

LEI COMPLEMENTAR Nº 031/2020

INSTITUI O NOVO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA TERESA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA TERESA, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1.º Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Santa Teresa, em consonância com o que dispõem o artigo 182 da Constituição Federal, a Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades, a Lei Federal nº 6766/79, a Lei Orgânica Municipal Nº. 973, de 05 de abril de 1990 e a Lei Federal nº 13.465/2017, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

Art. 2.º O Plano Diretor Municipal é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3.º São princípios da Política Urbana:

- I - a função social da cidade;
- II - a função social da propriedade;
- III - a gestão democrática da cidade;
- IV - a equidade;
- V - a sustentabilidade da cidade; e
- VI – a proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental/ecológico.

§ 1.º A função social da Cidade de Santa Teresa será cumprida quando atender às diretrizes da política urbana estabelecidas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade. Entre elas, cabe ressaltar:

- I - a promoção da justiça social, mediante ações que visem à erradicação da pobreza e da exclusão social, a redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;

II - o direito à cidade, entendido como o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

III - o respeito, a proteção e a preservação dos principais marcos da paisagem urbana, da cultura e da memória social;

IV - o acesso ao lazer e a preservação e conservação do meio ambiente, assegurando a proteção dos ecossistemas e recursos ambientais existentes e garantindo a todos os habitantes um meio ambiente ecologicamente equilibrado; e

V - o desenvolvimento sustentável, promovendo a repartição equânime do produto social e dos benefícios alcançados, proporcionando um uso racional dos recursos naturais, para que estes estejam disponíveis às presentes e futuras gerações.

§ 2.º A função social da propriedade se dará quando, respeitadas as disposições contidas no § 1º deste Artigo:

I - for utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

II - atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor;

III - assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas; e

IV - assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites, parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, estabelecidos nesta Lei Complementar e na legislação dela decorrente.

§ 3.º A gestão da cidade será democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, garantindo:

I - a participação popular e a descentralização das ações e processos de tomada de decisão públicos em assuntos de interesses sociais;

II - a participação popular nas definições de investimentos do orçamento público;

III - o desenvolvimento sustentável;

IV - o acesso público e irrestrito às informações e análises referentes à política urbana;

V - a capacitação dos atores sociais para a participação no planejamento e gestão da cidade; e

VI - a participação popular na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão da política urbana.

§ 4.º O princípio da equidade será cumprido quando as diferenças entre as pessoas e os grupos sociais forem respeitados pela legislação e, na implementação da política urbana, todas as disposições legais forem interpretadas e aplicadas de forma a reduzir as desigualdades socioeconômicas no uso e na ocupação do solo deste município, devendo atender aos seguintes objetivos:

I - a construção de uma sociedade livre, justa e solidária;

II - a erradicação da pobreza, da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais;

III - a justa distribuição de ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização; e

IV - a promoção do bem de todos sem preconceitos de origem, raça, cor, idade, e quaisquer outras formas de discriminação.

§ 5.º O princípio da sustentabilidade da cidade será atendido quando as políticas setoriais urbanas incorporarem, de forma integrada e harmônica, as dimensões físicas, ambientais, sociais e econômicas, respeitando as diferenças sociais e culturais da população.

§ 6.º O patrimônio histórico-cultural e as áreas de significado ambiental/ecológico serão protegidos com a adoção de procedimentos de fiscalização, manutenção e qualificação, de modo que os cidadãos possam deles usufruir, sem prejuízo para a coletividade.

§ 7.º O Município deverá dispor de legislações, políticas públicas e programas específicos voltados para a redução da desigualdade social, que objetivem:

I - a garantia de condições dignas de habitabilidade para a população de baixa renda;

II - o usufruto pleno da economia e da cultura, com a utilização dos recursos para o benefício de todos os habitantes, utilizando critérios de equidade distributiva, complementaridade econômica, respeito à cultura e à sustentabilidade ecológica; e

III - a repartição dos ônus fiscais do modo mais justo possível, considerando o princípio da capacidade contributiva.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 4.º São objetivos gerais deste Plano Diretor:

I - ordenar o uso do solo urbano e rural, promovendo a integração e complementaridade entre as atividades, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico integrado no município;

II - combater a especulação imobiliária;

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere à saúde, educação, cultura, condições habitacionais, de infraestrutura e serviços públicos, de forma a promover a inclusão social, acessibilidade e eliminar as desigualdades;

IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;

V - recuperar os investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

VI - induzir a utilização de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

VII - definir áreas adensáveis e não adensáveis de acordo com a capacidade de suporte de infraestrutura instalada e preservação ambiental;

- VIII - fixar critérios que assegurem a função social da propriedade, cujo uso e ocupação deverão respeitar a legislação urbanística, a proteção do patrimônio natural e do construído e o interesse da coletividade;
- IX - promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas irregulares;
- X - estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- XI - preservar e conservar o patrimônio de interesse histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- XII - preservar pontos visuais significativos dos principais marcos da paisagem urbana;
- XIII - promover a integração e o desenvolvimento do turismo regional;
- XIV - preservar os ecossistemas e recursos naturais;
- XV - promover o saneamento ambiental em seus diferentes aspectos;
- XVI - reduzir os riscos urbanos e ambientais;
- XVII - recuperar a cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e a reserva legal;
- XVIII - construir um sistema democrático e participativo de planejamento e gestão da cidade;
- XIX - atender às necessidades de transporte e mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável que atenda às necessidades locais e regionais, além de integrar as diversas modalidades disponíveis;
- XX - qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;
- XXI - estimular e ordenar a atividade industrial; e
- XXII - ampliar a oferta de áreas para a produção habitacional de interesse social com qualidade, dirigida aos segmentos de menor renda.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA TERRITORIAL

SEÇÃO I DA POLÍTICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5.º São diretrizes da Política de Uso e Ocupação do Solo:

- I – implementação do macrozoneamento;
- II – destinação de áreas para Habitação de Interesse Social – HIS – nas zonas adensáveis;
- III – promoção da regularização fundiária e da urbanização de áreas ocupadas, nos moldes da Lei Federal nº 13.465/2017 ou a qual lhe substituir;
- IV – implementação de um sistema de áreas verdes e lazer;
- V – criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico, ambiental e ecológico;
- VI – indução da ocupação dos vazios urbanos nas zonas de adensamento;
- VII – implantação de espaços e equipamentos públicos e comunitários; e

VIII – viabilização de parcerias com a iniciativa privada e associações de moradores na gestão dos espaços públicos.

SEÇÃO II DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Art. 6.º São diretrizes da política habitacional:

- I – promover a regularização fundiária jurídica e urbanística dos assentamentos habitacionais precários e irregulares de baixa renda;
- II – promover acesso a terra, por intermédio de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;
- III – impedir novas ocupações irregulares ou clandestinas nas macrozonas com destinação urbana e/ou rural;
- IV – democratização do acesso à terra e à moradia digna pelos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos, priorizando as famílias de baixa renda; e
- V – vinculação da política habitacional às políticas sociais.

SEÇÃO III DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 7.º A regularização fundiária trata de processos de intervenção pública sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, que objetivam legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a legislação, implicando em melhorias no ambiente urbano do assentamento, buscando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 8.º As áreas irregulares ocupadas por população de média e alta renda poderão sofrer processos de regularização jurídica, mediante contrapartida em favor da cidade, de acordo com a regulação estabelecida em leis específicas Federal, Estadual e Municipal.

Art. 9.º São diretrizes da Política de Regularização Fundiária:

- I - garantia do direito à moradia à população de baixa renda;
- II - a segurança jurídica da posse como forma de garantir a permanência das pessoas nos locais que ocupam;
- III - inclusão social por meio de programas pós-regularização fundiária;
- IV - promoção de condições adequadas de habitabilidade; e
- V - participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária.

Parágrafo único. O processo de regularização fundiária deverá obedecer as diretrizes estabelecidas em lei específica.

Art. 10. O Poder Executivo Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público Estadual ou Federal, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Notas e Imóveis, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 11. Nas hipóteses de isenções não previstas em lei específica, o Poder Executivo poderá viabilizar, mediante instrumento jurídico cabível, a gratuidade do primeiro registro dos títulos de concessão de direito real de uso, cessão de posse, concessão especial para fins de moradia, direito de superfície, compra e venda, entre outros, no Cartório de Registro de Imóveis quando se tratar de população de baixa renda.

Art. 12. A regularização fundiária, sob o aspecto jurídico, poderá ser efetivada através de instrumentos previstos na legislação pertinente.

SEÇÃO IV DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE

Art. 13. São diretrizes da Política de Meio Ambiente:

- I - desenvolvimento e democratização do meio ambiente urbano saudável, com respeito às normas ambientais e proteção dos Direitos Humanos;
- II - redução dos riscos sócio-ambientais;
- III - ampliação da educação ambiental;
- IV - preservação da paisagem e dos pontos visuais notáveis do município;
- V - preservação, conservação, recuperação e uso sustentável dos ecossistemas e recursos naturais;
- VI - ampliação, conservação e gestão democrática das áreas verdes;
- VII - redução dos níveis de poluição visual, sonora, do ar, das águas e dos solos;
- VIII - uso racional de recursos hídricos, tais como irrigação, manejo sustentável do solo e gerenciamento; e
- IX- estímulo ao uso de fontes de energia com menor potencial poluidor.

SUBSEÇÃO I DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 14. São diretrizes da Política de Saneamento Ambiental:

- I - universalização dos serviços de saneamento básico, de abastecimento de água potável em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas de consumo, de coleta e tratamento de esgotos;
- II - estímulo ao reuso da água para fins industriais e outros que não o consumo humano;
- III - redução da geração de resíduos sólidos com implantação e ampliação da coleta seletiva e reciclagem; e
- IV - melhoria no sistema de drenagem pluvial.

Art. 15. Para garantir as diretrizes desta Seção serão utilizados os instrumentos da Política Ambiental em vigor, em consonância com a Lei Municipal nº 2.695/2017 e suas alterações.

SEÇÃO V DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO

Art. 16. A Política de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico do Município de Santa Teresa tem por objetivo preservar, qualificar, resgatar e dar utilização social a toda expressão material e imaterial, tomada individual ou em conjunto, desde que portadora de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

§ 1.º Entende-se por patrimônio cultural material toda e qualquer expressão e transformação de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo obras, edificações, elementos naturais, objetos, documentos e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

§ 2.º Entende-se por patrimônio cultural imaterial todo e qualquer conhecimento e modo de criar, fazer e viver identificados como elemento pertencente à cultura comunitária, incluindo festas, danças, entretenimento, manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

Art. 17. São diretrizes da Política de Preservação de Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico:

- I - compatibilizar os usos e atividades com a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;
- II – estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural;
- III – promover e identificar o cadastramento do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município;
- IV – estimular o uso, conservação e restauro do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;
- V - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural; e
- VI - estimular a preservação da diversidade cultural existente no município, por meio do seu patrimônio material e imaterial.

SEÇÃO VI DA POLÍTICA DE TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA

Art. 18. São diretrizes da Política de Transporte e de Mobilidade Urbana:

- I - promoção da segurança, educação e paz no trânsito;
- II - melhorias nas condições de circulação e de segurança dos pedestres e ciclistas, garantindo um percurso seguro, livre de obstáculos e acessível a todos os cidadãos;
- III - apoio e incentivo às viagens não motorizadas;
- IV - ampliação e adequação do sistema viário, especialmente em interseções e trechos com grande número de acidentes;
- V - compatibilização entre a hierarquização viária e as formas de uso e ocupação do solo urbano;
- VI – desestímulo ao tráfego de passagem em vias locais;
- VII - promover estudos para a adoção de outras modalidades de transporte coletivo;
- VIII – dar tratamento urbanístico adequado às vias da rede estrutural e corredor de transporte, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e preservação do patrimônio histórico, ambiental e arquitetônico da cidade;
- IX – estimular a acessibilidade às pessoas com deficiência temporária ou permanente; e
- X – promover o transporte intermunicipal.

SEÇÃO VII DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 19. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico:

- I - atração de investimentos públicos ou privados, nacionais e estrangeiros, compatibilizando crescimento econômico, com geração de empregos e renda para a população local e preservação do equilíbrio ambiental;
- II - fomento à micro, pequena e média empresas no Município;
- III - dinamização da capacidade econômica de forma articulada entre as atividades industrial, comercial e agrícola e as atividades culturais e turísticas;
- IV - requalificação dos principais eixos comerciais da cidade através de intervenções urbanas, criando novas centralidades;
- V - incentivo à permanência do pequeno agricultor na zona rural com a criação de mecanismos de comercialização de produtos;
- VI - implantação de núcleos industriais organizados, saneados e ocupados de forma satisfatória e ecologicamente moderna;
- VII - investimento na qualificação de mão-de-obra local; e
- VIII - captação de recursos públicos e ou privados acoplados aos dispositivos de planejamento específico, de modo a fomentar o desenvolvimento econômico local.

TÍTULO II DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

Art. 20. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (SMPGT), institui estruturas e processos democráticos e participativos que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política territorial.

Art. 21. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial se pauta nos seguintes objetivos:

I – aumentar a eficácia da ação governamental, promovendo:

a) integração entre órgãos e entidades municipais afins ao desenvolvimento territorial;

b) cooperação com os governos Federal, Estadual e com os Municípios da região, no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum; e

c) capacitação da população para o exercício da cidadania;

II – promover a participação de setores organizados da sociedade e da população nas políticas de desenvolvimento territorial;

III – viabilizar parcerias com a iniciativa privada no processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos da política urbana, quando for do interesse público e compatível com a observância das funções sociais da cidade;

IV – instituir mecanismos permanentes para implementação, revisão e atualização do Plano Diretor Municipal, articulando-o com o processo de elaboração e execução do orçamento municipal;

V – instituir processos integrados de elaboração, implementação e acompanhamento de planos, programas, anteprojetos de Lei e projetos urbanos, assim como sua permanente revisão e atualização; e

VI – viabilizar canais diretos e efetivos de divulgação para toda a população dos processos de discussão e tomada de decisões dos temas referentes ao planejamento e gestão do território de Santa Teresa.

Art. 22. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial é composto por:

I – Conselho Municipal do Plano Diretor - CMPD;

II – Grupo Técnico de Apoio – GTA; e

III – Fundo Municipal do Plano Diretor – FMPD.

SEÇÃO II DOS ORGÃOS DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR

SUBSEÇÃO I DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 23. O Conselho Municipal do Plano Diretor, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política territorial, é composto por representantes do Poder Público, Setor Produtivo e da Sociedade Civil.

Art. 24. O Conselho Municipal do Plano Diretor será paritário, composto por 10 (dez) membros, obedecendo aos seguintes critérios:

- I – 01 (um) representante e respectivo suplente da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura;
- II - 01 (um) representante e respectivo suplente da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III – 01 (um) representante e respectivo suplente da Secretaria Municipal de Turismo e Cultura;
- IV - 01 (um) representante e respectivo suplente da Procuradoria Jurídica Municipal;
- V - 01 (um) representante e respectivo suplente da Secretaria Municipal de Planejamento e Assuntos Estratégicos; e
- VI - 05 (cinco) representantes e respectivos suplentes da Sociedade Civil e Setor Produtivo, sendo:
 - a) 01 (um) representante de Associações Comerciais;
 - b) 01 (um) representante de Associações Sindicais sediadas no Município;
 - c) 02 (dois) representantes de Associações Benéficas; e
 - d) 01 (um) representante de Associações de Moradores.

§ 1.º Havendo mais de uma entidade por segmento interessada em participar do Conselho, será realizado sorteio em dia e hora devidamente convocado pelo Prefeito Municipal, onde será garantida a participação dos interessados.

§ 2.º O mandato dos membros do Conselho Municipal do Plano Diretor será de 02 (dois) anos, admitida apenas uma recondução.

§ 3.º As vagas destinadas aos representante do poder público municipal, serão preenchida preferencialmente por servidores efetivos.

Art. 25. Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:

- I – acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação, no âmbito territorial do Município de Santa Teresa;
- II – deliberar e emitir parecer sobre propostas de alteração da Lei do Plano Diretor;
- III – acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento territorial, inclusive os planos setoriais;
- IV – deliberar sobre projetos de Lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V – gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal do Plano Diretor;
- VI – monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- VII – aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- VIII – propor e acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;
- IX – zelar pela integração das políticas setoriais;
- X – deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística Municipal;
- XI – convocar, organizar e coordenar as conferências e o Fórum Municipal de Política Urbana;

XII – convocar audiências públicas;
 XIII – elaborar e aprovar o regimento interno;
 XIV – formular alternativas e propostas para os processos de urbanização existentes ou a existir em cada setor de sua competência municipal;
 XV – deliberar sobre os recursos por parte do interessado quanto à análise do GTA;
 XVI – deliberar quanto o reconhecimento ou instituição de Lei específica de novas ZEIS e de seus planos de urbanização encaminhados pelo Poder Executivo; e
 XVII – deliberar sobre a regularização de edificações consolidadas até a data de 13 de novembro de 2012, encaminhados pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

Parágrafo único. O CMPDM poderá editar resoluções, que visem aplicar contrapartidas financeiras para regularização de obras consolidadas após a vigência da Lei Complementar 004/2012.

Art. 26. O Conselho Municipal do Plano Diretor definirá a estrutura do suporte técnico e operacional para a realização das suas atividades.

Art. 27. O Conselho Municipal do Plano Diretor poderá instituir câmaras técnicas, comissões e grupos de trabalho específicos.

Art. 28. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional ao Conselho Municipal do Plano Diretor, necessários a seu pleno funcionamento.

Art. 29. Os atos administrativos do Conselho Municipal do Plano Diretor são públicos e as Resoluções deverão ser publicadas na imprensa oficial do Município.

