantindo eficiência e frequência de uso, diminuindo o uso do transporte individual.
- IV. Propiciar a concentração dos equipamentos urbanos e comércio de abastecimento em locais específicos com acesso de transporte coletivo.
- V. Estimular o uso misto, principalmente no centro, para preservar a animação e aproveitar a infra-estrutura existente nos horários noturnos.

- VI. Redefinir os usos comerciais, serviços e industriais junto às habitações a fim de evitar impactos e incompatibilidades de usos.

Parágrafo único: para efeito desta lei a conceituação de infra-estrutura e serviços urbanos está definida no artigo 22.

CAPÍTULO II

DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO ZONEAMENTO

Art. 38º Os elementos que definiram a estruturação urbana e a definição das zonas urbanas são os seguintes:

- I. Corredores viários
- II. Corredores comerciais
- III. Centros de urbanidade
- IV. Centro histórico
- V. Áreas de preservação ambiental
- VI. Setores industriais

Art. 39º Os corredores viários objetivam qualificar o transporte e a circulação urbana, para garantir o deslocamento intra-urbano e a fluidez viária, atendendo as necessidades dos diferentes setores econômicos da cidade. Têm como objetivos ainda:

- I. Capacitar a malha viária a fim de priorizar o transporte coletivo, as ciclovias e os pedestres.
- II. Reduzir o conflito entre veículos e pedestres.
- III. Possibilitar o acesso do transporte coletivo e de veículos às áreas mais distantes e àquelas ocupadas por população de baixa renda.
- IV. Estimular a arborização dos logradouros públicos.

Parágrafo único - as normas relativas à acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência físicas (NBR 9050) deverão ser observadas na construção das vias públicas, inclusive em loteamentos, praças e espaços urbanos em geral.

Art. 40º Os corredores comerciais são as áreas lindeiras às vias de alta acessibilidade urbana e de ligação intra-urbana, e caracterizam-se por uma alta potencialidade de atendimento de comércio e serviços. Têm como objetivos:

- I. Atender a cidade como um todo pela diversidade de usos comerciais e de serviços;
- II. Caracterizar e consolidar vias de ligação intra-urbana, tornando o sistema de transporte mais eficiente;
- III. Estimular o adensamento nas vias de ligação intra-urbana que, por definição e características, apresentam fácil escoamento;

- IV. Consolidar os eixos secundários de comércio e serviços existentes a exemplo das avenidas Presidente Getúlio Vargas, Presidente João Goulart, Governador Jorge Lacerda e continuação da avenida 7 de Setembro, a fim de descentralizar, a longo prazo, parte do comércio da área central.

Art. 41º Os Centros de Urbanidade são áreas dentro dos diferentes bairros com usos mistos variados e maior densidade. Conceitualmente busca uma descentralização dos serviços e comércio através da criação de centros de bairro ou núcleos urbanos, como centros de emprego e consumo, evita os longos percursos entre a habitação, os serviços urbanos e o comércio de abastecimento cotidiano. Com os percursos reduzidos evita-se uma saturação do transporte coletivo e do próprio centro urbano principal. Estes centros de urbanidade têm como objetivos:

- I. Incentivar a criação de subcentros de abastecimento de comércio e serviços;
- II. Atendimento à população do bairro por serviços urbanos, como escolas, postos de saúde, áreas de lazer, etc, e comércio de abastecimento diário;
- III. Reforçar a identidade do bairro, estimular uma animação diária.

Art. 42º O Centro Histórico é a área que se caracteriza pelo núcleo inicial da cidade de Araranguá. Tem como objetivos:

- I. Manter a identidade da cidade, preservando não somente os edifícios de interesse patrimonial e cultural, mas o traçado urbano, característico da cidade, e que remete ao título Cidade das Avenidas.
- II. Garantir a centralidade urbana do centro histórico.
- III. Preservar e recuperar o conjunto e os marcos urbanos de valor histórico e cultural
- IV. Promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico.

Art. 43º As áreas de preservação ambiental, existentes no Distrito-sede, são aquelas de interesse ecológico que apresentam características dos sistemas naturais e qualidade ambiental. A preservação e conservação destas áreas implicam diretamente na qualidade de vida da população local. Tem como objetivos:

- I. Coibir a ocupação de áreas de mananciais e inundáveis e encostas e topos de morro, em função da fragilidade do meio ambiente, poluição etc.
- II. Garantir a preservação das áreas lindeiras aos mananciais para evitar a poluição e extinção dos recursos hídricos.
- III. Impedir o parcelamento e a ocupação do solo em áreas inundáveis, com o objetivo de garantir a permeabilidade do solo e a segurança da população.
- IV. Incentivar a preservação da orla do rio Araranguá e resgatar a paisagem urbana.
- V. Estimular a criação de áreas verdes de lazer garantindo a qualidade do ambiente urbano.
- VI. Recuperação e manutenção da mata ciliar, áreas verdes em geral, garantindo também a capacidade de absorção hídrica do solo.

Art. 44º Os setores industriais são as áreas destinadas exclusivamente às indústrias e ao comércio de grande porte. Têm como objetivos:

- I. Estimular o desenvolvimento econômico do Município.

- II. Facilitar ações para o desenvolvimento da atividade industrial.
- III. Facilitar o escoamento da produção possibilitado pela proximidade da BR 101.
- IV. Evitar a poluição e o conflito de usos em áreas centrais e com características predominantemente residenciais.