SUBSEÇÃO II DO GRUPO TÉCNICO DE APOIO – GTA

Art. 30. O Grupo Técnico de Apoio – GTA, órgão consultivo e deliberativo do Poder Executivo Municipal, é composto por representantes técnicos, conforme descrito a seguir:

- I – 01 (um) Representante técnico do Setor Jurídico;
- II – 02 (dois) técnicos, sendo um engenheiro civil e um arquiteto, quando houver;
- III - 01 (um) responsável pelo setor de cadastro urbano;
- IV – 01 (um) fiscal de obras;
- V - 01 (um) técnico da Secretaria de Meio Ambiente, com formação de nível técnico em segundo grau ou superior;
- VI – 01 (um) fiscal de meio ambiente;
- VII – 01 (um) fiscal de vigilância sanitária; e
- VII – 01 (um) técnico da Secretaria de Turismo e Cultura, com formação de nível técnico em segundo grau ou superior.

Parágrafo único. A composição e o funcionamento do GTA serão regulamentados por ato do Prefeito Municipal.

Art. 31. São atribuições do GTA:

- I – elaborar o Termo de Referência do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- II – analisar projetos de reforma, construção ou ampliação de empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- III – efetuar análise prévia para aprovação de projeto para emissão de Alvará de Funcionamento em empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- IV – emitir parecer sobre omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal de projetos, antes de serem encaminhados ao Conselho Municipal do Plano Diretor; e
- V – dar suporte técnico aos Conselhos Municipais, quando solicitado.

SEÇÃO III DO FUNDO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 32. O Fundo Municipal do Plano Diretor - FMPD é constituído pelas seguintes fontes de receita:

- I – recursos próprios do Município;
- II – transferências intergovernamentais;
- III – transferências de instituições privadas;
- IV – transferências do exterior;
- V – transferências de pessoa física ou jurídica;
- VI – receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- VII – receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VIII – receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX – rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X – doações;
- XI - receitas provenientes de valores devidos das medidas mitigadoras e/ou compensatórias determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança;
- XII – receitas provenientes de regularização de edificações e fundiária;
- XIII – receitas provenientes de resoluções do conselho e;
- XIV - outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

Art. 33. O FMPD será gerido pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e seus recursos deverão ser aplicados em:

- I - produção de Habitação de Interesse Social em todo o Município;
- II - infraestrutura e equipamentos públicos;
- III – infraestrutura e equipamentos para os setores de fiscalização municipal;
- IV – Capacitação técnica para os fiscais municipais e para os membros do CMPDM ou GTA;
- V - realização da Conferência Municipal de Política Territorial, Fórum Municipal de Política Territorial e Audiências Públicas;

- VI - proteção e recuperação de áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, ambiental e paisagístico;
- VII - elaboração e implementação de projetos urbanísticos; e
- VIII - regularização fundiária de interesse social.

Parágrafo único. Toda e qualquer utilização dos recursos provenientes do FMPD, deverão, obrigatoriamente, ser aprovada pelo CMPDM.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- I – Conferência Municipal de Política Territorial;
- II - Fórum Municipal de Política Territorial;
- III - audiências, debates e consultas públicas;
- IV - iniciativa popular de projetos de Lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial;
- V - reuniões dos Conselhos Municipais relacionados à política urbana; e
- VI - plebiscito e referendo.

SEÇÃO II DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 35. A Conferência Municipal de Política Territorial ocorrerá, ordinariamente, a cada 04 (quatro) anos, e, extraordinariamente, quando convocado pelo CMPD ou pelo chefe do Poder Executivo quando da necessidade de alteração do PDM em virtude de comprovação técnica de efeitos nocivos aos princípios e valores tutelados nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. As Conferências serão abertas à participação de todos, sendo reservado o direito a voto ao eleitor do Município de Santa Teresa.

Art. 36. A Conferência Municipal de Política Territorial deverá, dentre outras atribuições:

- I - apreciar e propor as diretrizes da política territorial do Município de Santa Teresa;
- II - sugerir ao Poder Executivo Municipal adequação das ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos territoriais;
- III - debater os relatórios de avaliação da política territorial, apresentando críticas e sugestões;
- IV - recomendar ações públicas prioritárias para o quadriênio seguinte; e

V – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

Art. 37. O funcionamento, organização e o regimento interno da Conferência Municipal de Política Territorial serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

SEÇÃO III DO FÓRUM MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 38. O Fórum Municipal de Política Territorial, órgão consultivo do Poder Executivo, reúne os seguintes Conselhos Municipais relacionados à política territorial:

- I - Conselho Municipal do Plano Diretor – CMPD;
- II - Conselho Municipal do Meio Ambiente – CMA;
- III - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS;
- IV - Conselho Municipal de Turismo – COMTUR;
- V – Conselho Municipal de Cultura e Patrimônio Histórico e Artístico – CMCPHA;
- VI - Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável - CMDRS;
- VII – Conselho Municipal de Saúde - CMS; e
- VIII – Conselho Municipal Assistência Social - CMAS.

Art. 39. O Fórum Municipal de Política Territorial será convocado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, ordinariamente a cada 02 (dois) anos e, extraordinariamente, quando se fizer necessário.

Parágrafo único. As reuniões do Fórum serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 40. O Fórum Municipal de Política Urbana deverá, dentre outras atribuições:

- I - apreciar as diretrizes da política territorial do Município;
- II – sugerir ao Executivo as adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- III – deliberar sobre o plano de trabalho para o ano seguinte; e
- VI – sugerir propostas de alteração das Leis do Plano Diretor, do Código de Obras e Edificações e do Código de Posturas Municipais a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

Art. 41. As despesas para a realização do Fórum Municipal de Política Urbana e Audiências Públicas, quando não houver recursos no Fundo Municipal do Plano Diretor, serão custeadas pelo Poder Executivo.

SEÇÃO IV DA AUDIÊNCIA, DEBATES E CONSULTAS PÚBLICAS

Art. 42. A Audiência Pública é uma instância de discussão onde a administração pública informa e esclarece dúvidas sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política territorial, de interesse dos cidadãos direta e indiretamente atingidos pela decisão administrativa, convidados a exercerem o direito à informação e o direito de manifestação sobre estes mesmos projetos.

Art. 43. O debate é uma instância de discussão onde a administração pública disponibiliza de forma equânime, tempo e ferramentas para a exposição de pensamentos divergentes sobre ações, planos e projetos, públicos ou privados, relativos à política territorial de interesse dos cidadãos.

Parágrafo único. Os debates poderão ser requeridos até 10 (dez) dias após a realização da audiência pública, pelo CMPD ou mediante apresentação de requerimento de associações constituídas há mais de um ano, que tenham dentre suas atribuições a defesa dos interesses envolvidos na discussão ou assinado por, no mínimo, 30% (trinta por cento) do número de participantes da audiência supracitada, contendo nome legível e número do título de eleitor.

Art. 44. A consulta pública é uma instância na qual a administração pública poderá tomar decisões vinculadas ao seu resultado. A consulta pública é obrigatória, sob pena de nulidade do ato, nos casos de Operação Urbana Consorciada e nos casos de relevante impacto para a cidade na paisagem, cultura e modo de viver da população e adensamento populacional.

Parágrafo único. A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.

Art. 45. A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 10 (dez) dias que a antecederem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurada publicação no site oficial do Município e a fixação de edital em local de fácil acesso na entrada principal da sede da Prefeitura Municipal.

§ 1.º As audiências públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados e, quando realizada em dias úteis, após as 18h.

§ 2.º Na consulta pública terá direito a voto o eleitor do Município de Santa Teresa.

§ 3.º Ao final de cada reunião será elaborado relatório contendo os pontos discutidos que será anexado ao processo administrativo correspondente, a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.

SEÇÃO V DA INICIATIVA POPULAR

Art. 46. Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de Leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§ 1.º A iniciativa popular para a elaboração de Leis deverá atender ao disposto no Artigo 37 da Lei Orgânica do Município de Santa Teresa.

§ 2.º Para a iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano será necessária a manifestação de no mínimo 5% (cinco por cento) do total dos eleitores do Município, região ou bairros, dependendo da área de influência dos mesmos.

SEÇÃO VI DO PLEBISCITO E REFERENDO

Art. 47. O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência Municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

Parágrafo único. O recebimento do requerimento do plebiscito importará em suspensão imediata da tramitação do procedimento administrativo correspondente ao pedido, até sua decisão.

Art. 48. O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

Art. 49. O plebiscito e o referendo de iniciativa popular deverão obedecer ao disposto na legislação pertinente.

TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 50. São objetivos do ordenamento territorial do Município de Santa Teresa:

I - atender à função social da propriedade, com a subordinação do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo;

II - condicionar a ocupação do espaço urbano à proteção e respeito ao meio ambiente, aos recursos naturais e ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

- III - incentivar, qualificar ou coibir a ocupação do espaço urbano, compatibilizando-o com a capacidade de infraestrutura, com o sistema de mobilidade urbana e com a proteção ao meio ambiente e à paisagem;
- IV - incentivar a apreciação da paisagem e o usufruto do patrimônio natural como elemento representativo da imagem de Santa Teresa;
- V - conter a expansão da ocupação urbana em áreas de proteção ambiental;
- VI - minimizar os custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;
- VII - identificar as áreas de ocupação irregular para efeito do planejamento urbano;
- VIII - controlar o impacto das atividades geradoras de tráfego pesado ou intenso nas áreas já adensadas e nos principais eixos viários; e
- IX - estimular a coexistência de usos e atividades de pequeno porte compatíveis com o uso residencial, evitando a segregação dos espaços e deslocamentos desnecessários.

Art. 51. Para o ordenamento do uso e da ocupação do solo o território municipal será dividido em áreas rurais e áreas urbanas.

CAPITULO II DO PERÍMETRO URBANO

Art. 52. Perímetro Urbano é a forma de organização administrativa do Município, que separa as áreas rurais das urbanas, refletindo a dinâmica da cidade. Seu desenho deve seguir as condições naturais e as direções lógicas em que pode ou não prosseguir o processo de urbanização.

Art. 53. Os objetivos do Perímetro Urbano são:

- I - evitar a ocupação de uma terra produtiva;
- II - evitar o processo de urbanização nas áreas rurais; e
- III - proteger áreas de interesse histórico, ambiental e paisagístico.

Art. 54. O território do Município de Santa Teresa contém 06 (seis) perímetros urbanos, com as áreas circunscritas, conforme Anexo I, identificados abaixo:

- I – Município (Prancha 01/07);
- II – Sede (Prancha 02/07);
- III – Santo Antônio do Canaã (Prancha 03/07);
- IV – Alto Santa Maria (Prancha 04/07);
- V – São João de Petrópolis (Prancha 05/07);
- VI – Vinte e Cinco de Julho (Prancha 06/07); e
- VII – Alto Caldeirão (Prancha 07/07).

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 55. O zoneamento é o instrumento destinado a atribuir diretrizes de ordenamento para as diferentes partes do território do município, tendo como objetivo fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana, tendo em vista o estado da urbanização, as condições de implantação da infraestrutura de saneamento básico, do sistema viário e do meio físico, as vocações econômicas, as características físicas e ambientais, entre outros.

Parágrafo único. O zoneamento se apresenta sob as formas de Macrozoneamento, Zoneamento Urbano e Áreas Rurais.

SEÇÃO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 56. O Macrozoneamento do território consiste na divisão do Município em unidades territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo das áreas urbanas e rurais, definindo uma visão de conjunto que integra todo o Município.

Art. 57. Ficam estabelecidas as seguintes Macrozonas, cuja localização e limites são os constantes no Anexo II.
I - Macrozona de Desenvolvimento Integrado - MDI.
II - Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR.

SUBSEÇÃO I DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO – MDI

Art. 58. A Macrozona de desenvolvimento integrado consiste nas áreas do território municipal, onde coexistem o desenvolvimento de atividades econômicas diversificadas com importantes elementos do patrimônio ambiental.

Art. 59. Para fins de estabelecimento de diretrizes e normas de uso e ocupação e, considerando especificidades das atividades econômicas e dos ecossistemas locais, a macrozona de desenvolvimento integrado subdivide-se em duas partes:
I – Macrozona de Desenvolvimento Integrado I.
II - Macrozona de Desenvolvimento Integrado II.

Art. 60. A Macrozona de Desenvolvimento Integrado I está localizada às margens do perímetro leste e sul do município, agrega o principal núcleo urbano, a Sede, concentrando as principais ofertas de comércio e serviço e oportunidades de trabalho, com remanescentes do Bioma Mata Atlântica, o maior desenvolvimento das atividades turísticas nas modalidades agroturismo, ecoturismo, clima de montanha e gastronomia, e ainda o desenvolvimento de atividades agrícolas diversificadas, inclusive agroindústria.

Art. 61. São objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Integrado I:

- I - controlar a expansão urbana da Sede, incentivando o adensamento dos vazios urbanos nas áreas de melhor infraestrutura e menor interferência ambiental;
- II - coibir a ocupação em áreas de interesse ambiental;
- III - promover ações de regularização urbanística e fundiária nas áreas de ocupação irregular do núcleo urbano;
- IV - compatibilizar a ocupação da área urbana com a rede viária existente e projetada;
- V - garantir padrões adequados de mobilidade e acessibilidade na área urbana;
- VI - ampliar e qualificar a rede viária de atendimento as comunidades rurais, principalmente no que se refere ao escoamento da produção, de forma a não comprometer os fluxos internos da área urbana;
- VII - criar alternativas de acesso e qualificar a estrutura viária da região, principalmente os eixos que integram o patrimônio ambiental, paisagístico e arquitetônico;
- VIII - estimular a multifuncionalidade no uso do solo urbano, garantindo uma distribuição equilibrada das ofertas de comércio e serviços nas diferentes partes do território;
- IX - estimular a multifuncionalidade no uso do solo rural de forma a permitir o aproveitamento dos potenciais agrícola e turístico do Município;
- X - estimular atividades econômicas de baixo impacto ambiental;
- XI - ampliar e qualificar a infraestrutura e os serviços de saneamento ambiental na área urbana, adequando à realidade atual, bem como à demanda futura;
- XII - estimular a implantação de atividades ligadas ao beneficiamento agrícola;
- XIII - dotar a área de infraestrutura de apoio às atividades turísticas, tais como sistemas de transporte, informação, comunicação, etc.;
- XIV - incentivar os usos e ocupações relacionadas ao potencial turístico e ambiental da região, destacando-se os serviços de hotelaria, gastronomia e lazer;
- XV - compatibilizar os usos existentes e futuros ao potencial ambiental, paisagístico, histórico e cultural da região;
- XVI - coibir o parcelamento urbano dentro da área rural;
- XVII - estabelecer normas de proteção paisagística para as áreas de entorno imediato dos vales do Canaã, Caravaggio e Tabocas e das principais cachoeiras do território, a fim de preservar o potencial paisagístico dos mesmos;
- XVIII - promover a proteção dos mananciais, das lagoas e dos topos de morros e demais áreas de preservação permanente;
- XIX - preservar, conservar e recuperar o patrimônio ambiental, paisagístico e histórico; e
- XX - incentivar a criação de políticas públicas de preservação do patrimônio cultural do Município.

Art. 62. A Macrozona de Desenvolvimento Integrado II está localizada a noroeste do Município, agrega o desenvolvimento de atividades agrícolas diversificadas, inclusive agroindústria, com a presença de áreas de interesse ambiental características do Bioma Mata Atlântica de vegetação rupestre.

Art. 63. São objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Integrado II:

- I - estimular a multifuncionalidade no uso do solo rural de forma a permitir o aproveitamento dos potenciais agrícola e turístico do Município;
- II - compatibilizar os usos existentes e futuros ao potencial ambiental, paisagístico, histórico e cultural da região;
- III - coibir a formação de novos núcleos urbanos em função de ausência de infraestrutura instalada;
- IV - coibir o parcelamento urbano dentro da área rural;
- V - coibir a ocupação em áreas de interesse ambiental;
- VI - estimular a implantação de atividades ligadas ao beneficiamento agrícola;
- VII - ampliar e qualificar a rede viária de atendimento as comunidades rurais, principalmente no que se refere ao escoamento da produção;
- VIII - preservar, conservar e recuperar o patrimônio ambiental e paisagístico;
- IX - promover a proteção dos mananciais, das lagoas e dos topos de morros e demais áreas de preservação permanente presentes na região; e
- X - desenvolver ações integradas na estruturação de circuitos turísticos integrados com as demais Macrozonas, ampliando a oferta de serviços ligados a essa atividade econômica.

SUBSEÇÃO II

DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL - MDR

Art. 64. A Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR está localizada na área central do Município, entre as macrozonas de desenvolvimento integrado. Agrega as principais áreas de produção agrícola do município, caracterizadas como agricultura familiar e os demais núcleos urbanos, sendo eles: Santo Antônio do Canaã, São João de Petrópolis, Alto Santa Maria, Vinte Cinco de Julho e Alto Caldeirão, tendo como objetivo o fomento ao desenvolvimento de atividades agrícolas.

Art. 65. São objetivos da Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR:

- I - controlar a expansão dos núcleos urbanos, incentivando o adensamento dos vazios urbanos nas áreas de melhor infraestrutura e menor interferência ambiental;
- II - coibir o parcelamento urbano dentro da área rural;
- III - coibir a ocupação em áreas de interesse ambiental;
- IV - preservar, conservar e recuperar o patrimônio histórico, ambiental e paisagístico;
- V - compatibilizar a ocupação da área urbana com a rede viária existente e projetada;
- VI - garantir padrões adequados de mobilidade e acessibilidade nas áreas urbanas;
- VII - ampliar e qualificar a rede viária de atendimento às comunidades rurais, principalmente no que se refere ao escoamento da produção, de forma a não comprometer os fluxos internos da área urbana;
- VIII - estimular a multifuncionalidade do território, associada à polinucleação das atividades de comércio, serviço e equipamentos públicos;
- IX - estimular a multifuncionalidade no uso do solo rural de forma a permitir o aproveitamento dos potenciais agrícola e turístico do Município;

- X - ampliar e qualificar a infraestrutura e os serviços de saneamento ambiental nas áreas urbanas, adequando à realidade atual, bem como à demanda futura;
- XI - melhorar a infraestrutura das comunidades rurais, sobretudo o abastecimento de água e esgoto;
- XII - estimular a implantação de atividades ligadas ao beneficiamento agrícola;
- XIII - promover a proteção dos mananciais, das lagoas, dos topos de morros e demais áreas de preservação permanente presentes na região; e
- XIV - desenvolver ações integradas na estruturação de circuitos turísticos integrados com as demais Macrozonas, ampliando a oferta de serviços ligados a essa atividade econômica.