CAPÍTULO III

DA CIRCULAÇÃO URBANA

Art. 45º A circulação urbana do Município abrange o conjunto de vias urbanas que são classificadas e hierarquizadas segundo critérios funcionais e capacidade de fluxo ou vazão. A proposta de hierarquização e expansão viária no mapa anexo 4, leva em consideração os usos estabelecidos no zoneamento, entendendo que os diferentes usos têm capacidade de atrair maior ou menor fluxo viário. Ver mapa Anexo 7.

Art. 46º A clareza dos eixos viários e da ligação interbairros, através do transporte coletivo e individual, garante que os bairros que têm maior capacidade de abastecimento atendam os bairros vizinhos, a curto e médio prazo, até o estabelecimento dos centros de bairro próprios.

Art. 47º As vias classificam-se em:

- I. Via Expressa – caracteriza-se pela ligação intermunicipal ou interestadual, permitem elevadas velocidades, devem ter baixa acessibilidade.
- II. Via Principal – caracteriza-se pela ligação intra-urbana, apresentam integração com o uso do solo, alta acessibilidade, são próprias para o funcionamento do sistema de transporte coletivo.
- III. Via Coletora – caracterizam-se por coletar o tráfego das vias locais e conduzi-los às vias principais.
- IV. Via Local – distribuição do tráfego local, possibilitam o acesso direto às edificações.
- V. Vias de Pedestres – logradouros que conciliam um alto fluxo de pedestres com o fluxo de veículos.

Parágrafo único: as especificações das caixas de rua, calçadas, arborização e ciclovias, como dimensionamento e localização, devem ser definidas em projetos específicos.

CAPÍTULO IV

DAS ZONAS NA ÁREA URBANA

Art. 48º As áreas da zona urbana representam partes do perímetro urbano propostas em função de características específicas e estão delimitadas nos mapa de Zoneamento, no anexo 5 e são as seguintes:

- I. Zona Predominantemente Residencial (ZPR)

- II. Zona Central do Bairro (ZCB)
- III. Zonas Mistas (ZM)
- IV. Zonas Comerciais (ZC) – (próximas à BR)
- V. Zonas Comerciais Centrais (ZCC)
- VI. Zonas Industriais (ZI)
- VII. Zona de Preservação Histórica e Cultural (ZPHC)
- VIII. Zonas de Ocupação Especial de Interesse Social (ZOEIS)
- IX. Zonas de Ocupação Especial (ZOE)
- X. Zonas de Uso Público (ZUP)
- XI. Zonas de Preservação Ambiental (ZPA)
- XII. Zonas destinadas à infra-estrutura urbana (ZIU)

Art. 49º As zonas foram definidas segundo critérios como: situação atual de ocupação, análise de índices e usos propostos pelo Plano Diretor de 1981, densidade desejada, capacidade da infra-estrutura instalada e sistema viário existente e características do sítio urbano.

Art. 50º Zona Predominantemente Residencial (ZPR) – são áreas da cidade que se caracterizam por apresentarem predominância de uso residencial, mas com atividades que complementam a vida cotidiana do bairro, ou seja, usos não habitacionais sem impacto às residências, usos de escala local.

Art. 51º Zona Central do Bairro (ZCB) – São áreas que apresentam uma maior densidade e diversidade de usos comerciais e de serviços que o entorno habitacional, representam a escala do bairro. A pré-determinação da localização dos serviços urbanos tem o objetivo de garantir uma distribuição equilibrada de atividades na cidade, levando em consideração a demanda e os requisitos de cada bairro.

Art. 52º Zonas Mistas (ZM) – São áreas com grande diversidade de usos comerciais e de serviços junto ao uso habitacional. Apresentam maior densidade edificatória e uma abrangência de utilização em nível municipal. Permitem uso industrial de nível 1.

Art. 53º Zonas Comerciais (ZC) – (próximas à BR-101) – são áreas de diversidade máxima de usos comerciais, serviços e industriais de nível 1 e apresentam maior facilidade de escoamento e acesso da BR 101.

Art. 54º Zonas Comerciais Centrais (ZCC) – São áreas com diversidade de usos residencial, comercial e de serviços que objetivam manter a centralidade urbana atual do Município e garantir a vida urbana.

Art. 55º Zonas Industriais (ZI) – São áreas destinadas exclusivamente aos usos industriais e comerciais e serviços de grande porte de maneira a caracterizar a área como pólo de desenvolvimento industrial da região, pela facilidade de escoamento da produção pela BR-101.

Art. 56º Zona de Preservação Histórica e Cultural (ZPHC)– É a área que caracteriza o núcleo inicial da cidade, é patrimônio representativo da história do Município. A delimitação desta área objetiva preservar o núcleo urbano inicial do município.

- §1º. Considera-se propriedade com interesse histórico e cultural aquelas edificações que apresentam elementos arquitetônicos significativos e representantes de uma parte da história.
- §2º. As edificações que se apresentarem relevantes para preservação são passíveis de aplicação da transferência do direito de construir.
- §3º. Cabe ao Poder Público a definição de quais edificações apresentam interesse histórico e cultural em legislação específica.

Art. 57º Zonas de Ocupação Especial de Interesse Social (ZOEIS) – Áreas previstas para ocupação de habitações pela população de baixa renda, com o objetivo de consolidar ou regularizar a situação fundiária ou destinar novas áreas para programas de habitação.

Parágrafo único: esta zona poderá ser delimitada pelo poder público em legislação específica.

Art. 58º Zonas de Ocupação Especial (ZOE) – São áreas que objetivam salvaguardar e/ou limitar a ocupação de áreas de risco, inundáveis ou de interesse público. Caracterizam-se como: inundáveis - áreas abaixo da cota 5; de interesse público – áreas que o Município considere serem de interesse público, onde seu uso seria definido através de um projeto de lei específico.

Art. 59º Zonas de Uso Público (ZUP) – São áreas pertencentes ao poder público destinadas a áreas de lazer ou à implantação de serviços urbanos públicos.

Art. 60º Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) – São áreas que têm como objetivo proteger a fauna, flora e outros elementos naturais, para conservação e com uso restritivo de educação, lazer e recreação pública. Objetivam assegurar o bem estar das populações humanas e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais. Devem respeitar a legislação ambiental federal. Compreendem:

- I. Topos de morros acima de dois terços da altura mínima em relação a base.
 - II. Encostas com declividade superior a 45%.
 - III. Dunas móveis, fixas ou semi-fixas.
 - IV. Restinga e praia, em faixa de 300 metros a partir da preamar máxima e além dos 300 metros quanto coberta por vegetação nativa.
 - V. Faixa marginal ao longo de rios, lagoas, açudes, córregos de dimensionamento variável de 30 a 100 metros, de acordo com a resolução do CONAMA nº 303 de 2002, da lei federal nº6938 de 1981.
- §1º. Nas áreas de preservação ambiental não serão toleradas realização de obras de terraplenagem e a abertura de canais, quando essas iniciativas alterarem as condições ecológicas locais.
- §2º. São proibidas as atividades que podem provocar uma acelerada erosão das terras e/ou um acentuado assoreamento das coleções hídricas e uma ameaça de extinção de espécies raras da biota regional.

Art. 61º Zonas destinadas à infra-estrutura urbana (ZIU) – São áreas destinadas à instalação do sistema de saneamento, do sistema viário em geral, poderão ocorrer nas diferentes partes da cidade, independente do zoneamento, observadas as normas técnicas e prévias aprovações do poder municipal.

Parágrafo único – O poder municipal deve transferir o terminal rodoviário da área central para áreas próximas à BR 101. Esta zona poderá ser delimitada pelo poder público em legislação específica.

SEÇÃO I

DAS ZONAS DE OCUPAÇÃO ESPECIAL

Art. 62º As zonas de ocupação social caracterizam-se por regime urbanístico próprio. São as Zonas de Ocupação Especial de Interesse Social e as Zonas de Ocupação Especial.

Art. 63º As Zonas de Ocupação Especial de Interesse Social são zonas destinadas à produção, manutenção e à regularização da habitação de interesse social. São consideradas habitações de interesse social:

- I. Assentamentos irregulares de habitações autoconstruídas por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas;
- II. Loteamentos irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade;
- III. Imóveis não edificados ou sub-utilizados.

Art. 64º O poder municipal deve promover programas de regularização fundiária e urbanística, a fim de garantir a manutenção da população nas áreas, com exceção às áreas de risco e aos excedentes populacionais.

Art. 65º O poder municipal deve definir regime urbanístico específico para ocupação de interesse social através de lei específica.

Art. 66º Aos proprietários de áreas ocupadas por habitação de interesse social, conforme artigo 60, fica garantido a transferência do direito de construir (artigos 93 e 94).

Art. 67º Os proprietários de imóveis que tiverem interesse, a qualquer tempo, em produzir habitação de interesse social (unidades unifamiliares e multifamiliares e lotes urbanizados) devem:

- I. Obedecer as normas de parcelamento e índices de controle urbanísticos para habitação de interesse social definidos em lei específica.
- II. Garantir a provisão de infra-estrutura básica e atendimento por serviços urbanos, nos casos de inexistência ou carência da área.

§1º. Cabe ao poder municipal analisar a coerência e conveniência do empreendimento levando em consideração a demanda por habitação de interesse social, a localização do empreendimento, e capacidade dos serviços urbanos existentes em atender novo incremento populacional.

§2º. Como contrapartida ao loteador de interesse social fica garantida a transferência do direito de construir, desde que constatada a demanda por este tipo de habitação.

Art. 68º As Zonas de Ocupação Especial, são áreas abaixo da cota 5, inundáveis, sujeitas a aplicação da Lei de Operação Urbana.

§1º. As Zonas de Ocupação Especial estão subdivididas em duas ZOE:

- I. ZOE: A ocupação poderá ser efetuada apenas sobre o sistema viário e a infra-estrutura já existente e acima da cota 5 do nível do mar. As demais áreas desta Zona serão submetidas a Lei de Operação Urbana.

§2º. Estas áreas, por serem de ocupação de risco, não podem ser parceladas.

§3º. É permitida a construção, desde que respeite o nível superior a cota 5 do nível do mar e o traçado urbano já existente.

II. ZOE 1: Fica vetada a ocupação e o parcelamento do solo. A ocupação desta área será apenas para uso público, de Parque Urbano, com áreas verdes de lazer e mobiliário urbano, cujo projeto será definido pelo Poder Público, mediante Lei de Operação Urbana.

CAPITULO V

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 69º O uso e ocupação do solo estabelecem a adequação dos diferentes usos às zonas urbanas em função do tipo de atividade, porte e periculosidade.

SEÇÃO I

DA ADEQUAÇÃO DOS USOS

Art. 70º Os usos são classificados como permitido ou proibido de acordo com a capacidade viária e a periculosidade.

§1º. Classificam-se como permitidos aqueles usos compatíveis com a zona e com os usos do entorno, não apresentam impactos à vizinhança, à infra-estrutura existente e ao ambiente.

§2º. Classificam-se como proibidos aqueles usos incompatíveis com a área e que apresentam conflito com os usos do entorno.

§3º. Para a instalação de qualquer uso deve-se respeitar a tabela Adequação e Classificação de Usos dos anexos 6 e 7.