SEÇÃO II DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 66. O Zoneamento Urbano consiste em subdivisões das Macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

Art. 67. Ficam estabelecidas as seguintes Zonas Urbanas no Município de Santa Teresa:

- I - Zona de Preservação Ambiental – ZPA;
- II - Zona de Recuperação Ambiental – ZRA;
- III - Eixo Arterial 1 – EA1;
- IV - Eixo Arterial 2 – EA2;
- V - Eixo Arterial 3 – EA3;
- VI - Eixo Arterial 4 – EA4;
- VII - Eixo Arterial Restrito – EAR;
- VIII - Centro Histórico – CH;
- IX - Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico – ZOCH;
- X - Zona de Ocupação Controlada 1 e 2 – ZOC1 e ZOC2;
- XI - Zona de Ocupação Preferencial 1 e 2 – ZOP1 e ZOP2;
- XII - Zona de Ocupação Restrita 1, 2 e 3 - ZOR1, ZOR2 e ZOR3;
- XIII - Zona de Transição Urbana - ZTU;
- XIV - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- XV - Zona de Expansão Restrita 1 e 2 – ZER1 e ZER2; e
- XVI - Zona Expansão Preferencial 1 e 2 – ZEP1 e ZEP2.

Art. 68. A delimitação das zonas urbanas do Município de Santa Teresa encontra-se ANEXO III.

Art. 69. Quando os limites entre as zonas não for uma via de circulação, estes poderão ser ajustados, verificando em estudo técnico a necessidade de tal procedimento, com vistas a obter melhor precisão, adequação ao sítio onde se propuser a alteração face a ocorrência de elementos naturais e outros

fatores biofísicos condicionantes, assim como para adequação às divisas dos imóveis e ao sistema viário.

Parágrafo único. Os ajustes de limites a que se refere o caput deste artigo serão efetuados por ato do Executivo Municipal, precedidos por aprovação do CMPD.

Art. 70. No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas, este será definido pelo eixo da via.

Parágrafo único. Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, deverão ser consideradas como limite as linhas de divisas de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

Art. 71. Para efeito de implantação de atividades, nos casos em que a via de circulação for o limite entre zonas de uso, os imóveis que fazem frente para esta via poderão se enquadrar em qualquer dessas zonas, prevalecendo, em qualquer caso, os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação do disposto neste artigo, a face da quadra onde se situa o imóvel deverá ter a maior parte de sua extensão abrangida pelo limite entre as zonas.

Art. 72. Os proprietários de lotes que possuam testadas para logradouros situados em zoneamentos diversos poderão optar pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação de apenas um desses zoneamentos, desde que possua inscrição imobiliária no logradouro correspondente ao zoneamento escolhido.

SUBSEÇÃO I DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – ZPA

Art. 73. As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA definidas em função das necessidades de proteção integral e dos diferentes graus de uso sustentável permitidos são compostas por áreas protegidas, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações.

Parágrafo único. O Município considera para definição das Zonas de preservação ambiental neste PDM as áreas de preservação permanente estabelecidas no Código Florestal, nas Resoluções do CONAMA e nas legislações ambientais Estadual e Municipal.

Art. 74. São objetivos das Zonas de Preservação Ambiental:

- I - preservar os atributos naturais;
- II - preservar o acesso visual aos recursos naturais;
- III - elaborar plano para fomento da conectividade entre as áreas;
- IV - controlar as pressões de uso e ocupação sobre estas áreas;
- V - controlar pressão de atividades agrícolas e de silvicultura sobre estas áreas; e
- VI - estabelecer padrões de uso e ocupação compatíveis com a preservação ambiental.

Art. 75. Para ocupação das Zonas de Preservação Ambiental, deverão ser observados os usos e zoneamento estabelecidos nos respectivos planos de manejo.

Parágrafo único. Na inexistência de Plano de Manejo, deverá ser elaborado plano de uso e ocupação específico para cada área, o qual respeitará o estabelecido nas legislações ambientais vigentes, e será aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente garantindo uma ocupação sustentável e direcionada para as atividades ecoturismo, educação ambiental, turismo de aventura e turismo de lazer.

SUBSEÇÃO II DAS ZONAS DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL – ZRA

Art. 76. As Zonas de Recuperação Ambiental são áreas de interesse ambientais protegidas por Lei que perderam a característica original e que, quando ocupadas de forma indevida, podem oferecer riscos à população.

Art. 77. São objetivos das Zonas de Recuperação Ambiental:

- I - fomentar a recuperação para atingir o estágio de áreas preservadas;
- II - promover reflorestamento das áreas;
- III - preservar o acesso visual aos recursos naturais;
- IV - controlar as pressões de uso e ocupação; e
- V - controlar pressão de atividades agrícolas e de silvicultura sobre estas áreas.

Art. 78. As regras de uso e ocupação destas áreas, bem como sua recuperação, deverão ser estabelecidas pelo órgão ambiental municipal.

§ 1.º Na Zona de Recuperação Ambiental deverá ser mantido o afastamento mínimo indicado em lei específica.

§ 2.º O afastamento das margens de rios situados dentro do perímetro urbano, que não forem marcadas como Zona de Recuperação Ambiental será de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

SUBSEÇÃO III DO EIXO ARTERIAL 1 – EA1

Art. 79. Constituem eixos de tráfego intenso com capacidade de suporte limitada que dão acesso às principais áreas de expansão e deverão ter intervenção de novo alinhamento viário com recuperação dos afastamentos frontais para melhorar a acessibilidade local.

Art. 80. São classificados como Eixo Arterial 1, conforme Anexo III, as seguintes localidades:

- I – Distrito da Sede: principais eixos dos Bairros São Lourenço e Vila Nova;
- II – Distrito de Santo Antônio do Canaã: eixo viário da Rua 14 de Julho e Avenida Rosa Dubrovsky Wutkovsky;
- III – Distrito de Alto Santa Maria: eixo viário da Rua José Pivetta e Rua São Paulo; e
- IV – Distrito de Alto Caldeirão: eixo viário da Avenida José Daleprani.

Art. 81. São objetivos do Eixo Arterial 1:

- I - recuperar os afastamentos frontais no processo de renovação urbana;
- II – instituir o projeto de recuo viário, ou plano de alinhamento urbano, compatível com perfil desejado para o crescimento provável da região;
- III - fomentar usos turísticos no Bairro São Lourenço.
- IV - priorizar atividades de comércio e serviço de pequeno e médio porte, visando atendimento às demandas da população, sem sobrecarga na estrutura de suporte da área;
- V - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais; e
- VI - diminuir os deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

SUBSEÇÃO IV DO EIXO ARTERIAL 2 – EA2

Art. 82. Eixo de tráfego intenso com boa capacidade de suporte e uso predominantemente comercial.

Art. 83. O Eixo Arterial 2 está localizado no Distrito da Sede entre o Centro e o Bairro Canaã.

Art. 84. São objetivos do Eixo Arterial 2:

- I – diversificar os usos com equilíbrio de potencial construtivo;
- II - aproveitar a capacidade da infraestrutura instalada com maiores possibilidades construtivas;
- III - receber atividades urbanas de maior potencial de impacto;
- IV – promover a melhoria dos espaços de circulação de pedestres;
- V - instituir projeto viário, visando a melhoria do fluxo de veículos e pedestres;
- VI – instituir projeto de melhoria para as áreas de estacionamento nos espaços públicos; e
- VII - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais.

SUBSEÇÃO V DO EIXO ARTERIAL 3 – EA3

Art. 85. Eixo de tráfego intenso e capacidade viária restrita. Apresenta grande número de lotes vagos e melhor estrutura de parcelamento de solo, com lotes de maiores dimensões que permitem atendimento aos índices urbanísticos, sem maiores dificuldades e tendência de uso misto.

Art. 86. São classificados como Eixo Arterial 3, conforme Anexo III, no Distrito da Sede, parte da Rua Bernardino Monteiro, tendo início na entrada do Bairro Dois Pinheiros, estendendo-se até Rodovia Josil Espíndula Agostini, próximo a Escola Professor Ethevaldo Damázio.

Art. 87. São objetivos do Eixo Arterial 3:

- I - recuperar os afastamentos frontais no processo de renovação urbana;
- II - instituir projeto de recuo viário, ou plano de alinhamento urbano, compatível com perfil desejado para o crescimento provável da região;
- III - promover a melhoria dos espaços de circulação de pedestres;
- IV – controlar o parcelamento do solo nas áreas vagas;
- V - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais;
- VI - diminuir os deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos; e
- VII - potencializar a oferta habitacional em conjunto com atividades não residenciais.

SUBSEÇÃO VI DO EIXO ARTERIAL 4 – EA4

Art. 88. Principais acessos à Sede e aos Distritos de Santo Antônio do Canaã e Alto Santa Maria, Eixos de expansão, possuem importância de ligação municipal, apresentando capacidade de absorção de fluxos viários, baixo nível de adensamento e grandes vazios urbanos, possibilitando o planejamento urbano para recebimento de atividades de suporte às indústrias e ao beneficiamento de produtos agrícolas, além de atividades urbanas de maior potencial de impacto.

Art. 89. São classificados como Eixo Arterial 4, conforme Anexo III, as seguintes localidades:

- I – Distrito da Sede: parte da Rodovia Josil Espíndula Agostini,
- II - Distrito de Santo Antônio do Canaã: Rodovia Armando Martinelli (ES-080), parte inicial, sentido Santa Teresa - Colatina;
- III – Distrito de Alto Santa Maria: parte da Rodovia Florentino Nicolau Corteletti.

Art. 90. São objetivos do Eixo Arterial 4:

- I - limitar o uso residencial;
- II - incentivar a implantação de atividades de comércio, serviços e indústrias;

III - receber a instalação de empreendimentos de grande porte de forma a atender a demanda das atividades de alto potencial de impacto urbano fora da área urbana já consolidada e de capacidade viária restrita;

IV - melhorar os espaços de circulação de pedestres e ciclistas;

V - fomentar criação de rua de serviço na rodovia, com garantia de adequabilidade de acesso de chegada e saída aos empreendimentos sem interferência no tráfego de passagem;

VI – estabelecer medidas para controle e qualificação de paisagismo na entrada da cidade; e

VII - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais.

SUBSEÇÃO VII DO EIXO ARTERIAL RESTRITO - EAR

Art. 91. Eixo de capacidade viária restrita, baixa densidade de ocupação, limitado pelo relevo acidentado e Áreas de Preservação Permanente.

Art. 92. O Eixo Arterial Restrito está localizado no Distrito da Sede, na Rodovia ES-080, próximo ao Fórum Thieres Vellozo.

Art. 93. São objetivos do Eixo Arterial Restrito:

I – controlar a densidade populacional;

II – recuperar os afastamentos frontais no processo de renovação urbana;

III - instituir projeto de recuo viário; e

IV - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais.

SUBSEÇÃO VIII DO CENTRO HISTÓRICO - CH

Art. 94. O Centro Histórico concentra o maior número de edificações de valor histórico e arquitetônico do município. Apresenta predomínio de usos diversos, com concentração de comércio e lazer noturno, intenso tráfego de veículos e pedestres, capacidade viária restrita, com muitos pontos de conflitos.

Art. 95. Conforme Anexo III o Centro Histórico está localizado na região central da Sede do Município, tendo como principais eixos a Rua Coronel Bomfim Júnior, Rua Coronel Avancini, Avenida Getúlio Vargas, Rua Graça Aranha, Rua Jerônimo Vervloet, Rua Antônio Roatti, Rua Pedro Gasparini, Travessa Padre Marcelino, Travessa Fortunato Broilo, Praça Augusto Ruschi até a Rua Antonio Perini.

Art. 96. São objetivos do Centro Histórico:

I - preservar o patrimônio histórico e arquitetônico;

- II – manter a diversidade de uso atual, mas com empreendimentos de pequeno porte de forma a reduzir impactos sobre a estrutura viária;
- III – diversificar os usos com equilíbrio de potencial construtivo, incentivando o uso de comércio e serviço;
- IV - fomentar comércio e serviço voltado ao turismo;
- V - privilegiar a circulação do pedestre, em detrimento do veículo;
- VI - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais;
- VII - instituir projeto de melhoria para as áreas de estacionamento nos espaços públicos;
- VIII – estimular o estilo arquitetônico predominante da área inserida; e
- IX – coibir revestimentos tipo envelopamento e uso de elementos publicitários que interfiram nos elementos da fachada.

SUBSEÇÃO IX

DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA DO CENTRO HISTÓRICO – ZOCH

Art. 97. A Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico tem uso predominantemente residencial, com ocupações em fase de renovação urbana, que apresenta uma boa infraestrutura viária e de serviços urbanos e localiza-se próxima ao Centro Histórico.

Art. 98. Conforme Anexo III, a Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico está localizada na Sede do Município, a partir da Rua Antonio Perini, tendo como principais eixos a Rua Antonio Roatti, Avenida José Ruschi, Rua Ricardo Loureiro até a Rua Francisco Antônio Afonso de Alcantara.

Art. 99. São objetivos da Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico:

- I - potencializar a oferta habitacional em conjunto com atividades não residenciais estabelecidas no Anexo VIII;
- II – diversificar os usos com equilíbrio de potencial construtivo, incentivando o uso de comércio e serviço;
- III - fomentar comércio e serviço voltado ao turismo;
- IV - melhorar os espaços de circulação de pedestres e ciclistas;
- V - recuperar os afastamentos frontais no processo de renovação urbana;
- VI - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais; e
- VII - instituir projeto de melhoria para as áreas de estacionamento nos espaços públicos.

SUBSEÇÃO X

DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1 E 2- ZOC1 E ZOC2

Art. 100. As Zonas de Ocupação Controlada são áreas com uso predominantemente residencial, com ocupações esparsas ou em fase de renovação urbana que apresentam algum tipo de deficiência na infraestrutura ou se localizam próximas às zonas ambientalmente frágeis ou áreas de risco.

Art. 101. A Zona de Ocupação Controlada é classificada em:

- I – Zona de Ocupação Controlada 1 – ZOC1; e
- II – Zona de Ocupação Controlada 2 – ZOC2.

Art. 102. Classifica-se como Zona de Ocupação Controlada 1, conforme Anexo III,

- I – Distrito da Sede: Rua 1º Centenário;
- II - Distrito de Santo Antônio do Canaã: Bairro Vila Colibri;
- III – Distrito de Alto Santa Maria: áreas próximas ao Eixo Arterial 1;
- IV – Distrito de São João de Petrópolis: eixo viário da Rua do Comércio; e
- V – Distrito de Vinte e Cinco de Julho: eixo viário da Rua Miguel Gonring e Rua Santo Antônio.

Art. 103. Classifica-se como Zona de Ocupação Controlada 2, conforme Anexo III, no Distrito da Sede, a Rua Vicente da Costa Oliveira, no Bairro Vila Nova, parte da Rua Bernardino Monteiro, Av. José Ruschi, Rua Darly Nerty Vervloet, Avenida Luiz Muller e Rua Felipe Thiago Gomes, no Centro, Rua Hilário Pasolini e Rua Virgílio Germano Bassetti, no Bairro Dois Pinheiros.

Art. 104. São objetivos da Zona de Ocupação Controlada:

- I - fomentar o predomínio do uso residencial;
- II - potencializar a oferta habitacional em conjunto com atividades não residenciais estabelecidas no Anexo VIII;
- III - permitir o uso diferenciado, complementar ao uso residencial, de baixo potencial de impacto, nas vias principais;
- IV - incentivar a diversidade de uso com equilíbrio de potencial construtivo;
- V - melhorar os espaços de circulação de pedestres e ciclistas;
- VI - recuperar os afastamentos frontais no processo de renovação urbana;
- VII - instituir projeto de recuo viário;
- VIII – controlar o parcelamento do solo nas áreas vagas;
- IX - diminuir os deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos;
- X - controlar a ocupação urbana a partir de infraestrutura existente; e
- XI - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais.

SUBSEÇÃO XI

DA ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1 E 2 – ZOP1 E ZOP2

Art. 105. As Zonas de Ocupação Preferencial são áreas localizadas dentro do perímetro urbano, derivadas de parcelamentos regulares, com melhor

infraestrutura, boa capacidade de suporte viário, uso predominantemente residencial, lotes padronizados e muitos vazios urbanos, onde se torna desejável induzir o adensamento de forma compatível com as características da área.

Art. 106. A Zona de Ocupação Preferencial é classificada em:

- I – Zona de Ocupação Preferencial 1 – ZOP1; e
- II – Zona de Ocupação Preferencial 2 – ZOP2.

Art. 107. Conforme Anexo III, a Zona de Ocupação Preferencial 1 está localizada no Distrito da Sede, no Bairro Jardim da Montanha.

Art. 108. Classificam-se como Zona de Ocupação Preferencial 2, conforme Anexo III, no Distrito da Sede, os Bairros Jardim da Montanha, Vale do Canaã e do Eco.

Art. 109. São objetivos da Zona de Ocupação Preferencial:

- I - fomentar o predomínio do uso residencial;
- II – permitir o uso diferenciado, complementar ao uso residencial de baixo potencial de impacto nas vias principais, estabelecidas no Anexo V;
- III - diminuir os deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos;
- IV - potencializar a oferta habitacional em conjunto com atividades não residenciais;
- V - induzir a ocupação urbana a partir de infraestrutura existente; e
- VI - estimular o desenvolvimento econômico do Município de forma integrada aos aspectos físicos, ambientais e culturais.

SUBSEÇÃO XII

DA ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA 1, 2 E 3 – ZOR1, ZOR2 E ZOR3

Art. 110. As Zonas de Ocupação Restrita constituem área de ocupação irregular, com pressão sobre a área ambiental, relevo acentuado, próxima às áreas de risco, sujeitas a deslizamento e enchente, com estrutura viária restrita.