Art. 71º O grau de periculosidade das indústrias está classificado da seguinte maneira:

- I. Indústrias Nível 1 - Pode-se instalar indústrias leves, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da comunidade. Indústrias que não gerem tráfego intenso, não poluente, e que não ocasione nenhum tipo de interferência ambiental.
- II. Indústrias Nível 2 - Enquadram-se indústrias de médio porte de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não ocasionando incômodos sensíveis às atividades urbanas, como: trepidações, exalações, poeiras e gases prejudiciais a saúde.
- III. Indústrias Nível 3 - Incluem-se indústrias geradoras de impacto devido ao volume de atividade. Indústrias que possam originar explosões e que cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações, emanações e radiações possam causar perigo a população, mesmo com a aplicação de métodos adequados ao controle e ao tratamento desses efluentes.

Parágrafo único: As indústrias de nível 2 e 3 devem apresentar Estudo Impacto de Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental.

SEÇÃO II

DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANO

Art. 72º Os empreendimentos de impacto urbano são atividades que causam impactos negativos: na circulação urbana, quando a atração de veículos é superior a capacidade viária e de vagas de estacionamento; e no ambiente, quando a atividade pode gerar qualquer tipo de poluição.

Art. 73º Os empreendimentos considerados de impacto urbano ou pólos geradores de tráfego (anexo 7) deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV (artigos 121) junto com estudo preliminar para ser submetido ao conselho Municipal de Planejamento e à Secretaria de Planejamento.

CAPITULO VI

DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

Art. 74º Os dispositivos de controle das edificações referem-se a aplicação conjunta do coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, altura máxima das edificações e recuos obrigatórios mínimos, assim determinados na tabela de Índices de Construção do anexo 8.

SEÇÃO I

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 75º Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) é um índice que multiplicado pela área do terreno define a área permitida máxima a ser construída.

Fórmula - Ac (área construída) = C.A. (coeficiente de aproveitamento) x At (área do terreno)

Art. 76º Não são computados como área construída as seguintes áreas:

- I. Parque infantil, jardins, piscinas e outros equipamentos implantados no nível natural do terreno e descobertos (ao ar livre);
- II. Sub-solos destinados à garagem, sobre-lojas, mezaninos, pavimentos sob pilotis com área fechada de no máximo 20%;
- III. Caixas d'água, casa de máquinas e de bombas, centrais de ar condicionado e gás, áreas para depósito de lixo;
- IV. Áreas de uso comum como portarias, acessos, circulações, zeladoria;

- V. Áticos - áreas ocupadas sobre o último pavimento com ocupação máxima de um terço da projeção do último pavimento.

SEÇÃO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 77º A Taxa de Ocupação (T.O.) representa o índice máximo ocupado pela projeção da edificação no lote, define o regime volumétrico.

Fórmula - PAC (projeção da área construída) = T.O. (taxa de ocupação) x At (área do terreno)

Art. 78º Não são computados como área construída as seguintes áreas:

- I. Parque infantil, jardins, piscinas e outros equipamentos implantados no nível natural do terreno e descobertos (ao ar livre);
- II. Sub-solos destinados a garagem;
- III. Caixas d'água, casa de máquinas e de bombas, centrais de ar condicionado e gás, áreas para depósito de lixo;
- IV. Áreas de uso comum como portarias, acessos, circulações, zeladoria;
- V. Marquises, beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- VI. Sacadas com até 1,20m (um metro e vinte centímetros); desde que o somatório destas áreas não ultrapasse a 10% da área do pavimento onde se situem.

SEÇÃO III DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 79º Altura das edificações define o número máximo de pavimentos a ser construído.

Art. 80º Não serão computadas na altura das edificações as seguintes áreas:

- I. Caixas d'água, casa de máquinas e de bombas, centrais de ar condicionado e gás, áreas para depósito de lixo.
- II. Áticos - áreas ocupadas sobre o último pavimento com ocupação máxima de um terço da projeção do último pavimento.

SEÇÃO IV DOS RECUOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

Art. 81º Os recuos laterais, frontais e de fundos são variáveis por zona, devendo respeitar a tabela do Anexo 8.

Art. 82º Na vias principais os afastamentos frontais serão específicos seguindo a tabela do Anexo 8.

Art. 83º Os espaços definidos como afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como área verde ao menos 50% (cinquenta por cento) da superfície respectiva, a exceção de:

- I. Rampas de acesso, muros de arrimo e terrenos com declividade.

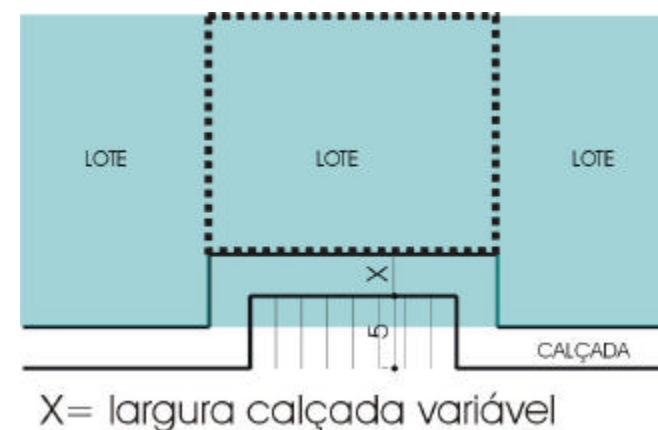
SEÇÃO V DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 84º Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, atendendo o Anexo 9.

§1º. Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes o número de vagas exigidas será igual a soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

§2º. As rampas de acesso ou escadarias deverão ser construídas no interior dos terrenos, iniciando-se a dois metros do alinhamento previsto para o muro.

Art. 85º Nos condomínios multifamiliares, ambulatórios, laboratórios, clínicas e escritórios em geral será obrigatório a existência de vagas de estacionamento rotativas na proporção mínima de 10 % das vagas calculadas segundo as normas do Anexo 9.



Art. 86º O estacionamento descoberto das atividades comerciais e de serviços será permitido no afastamento frontal com dimensão mínima de 5 metros, desde que desloque o passeio para dentro do lote, mantendo sua continuidade.

CAPÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE DA POLÍTICA URBANA

Art. 87º Os instrumentos de controle da política urbana, estabelecidos no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10257 de 10/07/2001, objetivam garantir a exequibilidade da proposta, que atendem, pela própria definição e conceito, o Interesse público e bem estar da coletividade.

SEÇÃO I

DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 88º A Usucapião Especial de Imóvel Urbano segundo o Estatuto da Cidade, Lei 10257 de 10 de julho de 2001, confere ao possuidor de uma 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, o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

Art. 89º As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 90º São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de composesse;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 91º A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 92º Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

SEÇÃO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 93º A transferência do direito de construir possibilita ao proprietário de imóvel transferir a capacidade construtiva da área onde se situa o imóvel em outra área da cidade a ser definida pelo Município.

Art. 94º Este potencial construtivo será aplicado:

I. Para fins de ampliação, consolidação ou construção do sistema viário planejado;

II. Para a instalação de equipamentos urbanos públicos;

III. Preservação de imóveis com interesse ambiental, paisagístico, histórico ou cultural;

IV. Para programas de habitação de interesse social, como regularização fundiária, urbanização ou construção de novas moradias;

V. Como forma de pagamento de desapropriações.

Parágrafo único – Este direito de construir pode ser concedido ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a IV do caput.

Art. 95º Este potencial construtivo poderá ocorrer nas Zonas Mistas (ZM), Zonas Comerciais (ZC), Zonas Comerciais Centrais (ZCC), Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR) e Zona Central do Bairro (ZCB), desde que não ultrapassem o índice de aproveitamento máximo planejado e tolerado para a área em questão. (ver tabela Anexo 8)

Art. 96º Para os casos relativos ao sistema viário, fica ao proprietário a garantia de transferência do potencial construtivo relativo à área destinada a melhoria do sistema viário à área remanescente.

Art. 97º Cabe ao órgão de planejamento municipal avaliar as condições de transferência do direito de construir, levando em consideração o imóvel que cede e o imóvel que recebe o potencial construtivo.

SEÇÃO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 98º A outorga onerosa do direito de construir refere-se a possibilidade do proprietário de imóvel exercer o direito de construir acima do índice de aproveitamento básico adotado para a área em questão mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

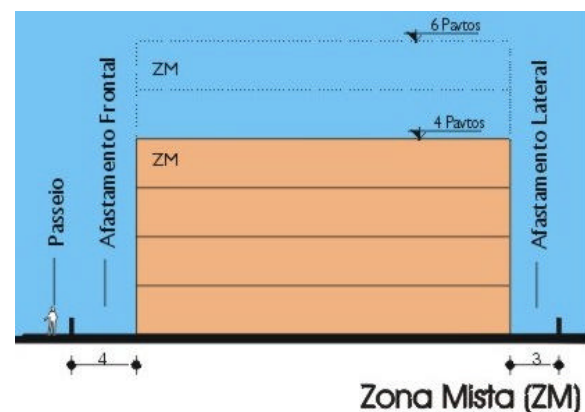
Art. 99º As áreas do Município em que incidem o direito de construir acima do índice de aproveitamento permitido são:

I. Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR)

II. Zona Central do Bairro (ZCB)

III. Zonas Mistas (ZM)

- IV. Zonas Comerciais (ZC)
- V. Zonas Comerciais Centrais (ZCC)
- VI. Zonas Industriais (ZI)



Art. 100º O valor máximo excedente de área construída não poderá ultrapassar 50% do permitido para a área.

Art. 101º Os valores referentes à área excedente construída serão calculados sobre o valor venal do metro quadrado do imóvel, segundo as seguintes fórmulas:

Fórmula A - $T\text{ Rem} = 20\% \times V \times A^{\text{exc}}$ Para acréscimo de até 20% do IA atual

Fórmula B - $T\text{ Rem} = 50\% \times V \times A^{\text{exc}}$ Para acréscimo de até 50% do IA atual

V = valor venal do metro quadrado do imóvel

A^{exc} = área excedente

TRem = Taxa de remuneração

Art. 102º Os recursos obtidos com a outorga onerosa do direito de construir serão aplicados para benfeitorias no bairro em questão e em um Fundo de Habitação.

Art. 103º Caso seja detectado impacto negativo em um setor urbano, em função do aumento da capacidade construída, como sobrecarga do sistema viário ou da infra-estrutura, o Município poderá suspender a qualquer momento a venda de estoques construtivos.

Art. 104º O potencial construtivo poderá alterar o regime volumétrico através do aumento do número de pavimentos e na projeção da edificação, desde que respeitem os recuos estabelecidos no anexo 8.

Art. 105º As solicitações de aumento do potencial construtivo deverão ser analisadas pelo órgão de planejamento municipal

SEÇÃO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 106º O direito de preempção concede ao Poder Municipal a preferência de compra de imóvel urbano, respeitado o valor do mercado imobiliário, antes que este seja comercializado entre particulares.

Art. 107º As áreas em que incidem o direito de preempção são as ZOE e ZOE1, conforme o anexo 8.