Art. 111. A Zona de Ocupação Restrita é classificada em:

- I – Zona de Ocupação Restrita 1 – ZOR1;
- II – Zona de Ocupação Restrita 2 – ZOR2; e
- III – Zona de Ocupação Restrita 3 – ZOR3.

Art. 112. Classificam-se como Zona de Ocupação Restrita 1 conforme Anexo III:

- I – Distrito da Sede: nos Bairros Vila Nova, Alvorada, Dois Pinheiros, Residencial São Lourenço e São Lourenço;
- II - Distrito de Santo Antônio do Canaã: áreas próximas das Zonas de Recuperação e Preservação Ambiental e do Bairro Vila Colibri; e
- III – Distrito de São João de Petrópolis: Bairro João Lani e região próxima a Zona de Ocupação Controlada.

Art. 113. Classificam-se como Zona de Ocupação Restrita 2, conforme Anexo III, no Distrito da Sede os Bairros São Lourenço, Vila Nova, Recanto do Vale e João Júlio Migliorelli.

Art. 114. Classificam-se como Zona de Ocupação Restrita 3, conforme Anexo III, no Distrito da Sede os Bairros Centenário, Jardim da Montanha e João Júlio Migliorelli.

Art. 115. São objetivos da Zona de Ocupação Restrita:

- I – potencializar uso residencial unifamiliar e restringir demais usos;
- II – compatibilizar o uso e ocupação do solo com áreas ambientais;
- III- restringir o crescimento da mancha urbana sobre as áreas ambientais; e
- IV- restringir a ocupação urbana, a partir de infraestrutura existente.

SUBSEÇÃO XIII DA ZONA DE TRANSIÇÃO URBANA - ZTU

Art. 116. A Zona de Transição Urbana é composta por áreas localizadas na transição entre a área urbana e a área rural do Município, que se encontram consolidadas por pequenas propriedades com características rurais e padrões de ocupação transitórios entre rural e urbano, onde se deseja controlar as formas de uso e ocupação, direcionando a expansão urbana de forma compatível com as características socioambientais do Município.

Art. 117. Classifica-se como Zona de Transição Urbana, conforme Anexo III, no Distrito da Sede a Comunidade de Alto Santo Antônio.

Art. 118. São objetivos da Zona de Transição Urbana:

- I - regularizar os parcelamentos já executados;
- II - controlar o adensamento populacional;
- III - permitir uso residencial e controlar demais;
- IV - controlar o avanço da malha urbana sobre áreas rurais e ambientalmente frágeis;
- V – direcionar a expansão urbana de forma sustentável; e
- VI – estimular o desenvolvimento econômico da região a partir de usos e atividades que incorporem atividades turísticas, de lazer e moradia.

SUBSEÇÃO XIV DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 119. A Zona Especial de Interesse Social é composta por tecidos urbanos situados em locais de risco ou em Áreas de Preservação Permanente, com estrutura de parcelamento precário, frágil infraestrutura, ausência ou deficiência de cobertura de serviços urbanos básicos e que abrigam populações de baixa renda.

Art. 120. Classificam-se como Zona Especial de Interesse Social, conforme Anexo III:

- I - Distrito da Sede nos Bairros Vila Nova, Alvorada, João Júlio Migliorelli e nas localidades Córrego Sujo e Penha;
- II – Distrito de São João de Petrópolis; e
- III – Distrito de Alto Caldeirão.

Art. 121. São objetivos da Zona Especial de Interesse Social:

- I – elaborar plano de desenvolvimento local;
- II – dotar a área de infraestrutura e serviços urbanos;
- III - eliminar ou corrigir situações de risco; e
- IV - promover regularização urbanística e fundiária.

Art. 122. A instituição de novas ZEIS deverá ser feita através de Lei específica, após discussão e deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 1.º A iniciativa legislativa para o reconhecimento e instituição de novas ZEIS é do Poder Executivo Municipal, condicionada ao atendimento dos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 2.º A solicitação para se constituir novas ZEIS poderá ocorrer por iniciativa do executivo municipal, por solicitação de Associação de Moradores ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao órgão municipal competente.

Art. 123. Para cada Zona Especial de Interesse Social será elaborado um Plano de Desenvolvimento Local, entendido como um conjunto de ações integradas que visam ao desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o Poder Público e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infraestrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana.

Art. 124. Deverão ser constituídos, em todas as ZEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais moradores e do Poder Executivo Municipal que deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento dos Planos de Desenvolvimento Local.

Parágrafo único. Os conselhos Gestores das ZEIS serão constituídos e regulamentados por decreto do Poder Executivo Municipal, determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modos de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

Art. 125. O Plano de Desenvolvimento Local deverá abranger o seguinte conteúdo:

- I - leitura da realidade local contendo, no mínimo, análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária, caracterização socioeconômica da população e dimensionamento das demandas coletivas dos moradores locais;
- II - diretrizes para preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes no local;
- III - estratégias para a geração de emprego e renda;
- IV - planos intersetoriais de ação social e promoção humana;
- V - plano de urbanização;
- VI - plano de regularização fundiária; e
- VII - fontes de recursos para a implementação das intervenções.

§ 1.º Os Planos de Desenvolvimento Local das ZEIS, de caráter multisetorial, deverão ser avaliados pelas Secretarias que atuam em cada um dos setores envolvidos no plano.

§ 2.º As entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar propostas para o Plano de Desenvolvimento Local de que trata este Artigo.

§ 3.º Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Desenvolvimento Local das ZEIS, o Poder Executivo Municipal disponibilizará assessoria técnica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda.

Art. 126. Na elaboração do Plano de Urbanização e do Plano de Regularização Fundiária, integrantes do Plano de Desenvolvimento Local, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - promoção do desenvolvimento humano;
- II - articulação intersetorial nos programas e ações públicas de promoção humana;
- III - participação da população diretamente beneficiária;
- IV - controle do uso e ocupação do solo urbano;
- V - integração dos acessos e traçados viários das ZEIS com a malha viária do entorno;
- VI - respeito às tipicidades e características da área nas formas de apropriação do solo; e
- VII - observância das necessidades de preservação, conservação e usos sustentáveis dos ecossistemas, recursos naturais e belezas cênicas existentes.

§ 1.º Entende-se como Plano de Urbanização o conjunto de ações integradas que visam a atender as demandas da região por infraestrutura urbana, solução para áreas de risco, equipamentos comunitários, áreas de lazer, sistema viário e de transportes, estabelecendo diretrizes para a elaboração dos respectivos projetos.

§ 2.º Entende-se como Plano de Regularização Fundiária o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais que visam legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a Lei, mediante ações que possibilitem a melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente em assentamentos.

Art. 127. Os Planos de Urbanização para cada ZEIS deverão conter, no mínimo:

I – zoneamento, definindo as áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;

II - projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;

III - proposta das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;

IV - orçamento e cronograma para implantação das intervenções;

V - definição dos índices de controle urbanístico para uso, ocupação e parcelamento do solo; e

VI - definição das áreas mínimas e máximas dos lotes para os novos parcelamentos.

Parágrafo único. As entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

Art. 128. O Plano de Urbanização das ZEIS determinará os padrões específicos de parcelamento, uso e ocupação e deverá ser estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal, ouvido o CMPD.

Parágrafo único. Uma vez regulamentados os padrões urbanísticos das ZEIS, os mesmos somente poderão ser alterados e modificados mediante aprovação do CMPD, através de Decreto.

Art. 129. Os Planos de Regularização Fundiária para cada ZEIS deverão seguir as diretrizes estabelecidas em lei específica de Regularização Fundiária.

SUBSEÇÃO XV

DA ZONA DE EXPANSÃO RESTRITA 1 E 2– ZER1 E ZER2

Art. 130. As Zonas de Expansão Restrita são áreas que foram identificadas para expansão urbana, com objetivo de melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e melhor conexão do tecido urbano, entretanto, em função

das restrições ambientais e de relevo, apresentam maiores restrições construtivas e de uso.

Art. 131. A Zona de Expansão Restrita é classificada em:

- I – Zona de Expansão Restrita 1 – ZER1; e
- II – Zona de Expansão Restrita 2 – ZER2.

Art. 132. A Zona de Expansão Restrita 1, conforme Anexo III, está localizada:

- I - Distrito da Sede nos Bairros São Lourenço, Recanto do Vale, Vale do Canaã, subida do Alto Santo Antônio, Valão de São Pedro, Vila Nova, Alvorada, Dois Pinheiros, Jardim da Montanha e João Julio Migliorelli, localidade Córrego Sujo e Rua Orlindo Tonini; e
- II – Distrito de Alto Santa Maria.

Art. 133. Classificam-se como Zona de Expansão Restrita 2, conforme Anexo III:

- I - Distrito da Sede, no Bairro da Penha;
- II – Distrito de Santo Antônio do Canaã;
- III – Distrito de Alto Caldeirão; e
- IV – Distrito de Vinte e Cinco de Julho.

Art. 134. São objetivos da Zona de Expansão Restrita:

- I - controlar o adensamento populacional;
- II - restringir o adensamento construtivo;
- II – potencializar uso residencial e turístico;
- III – compatibilizar o uso e ocupação do solo com áreas ambientais;
- IV- restringir o crescimento da mancha urbana sobre as áreas ambientais; e
- V- restringir a ocupação urbana a partir de infraestrutura existente.

SUBSEÇÃO XVI **DA ZONA DE EXPANSÃO PREFERENCIAL 1 E 2 – ZEP1 E ZEP2**

Art. 135. As Zonas de Expansão Preferencial são áreas localizadas dentro do perímetro urbano, que embora ainda não contenham uma completa infraestrutura básica, apresentam condições de relevo menos acidentado e encontram-se próximas a áreas já infraestruturadas, ou a serviços e equipamentos públicos, possibilitando a expansão e a integração destas áreas com a malha urbana consolidada com melhores condições de parcelamento.

Art. 136. A Zona de Expansão Preferencial é classificada em:

- I – Zona de Expansão Preferencial 1 – ZEP1; e
- II – Zona de Expansão Preferencial 2 – ZEP2.

Art. 137. Classificam-se como Zona de Expansão Preferencial 1, conforme Anexo III, no Distrito da Sede as extensões dos Bairros São Lourenço e Vila Nova.

Art. 138. Classificam-se como Zona de Expansão Preferencial 2 conforme Anexo III:

- I – Distrito de Santo Antônio do Canaã;
- II – Distrito de Alto Santa Maria;
- III – Distrito de São João de Petrópolis; e
- IV – Distrito de Vinte e Cinco de Julho.

Art. 139. As Zonas de Expansão Preferencial possuem os seguintes objetivos:

- I – possibilitar a expansão urbana de forma compatível a preservação dos recursos naturais e a infraestrutura necessária;
- II - fomentar a configuração de estruturas de parcelamento qualificadas e de melhor capacidade;
- III - estimular o uso múltiplo e a interação de usos residenciais e não residenciais; e
- IV – garantir integração social, econômica e urbanística destas áreas com as já ocupadas.

SEÇÃO III DAS ÁREAS RURAIS

Art. 140. As Áreas Rurais estão distribuídas em todo o território municipal, com exceção dos perímetros urbanos, onde estão localizadas as principais áreas de produção agrícola, agroindústria, agroturismo, ecoturismo e turismo de aventura do município.

Art. 141. As Áreas Rurais possuem como objetivos:

- I - fortalecer a zona rural, melhorando as condições de vida dos produtores rurais;
- II - melhorar a infraestrutura rural, oportunizando novos negócios;
- III - estimular a multifuncionalidade no uso do solo rural de forma a permitir o aproveitamento dos potenciais agrícola e turístico do município, conciliado às atividades econômicas de baixo impacto ambiental; e
- IV - coibir o parcelamento urbano dentro da área rural.

CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Art. 142. Para efeito desta Lei Complementar serão considerados:

- I – o recuo viário é uma faixa não edificante definida com base no sistema viário público existente a fim de permitir a ampliação das vias e de possibilitar a implantação dos projetos viários do município; e

II – a faixa de domínio é a base física sobre a qual se assenta a rodovia, medida a partir de seu eixo e deve ficar livre de qualquer edificação. É constituída pela pista de rolamento, canteiros, obras de arte, acostamentos, sinalização e áreas de reserva.

Art. 143. As vias de circulação do município classificam-se, para efeito desta Lei Complementar, nas seguintes categorias de hierarquia viária:

I – as vias arteriais são vias intraurbanas que possuem função de ligação de longas distâncias, interligam distritos e regiões diversas do núcleo urbano, concentram um número representativo de atividades não residenciais e conciliam tráfego de passagem com fluxo de integração e distribuição para vias coletoras e locais principais. São dotadas de estrutura para o recebimento de transporte coletivo e podem apresentar restrições de horários para circulação de veículos de carga;

II – as vias coletora são vias intraurbanas que realizam o escoamento, coleta e distribuição de fluxos de conjunto de bairros para as vias arteriais;

III – as vias locais principais são vias principais de bairro que conectam o bairro com vias coletoras ou arteriais e distribuem o fluxo de veículos pelas vias locais do próprio bairro e também registram maior diversidade de usos;

IV – as vias locais são vias internas de bairro que servem, predominantemente, às necessidades de circulação dos moradores no acesso aos seus imóveis; e

V – as vias especiais são vias que se destinam exclusivamente a tráfego com características específicas tais como pedestres, cargas e bicicletas.

Parágrafo único. A hierarquização viária do município, conforme classificação estabelecida no Caput deste Artigo consta no Anexo V desta Lei Complementar.

Art. 144. A classificação viária estabelecida nesta Lei Complementar poderá ser alterada por Lei Municipal, em função de recomendações baseadas em estudos relativos ao sistema viário e à circulação de veículos, bicicletas e pedestres, após aprovação do CMPD.

Art. 145. O Poder Executivo Municipal deverá, no prazo de 4 (quatro) anos, a contar da vigência desta Lei Complementar, elaborar o Plano Viário Municipal, contendo os projetos básicos de complementação e adequação viária, bem como a definição de novos alinhamentos para a rede estrutural básica e deverá conter, no mínimo:

I - tratamento viário dos eixos EA1 São Lourenço e Vila Nova;

II – tratamento viário do eixo EA2 Canaã;

III – tratamento viário do eixo EA3 Bernardino Monteiro; e

IV – estudo de rotas alternativas para contorno do centro da Sede do Município.

Parágrafo único. Os planos, programas, normas e projetos referentes ao sistema viário e de circulação de veículos, bicicletas e de pedestres deverão observar as diretrizes definidas na Subseção de Sistema de Circulação de Loteamentos.

Art. 146. As novas vias projetadas deverão prever ligações com outras vias e logradouros públicos, existentes ou projetados, enquadrando-se na hierarquização viária, através de análise de fluxo atual e futuro, considerando as diretrizes de parcelamento estabelecidas pelo órgão técnico municipal.

Parágrafo único. Estão ressalvadas da exigência do *Caput* deste artigo as vias locais terminadas em praça de retorno, cujo comprimento não será maior do que 300m (trezentos metros).

Art. 147. As novas vias projetadas deverão atender as características físicas, infraestruturais e geométricas estabelecidas no Anexo VI.

Art. 148. A identificação e classificação funcional das novas vias serão estabelecidas por Decreto do Executivo Municipal.

TÍTULO IV DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 149. As possibilidades e parâmetros para o uso e ocupação do solo, nas diferentes zonas urbanas do município, são estabelecidas Anexo IV.

Parágrafo único. O Anexo IV estabelece para cada zona urbana os usos permitidos, tolerados e proibidos; os limites construtivos para as edificações e as dimensões mínimas de testada e área de lotes.

CAPÍTULO I DO USO DO SOLO URBANO

Art. 150. Para efeito desta Lei Complementar, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I - residencial unifamiliar, compreende as edificações destinadas à habitação permanente com uma unidade residencial autônoma;

II - residencial multifamiliar, compreende as edificações destinadas à habitação permanente com 2 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas;

III - não residencial, compreende as atividades de comércio, prestação de serviços e industriais; e

IV – misto, compreende o empreendimento que apresenta a associação do uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial.

Parágrafo único. Os usos não residenciais se agrupam, conforme Anexo VIII, em função das suas características peculiares e enquadramento.

Art. 151. Para a aprovação do projeto de construção da edificação, deverá ser indicada a atividade a ser implantada e seu respectivo enquadramento,

conforme classificação relacionada no Anexo VIII desta Lei Complementar, para efeito de se verificar a sua adequação à Zona de Uso de sua localização.

Parágrafo único. A ausência de indicação ou desvirtuamento do uso ou atividade indicada não gera qualquer direito à implantação do novo uso pretendido, salvo se passível de adequação aos termos fixados nesta Lei Complementar.

Art. 152. As atividades não previstas no Anexo VIII deverão ser enquadradas junto às atividades similares, mediante decreto do Executivo Municipal, ouvido o CMPD, em função do nível de incomodidade gerado.

Art. 153. As classificações de atividades apresentadas no Anexo VIII são consideradas permitidas, toleradas ou proibidas, para cada zoneamento urbano e hierarquia viária, conforme estabelecido no Anexo IV:

§ 1º. O uso permitido compreende as atividades que apresentam clara adequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 2º. O uso proibido compreende as atividades que apresentam clara inadequação à zona urbana e à classificação viária de sua implantação.

§ 3º. O uso tolerado compreende as atividades geradoras de impacto de vizinhança que podem comprometer a zona de uso onde se localizam, devem atender às condições específicas para sua implantação de acordo com o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 154. A implantação das atividades consideradas como de uso tolerado é sujeita à análise de impacto e aprovação do Grupo Técnico de Apoio – GTA e deverá atender condições específicas.

§ 1º. A análise de impacto que se refere o *Caput* do Artigo deverá considerar, especialmente, os seguintes aspectos:

I - adequação à zona de uso de implantação da atividade;

II - efeitos poluidores, de contaminação e degradação do meio ambiente; e

III - ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista do sistema viário e das possibilidades de perturbação ao tráfego e de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos.

§ 2º. Em função da análise de cada empreendimento, o GTA poderá solicitar:

I - a execução de medidas necessárias ao controle da incomodidade causada pela implantação e funcionamento do estabelecimento;

II - que o empreendedor forneça informações complementares, necessárias à análise do empreendimento; e

III - que seja ouvida a população inserida na área de influência do empreendimento.

§ 3.º O interessado poderá recorrer da decisão do GTA, através de requerimento devidamente justificado, encaminhado ao CMPD, no prazo de 10 (dez) dias úteis após tomar conhecimento da mesma.

Art. 155. Todas as categorias de uso que não estão relacionadas no Anexo IV como de uso permitido ou tolerado, serão consideradas de uso proibido.

Art. 156. Ficam vedadas:

I - a construção de edificações e emissão de alvarás de funcionamento para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido para o zoneamento e hierarquia viária onde se pretenda a sua implantação; e

II - a mudança de destinação de edificação para atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido para o zoneamento e hierarquia viária onde se pretenda a sua implantação.

Parágrafo único. A aprovação de projetos de ampliação ou reforma de edificações já concluídas ou implantadas destinadas às atividades consideradas de uso proibido na zona de sua implantação, com certificado de conclusão ou aceitação de obra e/ou Alvará de Funcionamento emitidos anteriormente à vigência desta Lei Complementar, serão considerados tolerados e sujeitos a análise do GTA.

Art. 157. A alteração da inscrição imobiliária de uso residencial para uso não residencial, ou a situação inversa, só poderá ser efetivada após parecer favorável do setor competente, verificada adequação aos usos e aos índices de controle urbanísticos utilizados na edificação, cabendo recurso ao CMPD.

SEÇÃO I

DOS EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTOS DE VIZINHANÇA

Art. 158. Os empreendimentos geradores de impactos de vizinhança são aquelas edificações, usos ou atividades que podem causar impacto e ou alteração no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura instalada, quer sejam construções públicas ou privadas.

Parágrafo único. A aprovação e o licenciamento dos empreendimentos geradores de impactos de vizinhança são sujeitos a elaboração e aprovação do EIV.

Art. 159. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança, sujeitos a elaboração e aprovação de EIV estão relacionados no Anexo IX.

§ 1.º A aprovação de projetos de reformas e ampliações de edificações já existentes que passarem a ter as características dos Empreendimentos de

Impacto de Vizinhança relacionados no Anexo IX, também estão condicionados à elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2.º A aprovação de projetos de reforma e ampliação de edificações que tenham sido objeto de elaboração e aprovação de EIV, fica condicionada à análise do GTA, que poderá solicitar complementação ou novo EIV.

SEÇÃO II DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 160. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, de responsabilidade do empreendedor, é pré-requisito para concessão de licenças, autorizações e alvarás, devendo ser elaborado por equipe técnica multidisciplinar, formada e coordenada por profissionais habilitados.

Art. 161. Para a elaboração do EIV o empreendedor deverá solicitar ao Órgão Técnico responsável a emissão de Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados em cada caso específico.

§ 1.º A elaboração do Termo de Referência, bem como a análise fundamentada do EIV, será efetuada pelo Grupo Técnico de Apoio - GTA.

§ 2.º A solicitação a que se refere o Caput deste Artigo, deverá ser instruída, no mínimo, com as seguintes informações:

- a) identificação do empreendedor contendo nome, endereço completo, telefone para contato, cópia simples dos documentos de identificação pessoal (CPF e CI), quando pessoa física, e documentos da empresa (contrato social e cartão do CNPJ), quando pessoa jurídica;
- b) documento de propriedade do imóvel. Caso o empreendedor não seja o proprietário do terreno, deverá ser apresentada declaração do proprietário, com endereço e telefone para contato, informando que está ciente e de acordo com a implantação do empreendimento, com firma reconhecida no Cartório;
- c) planta de localização do imóvel, georreferenciada, em escala de fácil compreensão, com indicação de sistema viário, denominação de ruas, divisão de quadras, localização dos cursos d'água, massas de vegetação e empreendimentos de grande porte existentes num raio de 1km do centro da área de implantação do empreendimento;
- d) planta de situação do imóvel com dimensões e área do terreno e dimensão dos logradouros adjacentes em escala de fácil compreensão, com endereço e número de inscrição imobiliária;
- e) proposta de implantação do empreendimento no terreno com identificação acessos, ambiências, índices construtivos, cotas de distâncias entre divisas e edificação;
- f) caracterização do empreendimento contendo sua descrição e natureza, memorial descritivo e justificativo do projeto e características das instalações; e
- g) outras informações necessárias à plena compreensão do empreendimento.

§ 3.º Em função das características do empreendimento, o GTA, poderá solicitar informações adicionais, além daquelas constantes no § 2º deste Artigo.

§ 4.º A critério do empreendedor, a solicitação de Termo de Referência para EIV, poderá ser acompanhada de apresentação de proposta de minuta de Termo de Referência, considerando os conteúdos relacionados no Artigo seguinte.

Art. 162. Para fins de análise do nível de incomodidade e/ou impacto, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deve contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre área de inserção e sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária do local, devendo incluir, no que couber, as análises das questões:

- I - configuração e interferências de adensamento populacional;
- II - configuração e interferências sobre os padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III - demandas e impactos sobre a rede de infraestrutura urbana básica (abastecimento de água, rede de coleta e tratamento de esgotos, geração de resíduos, rede de drenagem e fornecimento de energia elétrica e telefonia, dentre outros);
- IV - demandas e impactos sobre equipamentos urbanos e comunitários existentes, especialmente de saúde, educação e lazer;
- V - impactos sócio-econômicos na população residente ou atuante na vizinhança imediata;
- VI - configuração e interferências sobre a valorização imobiliária;
- VII - configuração e interferências sobre a paisagem natural e construída;
- VIII - impactos nas áreas e imóveis de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- IX - potencial de geração de tráfego pesado e demanda de vagas de carga e descarga;
- X - potencial de geração de tráfego intenso e demanda de geração de vagas de estacionamento e embarque e desembarque;
- XI - potencial de geração de poluição sonora, atmosférica, de solo e hídrica;
- XII - potencial de geração de resíduos sólidos;
- XIII - potencial de geração de vibrações e trepidações;
- XIV - potencial de interferências sobre ventilação e iluminação do entorno;
- XV - periculosidade das atividades;
- XVI - medidas mitigadoras para garantir a eliminação ou redução dos impactos negativos previstos;
- XVII - medidas compensatórias para os impactos negativos que não puderem ser mitigados; e
- XVIII - medidas potencializadoras dos impactos positivos previstos.

Parágrafo único. Decreto do Poder Executivo Municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos para validade, elaboração e apresentação do EIV.

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 163. Para aprovação do EIV o Poder Executivo Municipal deverá exigir do empreendedor a execução de medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras necessárias à correção dos impactos negativos e potencialização dos impactos positivos do empreendimento na área de inserção.

Art. 164. A análise do EIV será efetuada pelo GTA, que elaborará parecer conclusivo, relacionando as medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras necessárias a correção dos impactos negativos e potencialização dos impactos positivos do empreendimento na área de inserção.

Parágrafo único. Antes da emissão de parecer conclusivo por parte do GTA, o EIV deverá ser apresentado em audiência pública, sendo as despesas para realização da mesma de responsabilidade do empreendedor.

Art. 165. A aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança pelo Conselho Municipal do Plano Diretor é sujeita à homologação pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos urbanos e geração de incomodidades, após as análises sobre o empreendimento, o Poder Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor, poderá recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

Art. 166. A aprovação de projetos de empreendimentos sujeitos a EIV fica condicionada a aprovação do EIV e a assinatura de Termo de Contrato de Execução de Medidas Mitigadoras, Compensatórias e Potencializadoras, pelo interessado, em que este se compromete a arcar parcial ou integralmente com as despesas decorrentes da execução das referidas medidas.

§ 1.º A execução das medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor ou o valor correspondente às despesas dela decorrentes poderá ser depositado na conta do Fundo Municipal do Plano Diretor, ficando a cargo do Poder Executivo a execução das mesmas.

§ 2.º Caso o empreendedor não deposite o valor correspondente às despesas decorrentes das medidas mitigadoras, compensatórias ou

potencializadoras, indicará como garantia real, bens imóveis suficientes ao cumprimento das medidas, sendo responsável pelo ônus da mesma.

§ 3.º No caso do descumprimento do Termo de Contrato de Execução de medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras pelo empreendedor, o município poderá levantar a garantia e executar as medidas necessárias.

Art. 167. A expedição do Habite-se e o fornecimento do Alvará de Localização e Funcionamento do empreendimento sujeito ao EIV ficam condicionados à comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Contrato de execução de medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras.

Art. 168. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental e demais licenciamentos requeridos nos termos da legislação pertinentes.

CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I DOS ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICOS

Art. 169. Consideram-se Índices de Controle Urbanísticos o conjunto de normas que regula o dimensionamento das edificações, em relação ao terreno onde serão construídas, e ao uso a que se destinam.

Art. 170. Os índices de controle urbanísticos são os constantes no Anexo IV, e são definidos como se segue:

I - coeficiente de aproveitamento (CA) é o fator que, multiplicado pela área do lote, definirá a área construtiva máxima daquele lote, descontadas as áreas não computáveis;

II - taxa de ocupação (TO) é um percentual expresso pela relação entre a área máxima de projeção da edificação e a área do lote;

III - taxa de permeabilidade (TP) é um percentual expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo, e a área total do lote;

IV - gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação, excluído pavimento técnico;

V - altura da edificação é a distância entre a parte mais alta do último elemento construtivo e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos da edificação em relação ao terreno;

VI - afastamento das divisas, que é a distância mínima entre a edificação e as divisas: frontal, laterais e fundos do terreno; e

VII – área e testada mínima de lote são as dimensões mínimas quanto à superfície e ao comprimento da frente do lote para o parcelamento do solo dentro da zona urbana correspondente.

Parágrafo único. Quando da aprovação de reformas ou modificação de projetos aprovados de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei Complementar, apenas os índices que estão sendo modificados deverão atender à legislação em vigor, sendo que no caso de mudança de uso o coeficiente de aproveitamento deverá atender ao disposto para o novo uso.

Art. 171. No cálculo do coeficiente de aproveitamento não serão computados:

- I - as áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;
- II - as áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio nas edificações residenciais multifamiliares e de uso misto;
- III – as áreas destinadas à circulação vertical e horizontal;
- IV - as áreas de compartimentos técnicos destinados a instalações de infraestrutura limitadas a 5% da área total computável;
- V - áreas destinadas a atividades esportivas em estabelecimentos de ensino; e
- VI – áreas destinadas a varandas e sacadas, desde que em balanço, sem a possibilidade de fechamento.

Parágrafo único. Para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, nas edificações de uso não residencial, serão computadas as seguintes áreas:

- I – a área edificada, consideradas as áreas úteis das construções que se apresentarem cobertas;
- II – a área operacional, consideradas as áreas ocupadas pelos equipamentos e insumos, embora não cobertas; e
- III – a área de pátio, consideradas as áreas pavimentadas e as destinadas à estocagem de matéria-prima ou produto acabado, desde que sejam superior a 10% (dez por cento) do total das áreas edificada e industrial.

Art. 172. No cálculo da taxa de permeabilidade serão computados:

- I - a projeção dos beirais, varandas, sacadas e balcões, desde que tenham no máximo 1m (um metro) de largura; e
- II - áreas com pavimentação permeável, nas quais os elementos impermeáveis não ultrapassem 20% (vinte por cento) da área abrangida por este tipo de pavimentação.

Art. 173. Considera-se pavimento em subsolo aquele situado abaixo do nível do terreno, por todos os lados, e que o piso do pavimento térreo não se situe numa cota superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) relativamente à cota média das respectivas faces dos alinhamentos do terreno até o limite máximo de 2m (dois metros) de altura, conforme esquema gráfico de aplicação apresentado no Anexo X.

§ 1.º Quando o terreno possuir inclinação acentuada e mais de uma testada, o pavimento em subsolo poderá ser escalonado, conforme esquema gráfico de aplicação apresentado no Anexo X, de forma a atender ao limite máximo de altura estabelecida no *Caput* deste Artigo.

§ 2.º Os pavimentos em subsolo não são computados no cálculo do gabarito.

§ 3.º Não será permitida a escavação para implantação de subsolo nas edificações situadas nas Áreas de Preservação Permanente - APP.

Art. 174. O pavimento em subsolo, quando a face superior da laje de teto não se situar integralmente abaixo da cota mínima da testada do lote, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento de frente, da taxa de permeabilidade e de outras exigências quanto à iluminação e ventilação.

Art. 175. Considera-se pavimento semienterrado aquele situado parcialmente abaixo do nível do terreno, no qual uma ou mais de suas faces não tenha contato direto e integral com a escavação.

Art. 176. No cálculo do gabarito das edificações todos os pavimentos serão computados, com exceção do pavimento em subsolo, sótão com altura máxima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), pavimentos técnicos e coberturas destinadas às áreas de lazer que tenham área coberta de, no máximo, 20% (vinte por cento).

Art. 177. Nas áreas de afastamento frontal somente poderão ser construídos:

- I - elementos descobertos, tais como piscinas, decks, jardineiras, muros de arrimo e divisórios;
- II - escadarias para acesso à edificação ou rampas para pedestres e pessoas com deficiência;
- III - construção em subsolo quando a face superior da laje de teto se situar, integralmente, abaixo da cota mínima do lote, considerada em relação aos alinhamentos com os logradouros públicos;
- IV - central de gás;
- V - depósito de resíduos sólidos urbanos, passadiços, pergolados e outros elementos com função decorativa de jardinagem, guaritas e abrigos de portão, ocupando em todos os casos, área máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do afastamento de frente; e
- VI - garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento de frente comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento), exceto nas áreas que preveem projeto recuo viário.

Art. 178. Sobre o afastamento frontal obrigatório poderão avançar os seguintes elementos construtivos:

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

II - balcões, varandas e sacadas, avançando no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento, a partir do 2º pavimento, em caso de edificações residenciais uni ou multifamiliares com até 04 (quatro) pavimentos.

Art. 179. Nos prédios que não atendem as normas relativas ao afastamento frontal, ficam vedadas obras de ampliação na área correspondente a este afastamento.

Art. 180. Nos lotes de esquina será exigido integralmente o afastamento frontal em cada uma das testadas para a via ou logradouro público, ficando dispensado dos afastamentos laterais no pavimento térreo para construções não residências, exceto indústrias, e para as áreas de uso comum ou garagem nas construções residenciais, desde que sejam observadas as exigências quanto a iluminação e ventilação dos compartimentos estabelecidos no Código de Obras e Edificações.

Art. 181. Os lotes que possuírem testadas para vias públicas de circulação de pedestres com largura menor ou igual a 4m (quatro metros) ficam dispensados de afastamento frontal.

Art. 182. O valor do afastamento frontal poderá ser alterado, em algumas áreas ou imóveis, através de Decreto, por proposta do GTA, ouvido o CMPD, somente nas hipóteses de:

I - existência da maior parte dos lotes já ocupados com edificações que não atendem ao afastamento estabelecido nesta Lei Complementar, exceto nas áreas que preveem projeto recuo viário; ou

II - melhor adequação à conformação do sistema viário; ou

III - melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo, exceto nas áreas que preveem projeto recuo viário.

Parágrafo único. O disposto no *Caput* deste Artigo não poderá ser aplicado para lotes localizados nas vias arteriais e coletoras constantes no Anexo V.

Art. 183. Os afastamentos frontais, laterais e de fundos devem atender o que consta no Anexo IV.

Art. 184. O valor e o local de ocorrência dos afastamentos frontal, laterais e de fundos poderão ser alterados, mediante solicitação dos interessados, por resolução do CMPD, ouvido o GTA, desde que mantida a equivalência das áreas livres do imóvel, com vistas a:

- I - preservação de árvores no interior do imóvel, em especial daquelas declaradas imunes de corte, conforme disposto no Código Florestal; ou
- II - melhor adequação da obra arquitetônica ao sítio de implantação, que tenha características excepcionais relativas ao relevo, forma e estrutura geológica do solo.

SEÇÃO II DAS EXIGÊNCIAS DAS VAGAS

Art. 185. Os índices de referencia para dimensionamento do número mínimo de vagas de garagem para estacionamento de veículos, vagas para bicicletas, vagas destinadas a embarque/desembarque e carga/descarga, são constantes no Anexo VII.

Art. 186. As vagas são definidas da seguinte forma:

- I – vaga para garagem é o quantitativo mínimo de vagas de estacionamento de veículos automotores;
- II – vaga para bicicleta é o quantitativo mínimo de vagas destinado ao estacionamento ou parada de bicicletas;
- III – vaga de embarque e desembarque é o quantitativo mínimo de vagas/área destinado à parada de veículos para embarque e desembarque de passageiros; e
- IV – vaga de carga e descarga é o quantitativo mínimo de vagas/área destinado à parada de veículos, para o carregamento ou descarregamento de produtos.

Parágrafo único. As vagas estabelecidas no *Caput* deste Artigo serão definidas em função dos índices de cálculo previstos no Anexo VII, e devem ser ofertadas em área interna do lote.

Art. 187. As dimensões mínimas das vagas destinadas ao estacionamento de veículos, bicicletas, motos, vagas para cadeirante, embarque/desembarque e carga e descarga são constantes no Anexo VII.

Art. 188. Quando duas ou mais atividades com exigências diferenciadas de vagas ocuparem a mesma edificação, o cálculo do número de vagas para veículos, motos, bicicletas, embarque e desembarque e carga e descarga indicado para as mesmas, deverá ser proporcional a área ocupada por cada atividade identificada e os resultados somados para computar a demanda total da edificação.

Art. 189. Para o cálculo de vagas destinadas ao estacionamento de veículos será descontada a área para guarda destes veículos.

Art. 190. Não serão utilizados para estacionamento, carga/descarga ou embarque/desembarque, os espaços de acesso, circulação e manobras, nem a área de acumulação de veículos, que deverá ser localizada junto à entrada, dentro do limite do terreno.