Art. 108º As áreas em que incidem o direito de preempção, de acordo com a Lei Federal Nº 10.257 de 10/07/2001, e adotadas pelo Município, serão utilizadas para fins de:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 109º O prazo de vigência do direito de preempção será de cinco anos, mas poderá ser renovado após um ano do término do prazo.

Art. 110º O proprietário de imóvel, em que incide o direito de preempção, deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município manifeste por escrito, no prazo máximo de trinta dias, seu interesse em comprá-lo.

§1º. À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

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

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

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

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

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

SEÇÃO V

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 111º A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 112º A operação urbana pode ser utilizada para fins de:

- I. Tratamento urbanístico e paisagístico de áreas públicas;
- II. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- III. Abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
- IV. Execução de programas e projetos de interesse social;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Recuperação do patrimônio cultural;
- VII. Proteção ambiental - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Reurbanização.

Art. 113º A operação urbana pode ser proposta pelo poder Público ou por qualquer cidadão ou entidade que tenha interesse

Art. 114º As operações urbanas consorciadas poderão prever, entre outras medidas:

- I. A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 115º Lei Municipal específica, baseada nesta Lei Complementar, delimitará as áreas para aplicação de operações consorciadas.

Art. 116º Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I. Definição da área a ser atingida;
- II. Programa básico de ocupação da área;
- III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. Finalidades da operação;
- V. Estudo prévio de impacto de vizinhança;

- VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do art. 114 desta Lei;
- VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Art. 117º O projeto de lei que tratar da operação urbana pode prever que a execução de obras por empresas da iniciativa privada seja remunerada, dentre outras, pela concessão para exploração econômica do serviço implantado.

Art. 118º O potencial construtivo das áreas privadas passadas para o domínio público pode ser transferido para outro local, determinado por lei, situado dentro ou fora do perímetro da intervenção.

Art. 119º Os recursos levantados para a realização das intervenções somente podem ser aplicados em aspectos relacionados à implantação do projeto relativo à operação urbana.

Parágrafo único- A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 120º A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§1º. Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§2º. Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

SEÇÃO VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 121º O Estudo de Impacto de Vizinhança objetiva garantir a qualidade de vida da população circundante aos empreendimentos de impacto.

§1º. O Estudo de Impacto de Vizinhança fará uma previsão de como a implantação do empreendimento influenciará no tráfego, na infra-estrutura, no adensamento populacional, no sombreamento e poluição sonora que ocasionará.

§2º. No estudo preliminar dos projetos de pólos geradores de tráfego a Secretária de Planejamento determinará as obras de melhoria urbana de responsabilidade do empreendedor, que condicionarão a aprovação final do empreendimento.

Art. 122º Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as

licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 123º O 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 suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 124º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridos nos termos da legislação ambiental.

SEÇÃO VII

DO CONTROLE DA DENSIFICAÇÃO

Art. 125º O controle da densificação tem como objetivo determinar patamares máximos de densificação nas zonas urbanas a fim de evitar a saturação dos serviços urbanos e infra-estrutura existentes.

Art. 126º Cabe ao Município determinar a quantidade máxima a ser densificada para cada uma das zonas, resultado da aplicação da transferência do direito de construir e da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 127º Os limites máximos adquiridos através do aumento potencial construtivo estão estabelecidos na tabela Anexo 8.

CAPÍTULO VIII

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 128º Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Art. 129º Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

- I. Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Sujeitos a inundações;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas por decreto;
- V. Em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;
- VI. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- VII. Em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após detalhamento que resulte em preservação permanente;
- VIII. Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;
- IX. Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

Parágrafo único: Para os efeitos do inciso II do "caput" deste artigo, imóveis não protegidos de cheias e inundações são os que estiverem localizados abaixo da cota 5,00m (cinco metros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município.

Art. 130º O parcelamento do solo observará as Zonas de Uso, os padrões urbanísticos e o traçado do PDA.

§1º. É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do art. 129 até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação.

§2º. O fracionamento em imóvel situado em logradouro público é permitido desde que não gere lote encravado.

§3º. Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§4º. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério da Secretária de Obras e Planejamento, deve exigir avaliação de impacto urbano e ambiental e EIV, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à infra-estrutura e serviços urbanos, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Art. 131º No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de infra-estrutura e serviços urbanos, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDA.

Parágrafo único: para efeito desta lei a conceituação de infra-estrutura e serviços urbanos está definida no artigo 22.

Art. 132º No parcelamento do solo de interesse social, executado pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado pela iniciativa privada, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados definidos pela secretaria de obras e planejamento quanto à destinação de áreas públicas e urbanização.

Parágrafo único: em parcelamento do solo de interesse social os índices de controle urbanístico podem ser estabelecidos por projeto de lei específico.

Art. 133º Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no "caput" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

SEÇÃO I DO LOTEAMENTO

Art. 134º Loteamento é a subdivisão do imóvel urbano em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Art. 135º A destinação de área pública, em loteamento, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba.

- I. Desta área pública deverão ser respeitados um mínimo de 10% para área verde, 5% para área institucional e o restante para circulação do sistema viário.
- II. O dimensionamento mínimo do lote deve respeitar as determinações de cada zona.

Parágrafo único. Nas áreas destinadas a praças e escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, a critério do Poder Executivo e ouvida a comunidade, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

Art. 136º É de responsabilidade do loteador a execução e arborização das vias e praças e a implantação de infra-estrutura urbana, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes, além do fornecimento das placas de denominação de logradouros e das obras de demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

Art. 137º O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público e a critério do Poder Executivo.