Art. 191. As vagas para embarque e desembarque, carga e descarga devem ter circulação independente da garagem e do estacionamento para veículos de menor porte.

Art. 192. Construções com vagas para carga e descarga em número maior que 04 (quatro) devem contar com arruamento interno para circulação e manobras dos veículos.

Art. 193. As atividades sujeitas à aprovação de Estudos de Impacto de Vizinhança, nunca poderão exigir número de vagas destinadas ao estacionamento de veículos, motos, bicicletas, embarque e desembarque e carga e descarga, inferior ao exigido no Anexo VII.

Art. 194. Quando se tratar de reforma de edificações ou atividades enquadradas como Empreendimentos de Impacto de Vizinhança, o GTA poderá avaliar a viabilidade de localização das vagas para estacionamento de veículos em outro terreno, comprovadamente vinculado à atividade, e com distância máxima de 200m (duzentos metros) do lote onde se situa a edificação principal.

Art. 195. A critério do Conselho Municipal do Plano Diretor, com base em parecer técnico do GTA, o número de vagas de estacionamento de veículos poderá ser diminuído, quando se tratar de equipamentos públicos comunitários.

Art. 196. As edificações de interesse de preservação histórica e arquitetônica e as constantes em áreas comprovadamente inacessíveis para veículos deverão ter o acesso à garagem analisados pelo CMPD, com base em parecer técnico do GTA, que poderá definir restrições ao uso e à ocupação requeridos, bem como dispensar a obrigatoriedade de vagas para estacionamento de veículos.

Art. 197. O número de vagas para estacionamento de veículos que conduzam ou que seja conduzido por pessoas com deficiência ou idosos deve corresponder a 5% (cinco por cento) das vagas, exceto nas edificações residenciais.

Parágrafo único. Nos casos em que este percentual não alcançar 01(uma) vaga, fica obrigada a implantação de, no mínimo, 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência e 01 (uma) vaga para idoso, situadas o mais próximo possível do acesso do estabelecimento.

Art. 198. A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

§1.º Serão permitidas vagas de uso privativo com acesso condicionado apenas para atividades residenciais e pertencentes à mesma unidade.

§2.º Excetuam-se da exigência de movimentação independente, as vagas destinadas à mesma unidade residencial e as vagas suplementares às exigidas pela legislação, sem prejuízo do dimensionamento mínimo e da proporção mínima de vagas estabelecidas para cada edificação.

CAPITULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL

Art. 199. As regras de uso e ocupação do solo nas áreas rurais são:

- I - gabarito máximo de 03 (três) pavimentos e altura máxima de 12m (doze metros);
- II - limite máximo de 3 unidades para uso residencial, uni ou multifamiliar, admitindo-se mais 01 (uma) unidade de lazer de uso comum, a cada 3ha (três hectares);
- III - edificações residenciais, até o limite de 5 unidades ficam dispensadas de aprovação de projeto. Nos casos em que ultrapassar 5 unidades por propriedade, a aprovação do projeto fica condicionada ao parecer do CMPD, ouvido o GTA;
- IV - edificações não residenciais dependerão de aprovação de projeto quando maiores de 900m² (novecentos metros quadrados) ou necessitarem de Alvará Sanitário e Licenciamento Ambiental; e
- V - obrigatoriedade de atendimento às faixas não edificantes, de acordo com a legislação ambiental, margens de rodovias e as situadas abaixo das redes de transmissão de energia elétrica de alta tensão.

Parágrafo único. As regras de parcelamento do solo nas áreas rurais são as definidas na legislação específica.

Art. 200. As atividades permitidas nas áreas rurais constam no Anexo VIII.

TITULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPITULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 201. O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei Complementar, observadas ainda as Legislações Estaduais e Federais pertinentes.

Art. 202. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas e de expansão urbana, assim definidas por este Plano Diretor.

Art. 203. O parcelamento do solo para fins urbanos procede-se sob a forma de loteamento, desmembramento e remembramento.

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

§ 2.º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos constantes no Anexo IV.

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

§ 4.º Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

§ 5.º Em todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos não poderá resultar lote encravado, sem saída para via pública.

Art. 204. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:

- I - terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes a proteção e o escoamento das águas;
- II - terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);
- III - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- IV - terrenos aterrados com lixo ou matérias nocivas à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- V - terrenos onde a poluição comprometa as condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VI - áreas de preservação permanente e Unidades de Conservação, definidas em legislação Federal, Estadual e Municipal;
- VII - terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público; e
- VIII - sítios arqueológicos definidos em legislação Federal, Estadual ou Municipal.

§ 1.º Nos casos previstos nos incisos IV e V deste Artigo, o interessado deverá submeter à aprovação do Município o Projeto de Saneamento e Reparação da Área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

§ 2.º Nos casos de terreno com declividade entre 30% a 45%, o interessado deverá apresentar laudo de estabilidade geológica e/ou projeto de estabilização do solo que garanta a segurança para a edificação, além de observar as normas estabelecidas no Anexo IV.

Art. 205. O parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as características físicas e infraestruturais estabelecidas no Anexo VI para dimensionamento do sistema viário, bem como exigências mínimas de área e testada de lote, constantes do Anexo IV.

Art. 206. No parcelamento de glebas ou lotes já edificados é necessário que sejam atendidas, além das normas previstas neste Capítulo, os índices de controle urbanístico das edificações existentes nos lotes resultantes.

CAPITULO II DO LOTEAMENTO

SEÇÃO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 207. Os projetos de loteamento deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos nesta seção e nos Anexos IV e VI, salvo quando o loteamento for de interesse social, que observará os requisitos urbanísticos específicos da seção própria.

Art. 208. As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba a ser loteada, observado o mínimo de 10% para implantação de equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público.

§ 1.º Quando a porcentagem destinada aos espaços livres de uso público não constituírem uma área única, uma das áreas deverá corresponder, no mínimo, à metade da área total exigida, sendo que, em algum ponto de qualquer das áreas, dever-se-á poder inscrever um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).

§ 2.º Nos casos em que a área ocupada pelas vias públicas for inferior a 15% (quinze por cento) da gleba loteada, a diferença existente deverá ser destinada à implantação de equipamentos comunitários.

§ 3.º São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de saneamento, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de telecomunicações e gás canalizado.

§ 4.º São considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

§ 5.º São considerados espaços livres de uso público aqueles destinados às praças, jardins e parques que não se caracterizem como Zonas de Proteção Ambiental e Reserva Legal.

Art. 209. Não poderão ser demarcadas como áreas públicas a serem transferidas ao Município as seguintes áreas:

I - as áreas não parceláveis previstas no Artigo 204 desta Lei complementar;

II - as áreas em faixas de domínio público das rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão; e
III – as áreas com menos de 10m (dez metros) de testada ou sem acesso direto à via pública.

Art. 210. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários não poderão apresentar declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento) e deverão ser mantidos com a vegetação natural, quando houver.

Parágrafo único. A vegetação referida no Caput deste Artigo poderá ser total ou parcialmente suprimida, quando autorizada pelo órgão competente, para a implantação de projeto paisagístico devidamente aprovado pelo órgão municipal competente, devendo estar incluída no projeto, preferencialmente, espécies de vegetação nativa.

Art. 211. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros), perímetro máximo de 600m (seiscentos metros) e área máxima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 212. Os lotes terão suas dimensões definidas de acordo com a zona de localização da área a ser parcelada conforme Anexo IV desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Nos lotes de terreno de esquina, em qualquer zona de uso, a testada mínima será de 10m (dez metros), com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social, em que o índice poderá ser flexibilizado, demonstrada a conveniência e oportunidade, mediante motivação do Poder Público.

Art. 213. O loteamento do solo para fins urbanos deverá atender quanto à infraestrutura básica às seguintes exigências:

- I - implantação da rede de abastecimento e distribuição de água;
- II - sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgoto sanitário;
- III - implantação da rede de escoamento de águas pluviais;
- IV - implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V - assentamento dos meios-fios e pavimentação de vias; e
- VI - arborização de vias e áreas verdes.

SUBSEÇÃO I DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 214. As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e serão dimensionadas conforme o Anexo VI.

Parágrafo único. Estão ressalvadas da exigência do *Caput* deste Artigo as vias locais terminadas em praça de retorno, cujo comprimento não será maior do que 300m (trezentos metros).

Art. 215. As novas vias projetadas deverão enquadrar-se na hierarquização viária, através de análise de fluxo atual e futuro e considerando as diretrizes de parcelamento estabelecida pelo órgão técnico municipal.

Art. 216. Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, é obrigatório o talude, com sistema de proteção quanto à drenagem, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e altura máxima de 6m (seis metros).

Parágrafo único. O talude deve ser protegido por cobertura vegetal, podendo ser substituído por estrutura de contenção, às expensas do loteador.

Art. 217. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só pode ser feita por meio de números ou letras.

SEÇÃO II DA EMISSÃO DE DIRETRIZES PARA O LOTEAMENTO

Art. 218. O processo de aprovação dos projetos de loteamento terá início com a fixação de diretrizes urbanísticas e ambientais, pelos setores competentes das Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e Secretaria Municipal de Meio Ambiente, a pedido do interessado, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - planta planialtimétrica da gleba de terreno com curvas de nível de metro em metro, em 01 (uma) via digital e 01 (via) via de cópia impressa em escala de fácil compreensão assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente registrado no Conselho Classe, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas, com a indicação dos proprietários lindeiros, área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina; e

c) indicação da vizinhança, até uma distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba, objeto do pedido, com as seguintes informações:

- 1) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais e áreas brejosas;
- 2) florestas e demais formas de vegetação natural e a ocorrência de elementos naturais como rochas, morros e montanhas, cachoeiras, corredeiras e vales;
- 3) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural;

- 4) rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão com suas faixas de domínio;
- 5) arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terreno, das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes, com as respectivas distâncias da área a ser loteada; e
- 6) serviços públicos existentes, com a distância das divisas da gleba de terreno a ser parcelada.

II - declaração das concessionárias de serviço público de saneamento básico e energia elétrica, quanto à viabilidade de atendimento da gleba a ser parcelada;

III - certidão negativa dos tributos Municipais que incidam sobre o imóvel;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente quitada, dos serviços topográficos; e

V – título de propriedade e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

VI - estudo de viabilidade ambiental.

§ 1.º Nos projetos de loteamento que interfiram ou que tenham ligação com a rede rodoviária oficial, deverão ser solicitadas instruções para a construção de acessos ao Departamento de Estradas de Rodagem - DER-ES.

§ 2.º Nos projetos de loteamento que se situem até 150 metros das margens dos cursos d'água, deverão apresentar um estudo hidrológico com previsão de controle de enchentes e proposta de um sistema de micro drenagem pluvial sustentável.

Art. 219. Recebida a solicitação de Diretrizes para o Loteamento, a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura indicará as diretrizes urbanísticas, e enviará o processo administrativo, contendo o requerimento do interessado e os documentos acima arrolados à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que emitirá parecer contendo as diretrizes ambientais.

Art. 220. A Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, após receber as diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e outros setores, quando necessário, formulará documento final com as diretrizes Municipais que conterà:

I – indicação das ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário básico do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, e as serem respeitadas;

II – indicação de traçados de sistema viário prioritário e respectivas classificações de hierarquia a serem considerados no desenho do futuro loteamento;

III – indicação de dimensionamentos mínimos de estrutura viária, respeitado o estabelecido no Anexo VI a serem considerados no sistema viário projetado;

IV - as áreas de interesse ambiental referidas no Inciso VI do Artigo 204 desta Lei Complementar;

V - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

VI - as faixas sanitárias de terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e esgoto, quando necessárias; e

VII - as faixas não edificantes ao longo das faixas de domínio público das rodovias e redes de energia elétrica de alta tensão.

Art. 221. De posse das diretrizes do loteamento, o empreendedor deverá iniciar o processo de licenciamento ambiental junto ao órgão competente.

Art. 222. As diretrizes do loteamento, fixadas para a área a ser parcelada, vigorarão pelo prazo improrrogável de 02 (dois) anos.

SEÇÃO III DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 223. Os projetos de loteamento deverão ser aprovados pela Secretaria de Obras e Infraestrutura em conjunto com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 224. A aprovação do projeto de loteamento será feita mediante requerimento do proprietário, observadas as diretrizes do loteamento fixadas, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis competente;

II – certidão de ônus reais;

III - certidão negativa dos tributos Municipais relativas ao imóvel;

IV - Projeto em 1 (uma) via impressa e 1 (uma) via digital, em escala de fácil compreensão, com curvas de nível de metro em metro, devidamente assinadas por profissional registrado no Conselho da Classe, e pelo proprietário, contendo as seguintes indicações e esclarecimentos:

a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

b) áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;

c) sistema de vias com a respectiva hierarquia;

d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;

f) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas úteis, públicas, comunitárias e ambientais, com a respectiva localização;

g) indicação de coordenadas dos pontos de vértices de quadras.

V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local, praças e áreas destinadas a equipamentos públicos;

VI - projeto de meio-fio e pavimentação das vias de circulação, cujo tipo será previamente determinado pelo Município;

VII - projeto completo do sistema de distribuição de água e respectiva rede;

VIII - projeto completo do sistema de esgoto sanitário indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;

IX - projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;

X - projeto completo da rede de energia elétrica e iluminação pública;

XII - projetos especiais, tais como obras de arte, muro de contenção, a critério do Município, quando for o caso;

XIII - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;

b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;

c) indicação das áreas públicas, com a respectiva localização, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) indicações da área útil das quadras e respectivos lotes;

e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências; e

f) orçamento de custo da implantação da infraestrutura do loteamento.

XIV - cronograma de execução das obras, com a duração máxima de 2 (dois) anos, constando de:

a) locação das ruas e quadras;

b) serviço de terraplanagem e pavimentação das vias de circulação;

c) instalação das redes de abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública;

d) implantação da rede de escoamento de águas pluviais;

e) outras obrigações constantes dos projetos aprovados.

XV - licença prévia emitida pelo órgão ambiental competente.

XVI – Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitada dos projetos e serviços relacionados.

§ 1.º Os projetos referidos nos incisos VI, VII, VIII, X e XI deste Artigo, deverão ser apresentados em via digital e em mais 2 (duas) vias de cópias impressas.

§ 2.º O interessado poderá requerer a aprovação prévia do loteamento, apresentando os projetos sem aprovação junto às concessionárias de serviços públicos, ficando a aprovação definitiva condicionada à apresentação desses projetos aprovados.

§ 3.º Após análise, estando o projeto em condições de ser aprovado, o setor competente solicitará a entrega de 03 (três) vias do projeto e fará constar em todas as plantas o carimbo de aprovação.

Art. 225. Apresentados os documentos e projetos exigidos no Artigo anterior desta Lei Complementar, a Secretaria competente analisará o projeto de loteamento, podendo exigir adequações do mesmo, caso necessário.

Parágrafo único. Nos casos em que se verifique a falta de algum documento, a Secretaria competente solicitará ao requerente que supra a exigência, ficando o processo com tramitação interrompida até o atendimento.

Art. 226. Atendidos os requisitos urbanísticos estabelecidos nas diretrizes para o loteamento, o projeto será enviado para Secretaria Municipal de Meio Ambiente que verificará o atendimento as diretrizes ambientais.

Art. 227. Após análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e cumpridas as exigências legais, o processo retornará à Secretaria competente para elaboração de Termo de Compromisso a ser assinado pelo loteador, no qual constará obrigatoriamente:

- I - expressa declaração do proprietário, obrigando-se a respeitar o projeto aprovado e o cronograma de obras;
- II - indicação das quadras e lotes gravados com a garantia hipotecária; e
- III - indicação das obras a serem executadas pelo proprietário e dos prazos em que se obriga a efetuar-las, não podendo exceder a 02 (dois) anos.

Art. 228. Preenchidos os requisitos dispostos no Artigo anterior, a Secretaria encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que baixará o respectivo Decreto de aprovação do loteamento.

SEÇÃO IV DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 229. Caberá ao Poder Público Municipal a promoção de loteamentos de interesse social, isoladamente ou em parceria com a União, os Estados e entidades interessadas.

Art. 230. A infraestrutura básica dos loteamentos de interesse social deverá observar no mínimo os seguintes requisitos:

- I – vias de circulação e meio-fio;
- II – soluções para a coleta e o escoamento das águas pluviais, desde que aprovadas e licenciadas pelo órgão ambiental competente;
- III – rede de abastecimento de água potável;
- IV – soluções para esgotamento sanitário, desde que aprovada e licenciada pelo órgão ambiental competente; e
- V – rede de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública.

§ 1.º Os lotes terão uma área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 05 (cinco) metros.

§ 2.º O comprimento das quadras poderá ter dimensões superiores ao estabelecido no Artigo 211, a critério do órgão público municipal.

§ 3.º O dimensionamento do sistema viário poderá ter dimensões diferenciadas do estabelecido no Anexo VI a critério do órgão Público Municipal.

§ 4.º O percentual de área pública poderá ser inferior a 25% (trinta e cinco por cento), respeitados os percentuais de 10% (dez por cento) destinados à implantação de equipamentos e áreas livres de uso público.

Art. 231. O processo de aprovação dos loteamentos de interesse social será simplificado e de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e Secretaria de Meio Ambiente que fixarão as diretrizes para elaboração do projeto.

Art. 232. Para a fixação das diretrizes será exigido planta planialtimétrica da gleba de terreno, em 01 (uma) via impressa e 01 (uma) via em formato digital, em escala de fácil compreensão, com curvas de nível de metro em metro, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional devidamente registrado no Conselho de Classe, onde constem os seguintes elementos:

I - indicação da vizinhança, até uma distância de 100m (cem metros) das divisas da gleba, objeto do pedido, com as seguintes informações:

- a) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos, reservatórios d'água naturais e artificiais e áreas brejosas;
- b) florestas e demais formas de vegetação natural e a ocorrência de elementos naturais como rochas, morros e montanhas, cachoeiras, corredeiras e vales;
- c) construções existentes com a indicação de suas atividades e, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural; e
- d) linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, rodovias e suas faixas de domínio.

II - Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitada.

Art. 233. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente fixará as diretrizes ambientais que deverão ser observadas pela Secretaria competente na elaboração do projeto de loteamento de interesse social.

Art. 234. O projeto de loteamento de interesse social deverá conter as seguintes indicações e elementos:

- I – subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II – áreas públicas, com as respectivas dimensões e áreas;
- III – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV – sistema de vias com cotas e respectiva hierarquia;
- V – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos pontos de tangência das curvas das vias projetadas;
- VI – indicação de coordenadas dos pontos de vértices de quadras.
- VII – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local, praças e áreas destinadas a equipamentos públicos;

- VIII – quadro demonstrativo contendo a área total, as áreas úteis, públicas e comunitárias;
- IX – projeto completo do sistema de distribuição de água e respectiva rede, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço, indicando a fonte abastecedora e volume;
- X – projeto completo das soluções de esgoto sanitário, aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço, indicando a forma de coleta, tratamento e disposição final;
- XI – projeto completo do sistema de escoamento das águas pluviais, indicando dimensionamento e o caimento de coletores e o local de disposição final;
- X – projeto completo de energia elétrica e iluminação pública devidamente aprovado pelo órgão competente responsável pelo serviço; e
- XIII - memorial descritivo, conforme exigido para loteamentos.

Art. 235. Apresentados os documentos e projetos exigidos nesta Lei Complementar, a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura analisará o projeto de loteamento, podendo exigir adequações do mesmo, caso necessário.

Art. 236. Preenchidos os requisitos urbanísticos, o projeto será enviado para Secretaria Municipal de Meio Ambiente que verificará se foram atendidas as diretrizes ambientais.

Parágrafo único. Se o projeto de loteamento de interesse social estiver em condições de ser aprovado, a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura fará constar em todas as plantas carimbo de aprovação e encaminhará o processo ao Prefeito Municipal, que baixará o respectivo Decreto de aprovação do loteamento.

SEÇÃO V DO REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 237. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de revogação da aprovação.

Art. 238. O projeto de loteamento aprovado poderá ser modificado mediante solicitação do interessado, dentro do prazo referido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, antes de seu registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis, ou nas hipóteses previstas no Artigo 23 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 239. Somente após a efetivação do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes.

Art. 240. Os espaços livres de uso público, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde o registro do loteamento, salvo as hipóteses de revogação da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do Artigo 23, da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias e praças, as áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovados.

SEÇÃO VI DA IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 241. É obrigatória, no loteamento, a realização das obras constantes dos projetos aprovados, sendo de responsabilidade do proprietário, a sua execução, que será fiscalizada pelos órgãos técnicos Municipais.

Art. 242. O Alvará de Licença para início das obras deverá ser requerido junto ao Município pelo interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação, caracterizando-se o início da obra pela abertura e nivelamento das vias de circulação.

§ 1.º O prazo máximo para o término das obras é de 02 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 2.º O prazo estabelecido no §1º deste Artigo poderá ser prorrogado, a pedido do interessado, por período nunca superior a 02 (dois) anos.

Art. 243. A execução das obras poderá ser feita por fases, segundo prioridades estabelecidas pelo Município, mas sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

Art. 244. A execução das obras deverá ser garantida pelo loteador, mediante hipoteca de no mínimo, 40% (quarenta por cento) dos lotes observados os seguintes procedimentos:

- I - indicação nas plantas do projeto de loteamento, da localização dos lotes que serão dados em garantia, com aprovação do Município;
- II – o Município fornecerá ao interessado, para efeito de registro, cópia da planta do projeto de loteamento, onde conste a área dada em garantia, devidamente delimitada e caracterizada.

Art. 245. A garantia será liberada a pedido do interessado, na medida em que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- I - 30% (trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, a demarcação dos lotes, o assentamento de meio-fio e as obras de drenagem;
- II - 30% (trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- III - 40% (quarenta por cento) quando concluídos os demais serviços.

Art. 246. A edificação em lotes de terreno depende da inscrição do projeto do loteamento no Registro Imobiliário e do alvará de conclusão de obras, que poderá ser concedido parcialmente, conforme conclusão das obras de infraestrutura em trechos específicos do loteamento.

Parágrafo único. Nos casos de loteamento de interesse social, poderá ser concedida licença para construção de edificação em paralelo a implementação do loteamento, ficando, entretanto, condicionado o Habite-se das edificações ao Alvará de Conclusão do loteamento.

CAPITULO III DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

SEÇÃO I DO DESMEMBRAMENTO

Art. 247. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 248. Os desmembramentos das glebas superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deverão destinar no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba para equipamentos comunitários.

Art. 249. O processo de aprovação do projeto de desmembramento será feito mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, junto ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - título de propriedade e certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II – certidão de ônus reais;
- III - certidão negativa dos tributos Municipal, Estadual e Federal relativa ao imóvel;
- IV - planta planialtimétrica georeferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais, com quadro de vértices e coordenadas em 01 (uma) via de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, em escala de fácil compreensão, com curvas de nível de metro em metro assinada pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional devidamente registrado no Conselho da Classe, onde constem as seguintes informações:

- a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas e devidamente cotadas, com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- b) indicação do tipo de uso predominante no local;
- c) indicação da divisão de lotes pretendida na gleba, sendo proibida a criação de vias, exceto os casos de projetos viários, propostos pelo Poder Público; e
- d) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido, contendo:
 - 1) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais e áreas brejosas;
 - 2) indicação e dimensionamento dos arruamentos das vias confrontantes;
 - 3) rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e de suas faixas de domínio;
 - 4) florestas e demais formas de vegetação natural e a ocorrência de elementos naturais como rochas, morros e montanhas, cachoeiras, corredeiras e vales; e
 - 5) construções existentes, em especial, de bens e manifestações de valor histórico e cultural.
- V – projetos especiais, tais como, obras de arte e muro de contenção, a critério do Município;
- VI – quadro de áreas e confrontações;
- VII - Anotação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitada.
- VIII – memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente:
 - a) denominação, dimensões, área, situação, limites e confrontações da gleba;
 - b) descrição sucinta do desmembramento com as suas características gerais;
 - c) indicar toda a infraestrutura existente (redes de abastecimentos de água potável, de tratamento de esgoto, de energia, drenagem, telefonia, lógica, iluminação pública), declividade e as limitações que incidem sobre os lotes; e
 - d) indicações da área útil dos respectivos lotes e áreas de doação, quando houver.
- IX – licenciamento ambiental junto ao órgão competente.

Art. 250. Para aprovação de desmembramento deverá ser garantido o atendimento dos índices urbanísticos, previstos no Anexo IV, para edificações existentes e os lotes resultantes.

SEÇÃO II DO REMEMBRAMENTO

Art. 251. Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 252. O processo de aprovação do projeto de remembramento será feito mediante requerimento do proprietário ou seu representante legal, junto ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - títulos de propriedades e certidões atualizadas dos terrenos a serem lembrados, expedidas pelo cartório de Registro de Imóveis competente;
- II – certidão de ônus reais;

III - certidão negativa dos tributos Municipal, Estadual e Federal relativas aos imóveis;

IV – planta planialtimétrica georeferenciada de acordo com os marcos geodésicos municipais com quadro de vértices e coordenadas em 01 (uma) via de cópia impressa e 01 (uma) cópia em formato digital, em escala de fácil compreensão, com curvas de nível de metro em metro assinada pelo(s) proprietário(s) ou seu representante legal, e por profissional devidamente registrado no Conselho da Classe, onde constem as seguintes informações:

a) denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas e devidamente cotadas, com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

b) indicação, com a exata localização, até a distância de 100,00m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido, contendo:

1) nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais e áreas brejosas;

2) indicação e dimensionamento dos arruamentos das vias confrontantes;

3) rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão e de suas faixas de domínio; e

4) florestas e demais formas de vegetação natural e a ocorrência de elementos naturais como rochas, morros e montanhas, cachoeiras, corredeiras e vales.

V – projeto de remembramento em escala de fácil compreensão, onde constem as seguintes informações:

a) situação, limites e divisas da área após o remembramento; e

b) arruamentos contínuos, devidamente cotados.

VI – projetos especiais, tais como obras de arte e muro de contenção, a critério do Município;

VII – quadro de áreas e confrontações;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica devidamente quitada; e

IX – memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo obrigatoriamente, pelo menos:

a) denominação, área, situação, limites e confrontações da gleba;

b) descrição sucinta do remembramento, com as suas características gerais; e

c) condições urbanísticas do remembramento e as limitações que incidem sobre os lotes.

Art. 253. Nos casos de remembramento de áreas que envolvam zonas com índices diferentes, será adotado sempre o índice mais restritivo.

SEÇÃO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 254. O Processo de aprovação do desmembramento e remembramento se dará por meio de requerimento do interessado que deverá apresentar respectivamente, todos os documentos exigidos nos Artigos 249 e 252

desta Lei Complementar, que será analisado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

Art. 255. Após análise, estando o projeto em condições de ser aprovado, o setor competente solicitará a entrega de 03 (três) vias do projeto e fará constar em todas as plantas o carimbo de aprovação.

Art. 256. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação do projeto, o proprietário deverá proceder o registro de desmembramento ou remembramento no Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob pena de revogação da aprovação.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS

SEÇÃO I DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 257. Considera-se condomínios por unidades autônomas as edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados e, constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei Complementar.

Art. 258. A instituição de condomínio por unidades autônomas, prevista na Lei Nacional nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observará as especificações contidas nesta Lei Complementar, dependerá de prévia aprovação do poder público municipal e ocorrerá sob a forma de:

- I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;
- II - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar; e
- III – condomínio composto por unidades autônomas, constituídos por edificações térreas e/ou edificações de 02 (dois) ou mais pavimentos destinados ao uso não residencial.

§ 1.º Os modelos relacionados nos incisos acima poderão ser associados entre si, respeitando as possibilidades de uso e os índices urbanísticos estabelecidos para a zona de implantação.

§ 2.º Os condomínios por unidades autônomas só serão permitidos nas zonas urbanas e de expansão urbana.

Art. 259. A implantação de condomínios por unidades autônomas deverá observar as seguintes dimensões:

I - comprimento máximo da testada de 200m (duzentos metros); e

III - área máxima de gleba de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).

Parágrafo único. As Zonas de Proteção Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas e dimensões máximas das glebas para implantação dos condomínios, cabendo ao mesmo a proteção, manutenção e recuperação destas Zonas.

Art. 260. Os condomínios por unidades autônomas, em qualquer modalidade, deverão atender os seguintes requisitos:

I – as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos comunitários corresponderá à área igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba do terreno;

II – será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimentos com mais de 100 unidades ou mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III – os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área;

IV – elaborar e implantar projeto de calçadas internas contemplando o paisagismo e arborização e seguindo as normas de acessibilidade para deficientes;

V – propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;

VI – observar as exigências de vagas de estacionamento constantes no Anexo VII.

§ 1.º As vagas de estacionamento, que estiverem contando como vagas obrigatórias para as unidades residenciais, não poderão estar computadas dentro dos 25% (vinte e cinco por cento) de área de uso comum.

§ 2.º Quando parte da gleba, na instituição de condomínio por unidades autônomas, abranger áreas enquadradas nesta Lei Complementar como Zonas de Proteção Ambiental, estas não deverão ser consideradas no cálculo do percentual das áreas de uso comum, no cálculo das áreas a serem doadas e no cálculo de aplicação de índices urbanísticos.

§ 3.º Nos casos em que os condomínios forem implantados em glebas localizadas parcialmente em Zonas de Proteção Ambiental, o projeto deverá ser elaborado de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre.

Art. 261. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio por unidades autônomas, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgoto sanitário, e obras de pavimentação.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do empreendedor a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 262. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados pelo empreendedor e mantidos pelos condôminos, devendo sua viabilização ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos aprovados pelas empresas concessionárias de serviço público.

Art. 263. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1.º Consideram-se áreas de uso comum aquelas destinadas a jardins, vias de acesso e equipamentos para lazer e recreação.

§ 2.º A concessão do Habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma de cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 264. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, deverão ser aplicados, relativamente às edificações, os índices de controle urbanístico, constantes do Anexo IV.

Art. 265. Os condomínios que abrangerem Zonas de Proteção Ambiental deverão solicitar a Secretaria de Meio Ambiente a delimitação da área passível de ocupação, sendo para isso, necessário apresentar planta planialtimétrica do terreno em escala de fácil compreensão, caracterização do imóvel, indicação com exata localização de 100m (cem metros) das divisas da gleba objeto do pedido, contendo:

I - nascentes, cursos d'água, lagoas, lagos e reservatórios d'água naturais e artificiais e áreas brejosas; e

II - florestas e demais formas de vegetação natural e a ocorrência de elementos naturais como rochas, morros e montanhas, cachoeiras, corredeiras e vales.

Art. 266. A Secretaria de Meio Ambiente fornecerá licença prévia com áreas passíveis a ocupação, sendo a mesma encaminhada a secretaria competente para aprovação do projeto arquitetônico.

Art. 267. O interessado na implantação de condomínios por unidades autônomas deverá apresentar ao Poder Público Municipal o projeto do empreendimento contendo:

- I – planta de situação da área em escala de fácil compreensão, em 01 (uma) via impressa e 01 (uma) via digital, contendo:
- a) demarcação e dimensionamento das vias, quadras e lotes;
 - b) indicação e dimensionamento das áreas de uso comum;
 - c) indicação do local adequado para armazenamento de resíduos sólidos urbanos, com acesso direto ao logradouro público;
- II – projetos de abastecimento e distribuição de água potável, devidamente aprovados pelos órgãos técnicos competentes;
- III – projeto de tratamento de esgoto sanitário, devidamente aprovado pelos órgãos técnicos competentes;
- IV - projeto de drenagem de águas pluviais;
- V – projeto de rede elétrica e iluminação condominial, devidamente aprovado pelo órgão técnico competente;
- VI – projeto de instalação de hidrantes que deverá ser aprovado pelo Corpo de Bombeiros, quando necessário;
- VII - títulos de propriedades e certidões atualizadas do terreno, expedidas pelo cartório de Registro de Imóveis competente;
- VIII - certidões negativas de débitos Municipal, Estadual e Federal da área objeto do empreendimento;
- IX – projeto arquitetônico de todas as edificações, adequado ao Código de Obras e Edificações Municipal; e
- X – licenciamento ambiental junto ao órgão competente.

§ 1.º Todos os empreendimentos deverão ser apresentados com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica dos responsáveis pelos projetos acima exigidos.

§ 2.º O interessado poderá requerer a aprovação prévia do condomínio apresentando os projetos sem aprovação junto às concessionárias de serviços públicos, ficando a aprovação definitiva condicionada à apresentação desses projetos aprovados.

§ 3.º Após análise, estando o projeto em condições de ser aprovado, o setor competente solicitará a entrega de 03 (três) vias do projeto e fará constar em todas as plantas o carimbo de aprovação.

SEÇÃO II DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 268. Considera-se condomínio de lotes o conjunto das frações ideais, proporcionais à área do solo de cada unidade autônoma, se restringindo à construção das edificações de uso comum do condomínio.

§1º. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato da instituição.

§2º. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura do condomínio ficará a cargo do empreendedor.

§3º. No Registro de Imóveis do projeto de condomínio de lotes, deverá ser especificada a condição de uso da área privativa de cada condômino, conforme projeto aprovado.

§4º. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes, o disposto sobre condomínio por unidades autônomas, respeitada a legislação urbanística.

Art. 269. As dimensões dos condomínios por unidades autônomas deverão observar os seguintes critérios:

- I - Dimensão máxima da testada de 200 m (duzentos metros); e
- II - Área máxima de 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).

§1º. As Zonas de Recuperação e Preservação Ambiental não serão computadas para efeito da definição das áreas máximas das glebas para implantação dos condomínios.

§2º. Os condomínios serão responsáveis pela proteção, manutenção e recuperação das zonas de proteção ambiental localizadas em suas respectivas áreas.

Art. 270. Os condomínios de lotes deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - as áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, corresponderão à área igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba do terreno, quando em glebas ou lotes maiores de 10.000 m² e de 15% (quinze por cento) em glebas menores que 10.000 m²;
- II - será exigida uma doação de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento, para implantação de equipamentos comunitários, em locais de livre acesso ao público, para empreendimento com mais de 400 (quatrocentas) unidades autônomas ou mais de 15.000m²;
- III - para os condomínios previstos nesta lei, os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados que dêem visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área;
- IV - a delimitação das zonas de interesse ambiental deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;
- V - elaborar e implantar projeto de calçadas, contemplando o paisagismo e arborização nos moldes definidos pelo Município e seguindo as normas de acessibilidade para portadores de deficiência;
- VI - propor e implantar projeto de iluminação para as vias internas do condomínio;
- VII - observar as exigências de vagas de garagem dispostas para cada tipo de edificação a ser implantada nas frações ideais;

VIII - aplicar, relativamente às edificações, os parâmetros de controle urbanístico, conforme zoneamento no qual estejam inseridos;

IX - as vias principais de acesso ao condomínio deverão possuir faixa de rolamento com dimensões de, no mínimo, 06 (seis) metros de largura e a entrada principal de veículos deverá apresentar condições mínimas para o acesso de viaturas de bombeiros;

X - nas esquinas e nos canteiros centrais internos dos empreendimentos, deverão ser executados dispositivos para facilitar a travessia de pessoas com dificuldade de locomoção, de acordo com a legislação vigente e com as normas da NBR 9050 da ABNT ou as que as substituïrem; e

XI - a quota de terreno para cada fração ideal deverá atender à Tabela de Índices Urbanísticos, Anexo IV, da zona urbana inserida.

§1º. Para empreendimentos com mais de 100 (cem) frações ideais ou mais de 15.000m², será necessária a emissão de diretrizes urbanísticas, nos moldes previstos para loteamentos.

§2º. Em se tratando de mais de um condomínio de um mesmo proprietário em áreas contíguas, serão observadas as áreas totais dos empreendimentos para o cálculo das áreas a serem doadas.

§3º. As áreas que estiverem situadas em Zonas de Recuperação e Preservação Ambiental, Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas.

§4º. A implantação do condomínio de lotes não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 271. É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio de lotes, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, rede de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação e de execução de calçadas.

Art. 272. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio de lotes, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e Estação de Tratamento de Esgoto, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 273. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, antes do início da construção das edificações nas frações ideais.

§1.º Consideram-se áreas de uso comum aquelas destinadas a jardins, vias de acesso, calçadas internas e equipamentos para lazer e recreação.

§2.º A concessão do certificado de conclusão fica condicionada à completa e efetiva execução das obras de infraestrutura e as relativas às edificações e instalações das áreas de uso comum, na forma de cronograma, aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 274. Os condomínios de lotes voltados a edificações industriais só serão admitidos em zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

Art. 275. A aprovação dos projetos de condomínios de lotes seguirá as mesmas diretrizes e documentação requeridas para condomínio de unidades autônomas, exceto projeto arquitetônico das edificações privativas.

CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, VISTORIA E DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

SEÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 276. A fiscalização da implantação dos projetos de parcelamento do solo e condomínios será exercida pelo setor municipal competente, através de seus agentes fiscalizadores.

Art. 277. Compete ao setor municipal, no exercício da fiscalização:

- I - verificar a obediência dos greides, largura das vias e passeios, tipo de pavimentação das vias, demarcação dos lotes, quadras, logradouros públicos e outros equipamentos de acordo com os projetos aprovados;
- I - verificar a obediência e efetiva implantação dos projetos de infra-estrutura, aprovados junto ao Município e as concessionárias de serviços públicos;
- II - efetuar sempre que forem necessárias as vistorias para aferir o cumprimento do projeto aprovado;
- III - comunicar aos órgãos competentes as irregularidades observadas na execução do projeto aprovado, para as providências cabíveis;
- IV - realizar vistorias requeridas pelo interessado para liberação de caução e concessão do Alvará de Conclusão de Obras;
- V - adotar providências punitivas sobre irregularidades verificadas em parcelamento do solo e condomínios não aprovados; e
- VI - autuar as infrações verificadas e aplicar as penalidades correspondentes.

Art. 278. O Município determinará de ofício ou a requerimento, vistorias administrativas sempre que for denunciada ameaça ou consumação de

desabamentos de terras ou rochas, obstrução, desvio ou canalização de curso d'água e desmatamento de áreas protegidas por legislação específica.

Art. 279. As vistorias serão feitas por comissão designada pelo Poder Executivo Municipal, que procederá às diligências julgadas necessárias, comunicando as conclusões apuradas em laudo tecnicamente fundamentado.

SEÇÃO II DA NOTIFICAÇÃO E VISTORIA DE OBRAS

Art. 280. Sempre que se verificar infração aos dispositivos desta Lei Complementar, relativos ao parcelamento do solo e condomínios, o proprietário será notificado para corrigi-la.

Art. 281. As penalidades serão aplicadas de acordo com o disposto no Título VIII do Código de Obras e Edificações do Município de Santa Teresa.

SEÇÃO III DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 282. A conclusão das obras exigidas nos projetos de parcelamento do solo deverá ser comunicada pelo proprietário à Secretaria competente, para fins de vistoria e expedição do Alvará de Conclusão.

Art. 283. Verificada qualquer irregularidade na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente não expedirá o Alvará de Conclusão de Obras e, através do agente fiscalizador, notificará o proprietário para corrigi-la.

Art. 284. Cumpridas todas as exigências feitas pelos órgãos competentes, o prazo para a concessão do Alvará de Conclusão das Obras não poderá exceder de 30 (trinta) dias.

Art. 285. Não será concedido o Alvará de Conclusão de Obras, enquanto não forem integralmente observados o projeto aprovado e as cláusulas do Termo de Compromisso.

TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DA DEFINIÇÃO

Art. 286. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano serão adotados, dentre outros, os instrumentos de política

urbana definidos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades e suas atualizações.

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 287. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados dentro dos perímetros urbanos.

§ 1.º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio imobiliário, conforme disposições do Artigo 46 do Estatuto das Cidades.

§ 2.º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), localizados dentro dos perímetros urbanos, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero, sendo passível de parcelamento e ocupação compulsório desde que observados os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar relativos ao parcelamento e ocupação do solo.

§ 3.º Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), localizados dentro dos perímetros urbanos, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo de 0,2 (zero vírgula dois), sendo passível de parcelamento e ocupação compulsórios desde que observados os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar relativos ao parcelamento e ocupação do solo.

§ 4.º Ficam excluídos da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória estabelecida no caput deste artigo os imóveis com as seguintes características:

I – utilizados para instalação de atividades econômicas a seguir:

- a) transportadoras;
- b) garagem de veículos de transporte de passageiros; e
- c) agricultura.

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

III – de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – ocupados por clubes ou associações de classe;

V – de propriedade de cooperativas habitacionais; e

VI – situados na Zona de Transição Urbana.

§ 5.º Considera-se edificação urbana não utilizada, todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 02 (dois) anos, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida.

Art. 288. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior desta Lei Complementar serão identificados em Lei Municipal específica que determinará as áreas sujeitas a aplicação de parcelamento e edificação compulsórios e seus proprietários notificados.

§ 1.º A notificação far-se-á:

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

II – por edital, quando frustrada, por três vezes, no prazo de 60 (sessenta) dias consecutivos, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2.º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação de projetos e/ou execução de parcelamento do solo ou edificação no mesmo.

§ 3.º Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto no máximo até 02 (duas) vezes consecutivas para o mesmo lote.

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

§ 5.º As edificações enquadradas no § 5º do artigo anterior deverão estar ocupadas, no prazo máximo de 01 (um) ano, a partir do recebimento da notificação.

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

§ 7.º A transição do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8.º Os lotes que atendam às condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do artigo anterior, não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

SEÇÃO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 289. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1.º O Poder Executivo elaborará Lei específica, com base no §1º do Artigo 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, estabelecendo a graduação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2.º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não seja atendida no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

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

Art. 290. Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação do parcelamento, edificação e/ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, desde que autorizado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor e pelo Poder Legislativo Municipal.

§ 1.º O valor real da indenização obedecerá aos seguintes critérios:
I – refletirá sobre o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no do §1º do Artigo 288 desta Lei Complementar; e
II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios;

§ 2.º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

SEÇÃO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 291. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 292. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pelos índices urbanísticos estabelecidos por esta Lei Complementar, até o máximo de 50% (cinquenta por cento) do gabarito, sendo permitido nas seguintes Zonas:

- I – Zona de Ocupação Preferencial 2 – ZOP2;
- II – Zona de Expansão Preferencial 1 e 2 – ZEP1 e ZEP2.

Art. 293. A contrapartida financeira, que corresponde à Outorga Onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada no percentual de 100% (cem por cento) do valor da Tabela de Avaliação de Imóvel para cálculo do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Intervivos), por pavimento acrescido.

Art. 294. Os recursos auferidos com a adoção de Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal do Plano Diretor.

SEÇÃO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 295. O proprietário de imóvel localizado dentro do perímetro urbano, poderá exercer o potencial construtivo não utilizado no próprio lote ou alienar, total ou parcialmente, em outro local passível de receber, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I – de interesse do patrimônio histórico cultural;
- II – exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente; e
- III- sujeito a interferências derivadas de projetos ou obras de ampliação ou construção de sistema viário.

§ 1.º Os imóveis que se enquadrarem nos incisos I, II e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento não utilizado.

§ 2.º A transferência do direito de construir de que poderá ser exercida no próprio terreno, quando houver área disponível, ou para outro imóvel localizado nas seguintes Zonas:

- I – Zona de Ocupação Preferencial 2 – ZOP2;
- II – Zona de Expansão Preferencial 1 e 2 – ZEP1 e ZEP2;
- III – Eixo Arterial 3; e
- IV – Eixo Arterial 4.

§ 3.º O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos ao Inciso I do *Caput* deste Artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

§ 4.º A transferência a que se refere o Inciso III do *Caput* deste Artigo somente poderá ser aplicada para fins de redução ou compensação de custos de desapropriação.

Art. 296. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo as equações a seguir:

$$I - A_{Cr} = (V_{Tc}/C_{Ac}) \times (C_{Ar}/V_{Tr}) \times A_{Tc}$$

II - onde:

- a) A_{Cr} = Área construída a ser recebida
- b) V_{Tc} = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente
- c) C_{Ac} = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno cedente
- d) C_{Ar} = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor
- e) V_{Tr} = Valor venal do metro quadrado do terreno receptor
- f) A_{Tc} = Área total do terreno cedente

SEÇÃO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 297. As operações urbanas consorciadas correspondem ao conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 298. As operações urbanas consorciadas têm como finalidade:

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

Art. 299. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos Artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades, conterà no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade de operação;
- III – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - estudo prévio de Impacto de Vizinhança;
- V – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores;
- VII – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;

- VIII – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX – forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; e
- X – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartida financeira decorrente dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

SEÇÃO VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 300. O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- III – implantação de equipamentos urbanos comunitários;
- IV – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V – criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- VI – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 301. O Município elaborará Lei em consonância com o que dispõe o Estatuto da Cidade, definindo todas as demais condições para aplicação deste instrumento urbanístico que se tornem necessários.

SEÇÃO VII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 302. Constitui instrumento pelo qual 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.

§ 1.º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2.º O Direito de Superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

Art. 303. O Município poderá receber e conceder diretamente, ou por meio de seus órgãos, o Direito de Superfície, nos termos do Art. 21 da Lei nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei Complementar.

Art. 304. O direito de superfície sobre áreas públicas será gratuito para população de baixa renda e oneroso para população de média e alta renda.

Art. 305. O direito de superfície poderá ser utilizado para realização de consórcios imobiliários, operações urbanas consorciadas e na implantação de redes de equipamentos de infraestrutura urbana instalados no solo, subsolo ou espaço aéreo de logradouros e bens públicos.

§1.º Compete ao Município o gerenciamento das redes e equipamentos de infraestrutura urbana citados no *Caput* deste Artigo.

§ 2.º Todas as pessoas físicas ou jurídicas que utilizam o solo, subsolo ou espaço aéreo de logradouros ou bens públicos deverão apresentar ao Executivo Municipal relatório e projetos contendo as especificações, quantidades, dimensões e localização dos equipamentos e redes, conforme regulamentação a ser estabelecida por ato do Poder Executivo.

SEÇÃO VIII DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 306. O Município fará uso da contribuição de melhoria de acordo com as regras definidas no Código Tributário Nacional, mediante legislação própria.

SEÇÃO IX DOS INCENTIVOS FINANCEIROS E FISCAIS

Art. 307. O Município, objetivando estimular investimentos com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico e dos programas de valorização do ambiente urbano, poderá conceder incentivos fiscais na forma de isenção ou redução de tributos municipais.

§1.º Os benefícios tributários, para atendimento aos objetivos do Plano Diretor Municipal, poderão ser:

- I - isenções;
- II - reduções de base de cálculo e de alíquota; e
- III - compensação.

§2.º Os incentivos financeiros, para atendimento aos objetivos do Plano Diretor Municipal, poderão ser concedidos por meio de despesas exclusivamente públicas ou através de atos de cooperação com a iniciativa privada.

§3.º Os benefícios e incentivos previstos nesta seção serão regulamentados em legislação própria.

SEÇÃO X

DO TOMBAMENTO DE BENS MATERIAIS E IMATERIAIS E IDENTIFICAÇÃO DE MONUMENTOS NATURAIS DE INTERESSE PARA PRESERVAÇÃO

Art. 308. Constitui o patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico do Município, passível de identificação como de interesse de preservação ou tombamento, o conjunto de bens materiais e imateriais existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Parágrafo único. Equiparam-se aos bens referidos neste Artigo, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importem conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotados pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

Art. 309. As disposições desta Seção são objeto de Lei específica.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 310. O território recentemente anexado ao do município de Santa Teresa, fica denominado de “Aparecidinha”, e está sujeita as disposições desta lei.

Paragrafo único. Em caso de modificação da norma estadual, no que concerne a exclusão da incorporação ao território do município, as disposições previstas no *Caput* deste artigo perderão sua eficácia.

Art. 311. Consideram-se como partes integrantes desta Lei Complementar as plantas e tabelas que a acompanham, sob a forma de Anexos, numerados de I a X com os seguintes conteúdos:

ANEXO I - Perímetro Urbano;

ANEXO II – Macrozoneamento;

ANEXO III – Zoneamento Urbano;

ANEXO IV – Tabela de Controle Urbanístico;

ANEXO V – Hierarquização de Vias;

ANEXO VI – Caracterização das Vias;

ANEXO VII – Das Exigências das Vagas;

ANEXO VIII – Classificação das Atividades;

ANEXO IX – Empreendimentos de Estudos de Impacto de Vizinhança;

ANEXO X – Edificações em Subsolo.

Art. 312. Far-se-ão mediante Decreto do Poder Executivo Municipal as regulamentações necessárias a aplicação desta Lei Complementar, caso não haja aumento de despesas, inclusive com pessoal.

Art. 313. São considerados atos complementares ao Plano Diretor Municipal as Resoluções do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 314. Ressalvado o disposto no Artigo 299, as alterações e regulamentações atinentes à ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano far-se-ão mediante Lei Complementar.

Art. 315. Os projetos de arquitetura já aprovados, cujo Alvará de Execução já foi concedido antes da vigência desta Lei Complementar, terão um prazo de 18 (dezoito) meses para a conclusão da fundação e de 36 (trinta e seis) meses para a conclusão da estrutura da edificação, ambos os prazos, contados a partir da expedição do Alvará, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto e do Alvará de Execução da Obra.

Art. 316. Os projetos de arquitetura já aprovados antes da vigência desta Lei Complementar e sem Alvará de Execução concedido, terão um prazo de 6 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

Parágrafo único. A partir da data de emissão do Alvará de Execução, terão um prazo de 18 (dezoito) meses para conclusão da fundação e de 36 (trinta e seis) meses para conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Execução da Obra.

Art. 317. Os processos administrativos de aprovação de projetos de arquitetura protocolados, antes da vigência desta Lei Complementar, serão analisados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo e terão um prazo de 6 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a contar da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Aprovação do Projeto.

Parágrafo único. A partir da data de emissão do Alvará de Execução, terão um prazo de 18 (dezoito) meses para conclusão da fundação e de 36 (trinta e seis) meses para conclusão da estrutura da edificação, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do Alvará de Execução da Obra.

Art. 318. As obras cujo início ficar comprovadamente na dependência de ação judicial para retomada de imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde

que proposta nos prazos, dentro do qual deveriam ser iniciadas as mesmas obras, poderão revalidar o Alvará de Execução tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 319. Os casos contidos nos Artigos 314, 315 e 316 quando compreenderem mais de um bloco de edificações, mas que faça parte de um mesmo empreendimento, os prazos para a conclusão das fundações e das estruturas serão escalonados considerando o número de blocos a serem edificados, de tal forma que, ao concluir as fundações do primeiro bloco sejam iniciadas as fundações do segundo e assim sucessivamente, respeitados os prazos de 18 (dezoito) meses para a conclusão de cada fundação e de 36 (trinta e seis) meses para conclusão das estruturas de cada bloco.

Art. 320. Os processos administrativos de projeto modificativo, de reforma e de regularização de edificação, cujos requerimentos tenham sido protocolados antes da vigência desta Lei Complementar, serão analisados de acordo com o regime urbanístico vigente na data do protocolo.

Art. 321. As solicitações protocoladas na vigência desta Lei Complementar, para modificação de projetos já aprovados ou de construção ainda não concluída, porém já licenciada anteriormente à vigência desta Lei, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção, desde que a modificação pretendida não implique em agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei Complementar.

Art. 322. Os requerimentos de modificação de projetos ou de construções, para os efeitos do artigo anterior, somente serão admitidos, uma vez ressalvadas as modificações internas, sem aumento do número de unidades autônomas em edificações residenciais, e o seu deferimento não implicará em aumento ou prorrogação dos prazos constantes nos Artigos 314, 315 e 316 desta Lei Complementar.

§ 1.º Excetua-se do disposto neste artigo os casos decorrentes da necessidade de adequação de projeto aprovado à gleba ou aos lotes de terrenos aos quais se destina:

- I - por motivo de divergências com os assentamentos registraes, os quais tenham sido objeto de processo judicial de dívida, de retificação ou de anulação, na forma dos artigos 198 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e
- II - em razão de superveniente decisão judicial, que altere a configuração da gleba ou lote de terreno, ou declare a aquisição de domínio.

§ 2.º Para os efeitos do disposto no § 1º deste artigo, a construção deverá ser licenciada no prazo de 06 (seis) meses, contados da data de publicação da decisão judicial de que se tratar e concluídas as obras de fundação no prazo máximo de 18 (dezoito) meses e de estrutura no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses a contar da decisão judicial.

Art. 323. Com exceção do disposto nos Artigos 314, 315 e 316, o Alvará de Aprovação de Projeto terá validade máxima de 3 (três) anos, contados da data do seu deferimento.

Art. 324. Decorridos os prazos a que se refere este Título, será exigido novo pedido de Alvará de Aprovação de projeto e de Alvará de Execução de Obra, e o projeto deverá ser novamente submetido à análise e avaliação pelo órgão competente da Prefeitura, obedecendo a legislação vigente.

Art. 325. Examinar-se-á de acordo com o regime vigente anteriormente a esta Lei Complementar, os processos administrativos para concessão de Alvará de Localização e Funcionamento, cujos requerimentos tenham sido protocolados antes da vigência desta Lei Complementar.

Art. 326. As resoluções e deliberações do CMPDM, instituídas na vigência da Lei Complementar nº 004/2012, permanecerão vigentes, até que sejam alteradas ou revogadas por iniciativa do próprio CMPDM.

Art. 327. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e em especial a Lei Complementar nº 004/2012.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Teresa, Estado do Espírito Santo, em 16 de julho de 2020.

**GILSON ANTÔNIO DE SALES AMARO
PREFEITO MUNICIPAL**