Art. 138º A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação (garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia), em valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceitas pelos órgãos técnicos municipais. No caso da garantia hipotecária, esta deverá ser, no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

- §1º. A garantia poderá ser liberada à medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.
- §2º. Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.
- §3º. A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:
 - I. O valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;
 - II. Comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

Art. 139º Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

- §1º. Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 37 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. O Poder Executivo será ressarcido de despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.
- §2º. Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, o regime urbanístico e os equipamentos urbanos instituídos em lei.

SEÇÃO II DO DESMEMBRAMENTO

Art. 140º Desmembramento é o parcelamento de imóvel urbano em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial. Tem como requisitos:

- I. Lotes com área igual ou superior àquelas determinadas pelo zoneamento;
- II. Imóvel que tenha origem em parcelamento do solo que comprovadamente tenha contribuído com áreas públicas para equipamentos comunitários.

Parágrafo único: o desmembramento de áreas superiores à 3000m² deverão ser respeitados as definições para áreas públicas especificados no art. 135.

Art. 141º Considera-se também desmembramento, desde que não implique agravamento do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos e comunitários, a critério do Poder Executivo, as seguintes situações:

- I. Parcelamento de imóvel resultante de rememoração de imóveis;
- II. Parcelamento de imóvel, destacando parte do mesmo que esteja vinculada a projeto arquitetônico anteriormente aprovado pelo órgão competente, que comprove a intenção de fracionamento;
- III. Divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:
 - a) Dissolução da sociedade conjugal;
 - b) Sucessão "causa-mortis";
 - c) Dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
 - d) Extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 142º Para aprovação do parcelamento o Município poderá exigir Estudo de impacto de vizinhança e Estudo de impacto ambiental, para verificar o acesso às redes de infra-estrutura e serviços urbanos, entre outros aspectos físicos-ambientais.

Art. 143º As dimensões das áreas não edificáveis destinadas às áreas verdes e equipamentos urbanos serão definidas pelo poder executivo, obedecendo as leis federais e estaduais pertinentes.

PARTE III

DA GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 144º O processo de gestão urbana é desenvolvido pelo Poder Executivo e pela Câmara Municipal de Vereadores, com a colaboração ativa dos munícipes que compõem os diversos conselhos municipais e o Conselho Municipal de Planejamento (CMP).

Art. 145º Para a implementação de programas urbanísticos de políticas setoriais, devem ser criados mecanismos que permitam a participação dos agentes envolvidos em todas as fases do processo, desde a elaboração até a implantação e a gestão dos projetos a serem aprovados, que contarão com a participação do Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 146º Devem ser criadas, no âmbito de cada macroregião, instâncias de discussão da política urbana, com composição e regimento adequados à realidade regional e com as seguintes atribuições:

- I. Suscitar, regionalmente, discussões de interesse localizado, relativas à legislação urbanística, encaminhando ao **CMP** as propostas delas advindas;
- II. Colaborar na monitorização da implementação das normas contidas nesta Lei.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 147º Fica criado o **Conselho Municipal de Planejamento (CMP)**, órgão de caráter consultivo, com a finalidade de convergir as ações das macroregiões para os objetivos globais do Plano Diretor, com as seguintes atribuições:

- I. Realizar, quadrienalmente, a Conferência Municipal de Política Urbana;
- II. Monitorar e revisar a implementação das normas contidas nesta Lei, sugerindo modificações em seus dispositivos;
- III. Sugerir a atualização da listagem de usos do solo;
- IV. Opinar sobre a compatibilidade das propostas de obras contidas nos planos plurianuais e nos orçamentos anuais com as diretrizes desta Lei;
- V. Opinar sobre os casos omissos desta Lei e de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, indicando soluções para eles;
- VI. Analisar as propostas apresentadas conforme o art. 146;
- VII. Elaborar seu regimento interno.

Parágrafo único - O CMP deve reunir-se, no mínimo, uma vez por mês.

Art. 148º O Conselho Municipal de Planejamento será composto por:

- I. Dois representantes da Secretaria de Planejamento;
- II. Um representante de cada Secretaria municipal;
- III. Um representante da Câmara Municipal de Vereadores;
- IV. Um representante de cada universidade com campus instalado na cidade;
- V. Um representante do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB);
- VI. Um representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos;
- VII. Um representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, Administração, Incorporação e Loteamento de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais de Santa Catarina (SECOVI);
- VIII. Um representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON);
- IX. Um representante da Associação Comercial e industrial de Araranguá;
- X. Um representante da CDL;
- XI. Um representante de cada bairro;
- XII. Um representante de cada centro de comunidade;
- XIII. Um representante de cada macrozona de planejamento.

§1º. O Conselho será composto por membros titulares e suplentes, indicados pelas respectivas entidades, para mandato de quatro anos, nomeados pelo Prefeito e Homologados pela Câmara Municipal.

§2º. Os membros do Conselho Municipal de Planejamento devem exercer seus mandatos de forma gratuita, vedada a percepção de qualquer vantagem de natureza pecuniária.

§3º. O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CMP deve ser prestado diretamente pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 149º A Conferência Municipal de Política Urbana tem os seguintes objetivos:

- I. Avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei.
- II. Sugerir alteração, a ser aprovada por lei, das diretrizes estabelecidas nesta Lei.
- III. Sugerir alteração no cronograma de investimentos prioritários em obras.

§1º. A Conferência Municipal de Política Urbana deve ser amplamente convocada e dela poderão participar, debatendo e votando, representantes do Executivo, de órgãos técnicos, da Câmara Municipal e de entidades culturais, comunitárias, religiosas, empresariais e sociais.

§2º. A Conferência Municipal de Política Urbana é realizada no primeiro ano de gestão do Executivo.

PARTE IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 150º Os projetos aprovados ou os que ainda estiverem em tramitação junto ao poder público municipal, serão analisados pela legislação anterior a esta Lei, considerando-se que, após a aprovação do projeto, o proprietário terá prazo máximo de 180 dias para iniciar as obras.

Parágrafo único: Considera-se obra iniciada aquela que, no projeto de edificação, estiver concluída a fase de execução das fundações e, no projeto de parcelamento, a etapa de terraplanagem das vias e drenagem pluvial.

Art. 151º Os processos administrativos de alteração de projeto só serão examinados de acordo com a legislação anterior a que foram anteriormente aprovados quando:

- I. Concluídas as fundações, para o projeto de edificação;
- II. Concluídas a terraplanagem das vias e drenagem pluvial, para projetos de parcelamento.

Art. 152º As atividades urbanas que não forem mais consideradas compatíveis com sua localização, segundo esta Lei, têm seus direitos mantidos, sendo proibidos, no entanto:

- I. a ampliação das edificações e das atividades;
- II. qualquer reconstrução ou requalificação da edificação (mudança de material e técnica construtiva) em mais de 60% da área total construída;
- III. Substituição por outro uso considerável incompatível pela Lei.

Art. 153º Para elaboração dos Projetos específicos e regulamentações, ficam estabelecidos os seguintes prazos a serem contados a partir da publicação desta Lei:

- I. 365 dias (trezentos e sessenta e cinco) para definição dos limites das áreas de proteção ambiental, parques, reservas ecológicas e proteção cultural.
- II. 365 dias (trezentos e sessenta e cinco) para elaboração de Planos de urbanização para a Área do Aeroporto, para o Parque Belinzoni, Parque São José e Projeto urbano e arquitetônico para o novo Terminal Rodoviário.

Art. 154º Constituem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- I. Mapa Estrutura Territorial
- II. Mapa Macrorregiões
- III. Mapa Áreas de Preservação Segundo Lei Federal
- IV. Mapa Viário
- V. Mapa Zoneamento
- VI. Tabela de Adequação de Usos
- VII. Tabela dos Pólos Geradores de Tráfego
- VIII. Tabela dos Índices Construtivos
- IX. Tabela dos Padrões para Estacionamento
- X. Diagnóstico do Município

Art. 155º Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados da data de publicação desta lei:

- I. De 30 (trinta) dias, para a composição do Conselho Municipal de Planejamento, cujos primeiros conselheiros terão mandato reduzido, limitado ao tempo faltante para o término do atual mandato de Prefeito;
- II. De 60 (sessenta) dias, para elaboração e aprovação do Regimento Interno do Conselho Municipal de Planejamento;
- III. De 90 (noventa) dias, para a primeira reunião do Conselho Municipal de Planejamento, que terá por finalidade avaliar as diretrizes e prioridades do Plano Diretor, de modo a orientar a formulação dos programas de governo do Município e dos respectivos orçamentos.
- IV. De 180 (cento e oitenta) dias, para elaboração e envio à Câmara Municipal das modificações que se fizerem necessárias na legislação municipal, de modo a adequá-la às diretrizes do conjunto de leis que compõem este Plano Diretor.

Art. 156º Os projetos de leis que visem a alterar o perímetro urbano, a delimitação ou as características das zonas definidas nesta Lei, deverão ser fundamentados e precedidos de Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único. Os estudos de que trata este artigo deverá conter análise de viabilidade técnica e econômica, envolvendo, obrigatoriamente, os seguintes aspectos:

- I. Aumento de demanda de infra-estrutura do sistema viário;
- II. Impacto sobre a oferta de bens e serviços públicos;
- III. Impacto ambiental, envolvendo os recursos hídricos, o saneamento e a área verde por habitante, com projeção futura;

- IV. Análise de compatibilidade demográfica, com os índices estabelecidos no Zoneamento;
- V. Análise de impacto histórico-morfológico, identificando os elementos significativos;
- VI. Avaliação do impacto sobre o mobiliário urbano;
- VII. Avaliação do impacto sobre a valorização imobiliária e o potencial de empreendimentos, em face do valor das edificações existentes;
- VIII. Avaliação do impacto social, incluído o recenseamento da população residente, destacando-se faixa social pôr renda média etária, tempo médio de residência e número de pessoas pôr família;
- IX. Avaliação do potencial de aumento na arrecadação.

Art. 157º O EIA e EIV serão realizados a expensas do interessado por equipe composta de pelo menos um responsável técnico de arquitetura, engenharia civil, geografia e economia.

§1º. Concluídos os estudos, estes serão encaminhados à Secretaria de Planejamento e ao Conselho Municipal de Planejamento (CMP), os quais terão prazo de trinta dias para análise e parecer.

§2º. Não sendo unânime a decisão da Secretaria de Planejamento e do CMP, prevalecerá o parecer deste último.

§3º. O projeto de lei e os pareceres de que tratam os parágrafos anteriores deverão ser afixados ao Quadro de Edital da Prefeitura, pelo prazo de quinze dias, e publicados no Jornal Oficial do Município e em jornal local de ampla circulação, mediante licitação, para manifestação de interessados.

§4º. Havendo manifestação, será esta encaminhada ao CMP, que emitirá novo parecer no prazo de quinze dias.

§5º. Na ausência de manifestação, e depois de decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior, o projeto de lei terá seu curso normal, exigindo-se, para sua aprovação, voto favorável de dois terços dos membros da Câmara Municipal.

Art. 158º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.