



participa são pedro

Versão Consolidada
Plano Diretor Participativo (PDP)
São Pedro de Alcântara

Julho 2024



Versão Consolidada



JULHO
2024

INTRODUÇÃO

Este produto apresenta a versão consolidada do Plano Diretor Participativo de São Pedro de Alcântara a ser convertido em Projeto de Lei em sua tramitação na Câmara de Vereadores. O texto dá redação legal aos conteúdos resultantes de todo o processo de elaboração técnica e das instâncias de participação comunitária relacionados ao Plano Diretor e está de acordo com o deliberado pelo Conselho de Desenvolvimento de São Pedro de Alcântara na Audiência de Conferência Final realizada no dia 10 de julho de 2024.

O anteprojeto de Lei Complementar é composto pelo texto, aqui apresentado, e também por treze anexos. Os anexos apresentam tabelas e mapas que complementam o texto do anteprojeto do Plano Diretor e são partes fundamentais para a sua compreensão.

SUMÁRIO

TÍTULO I	
CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS.....	10
CAPÍTULO I	
DO MARCO REGULATÓRIO, ABRANGÊNCIA, INTERPRETAÇÃO E HIERARQUIA.....	10
CAPÍTULO II	
DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES.....	11
Seção I	
Dos princípios.....	11
Seção II	
Dos objetivos gerais.....	12
Seção III	
Das diretrizes.....	13
TÍTULO II	
DAS POLÍTICAS SETORIAIS.....	15
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	15
CAPÍTULO II	
DA POLÍTICA AMBIENTAL.....	15
CAPÍTULO III	
DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS DE DESASTRES RELACIONADOS AO CLIMA.....	21
CAPÍTULO IV	
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA.....	24
CAPÍTULO V	
DA POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL.....	26
CAPÍTULO VI	
DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	29
CAPÍTULO VII	
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL.....	32
TÍTULO III	
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	35
CAPÍTULO I	
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	35
CAPÍTULO II	
DO MODELO TERRITORIAL.....	37
Seção I	
Do Sistema de centralidades.....	37
Seção II	
Do Sistema de Espaços Livres.....	38
Seção III	

Do Sistema de Mobilidade Urbana.....	41
CAPÍTULO III	
DO PERÍMETRO URBANO.....	41
CAPÍTULO IV	
DAS MACROZONAS.....	42
Seção I	
Da Macrozona Rural.....	42
Seção II	
Da Macrozona Urbana.....	44
CAPÍTULO V	
DAS ZONAS.....	45
Seção I	
Disposições gerais.....	45
Seção II	
Da Zona Mista Central (ZMC).....	46
Seção III	
Da Zona de Proteção Histórica (ZPH).....	48
Seção IV	
Da Zona Mista Residencial (ZMR).....	49
Seção V	
Da Zona Empresarial e Industrial (ZEI).....	50
Seção VI	
Da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).....	51
Seção VII	
Da Zona de Expansão Urbana (ZEU).....	52
Seção VIII	
Da Zona de Prioridade Ambiental (ZPA).....	52
Seção IX	
Da Zona Institucional e de Segurança (ZIS).....	53
Seção X	
Da Zona Rural (ZR).....	54
CAPÍTULO VI	
DAS ÁREAS ESPECIAIS.....	54
Seção I	
Das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS).....	55
Seção II	
Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA).....	56
Subseção I	
Da Área de Preservação Permanente (APP).....	57
Subseção II	
Da Unidade de Conservação (UC).....	58
Seção III	

Das Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural (AEHC).....	59
Seção VI	
Da Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF).....	61
Seção V	
Da Área Especial de Interesse da Penitenciária (AEIP).....	62
CAPÍTULO VII	
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USOS.....	62
CAPÍTULO VIII	
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO.....	64
Seção I	
Disposições gerais.....	64
Seção II	
Da área construída.....	64
Seção III	
Da taxa de ocupação máxima.....	65
Seção IV	
Dos índices de aproveitamento.....	66
Seção V	
Da taxa de permeabilidade mínima.....	67
Seção VI	
Do número máximo de pavimentos.....	67
Seção VI	
Dos afastamentos mínimos.....	68
CAPÍTULO IX	
DOS PARÂMETROS EDIFÍCIOS DE INTERFACE COM O ESPAÇO PÚBLICO.....	70
Seção I	
Das disposições gerais.....	70
Seção II	
Da habitação unifamiliar.....	71
Seção III	
Do condomínio multifamiliar vertical.....	72
Seção IV	
Do embasamento.....	72
Seção V	
Do subsolo.....	72
Seção VI	
Da edícula.....	73
Seção VII	
Do pavimento em pilotis.....	73
Seção VIII	
Da fachada ativa.....	74

Seção IX	
Da fruição pública.....	74
Seção X	
Do fechamento de limite do terreno e muro de contenção.....	75
Seção XI	
Das vagas de estacionamento.....	76
CAPÍTULO X	
DOS PARÂMETROS DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO.....	77
Seção I	
Das vias projetadas.....	77
Seção II	
Dos acessos.....	78
Seção III	
Das vias existentes.....	79
CAPÍTULO XI	
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	80
Seção I	
Das disposições gerais.....	80
Seção II	
Dos parâmetros de parcelamento do solo urbano.....	84
Subseção I	
Da infraestrutura.....	85
Subseção II	
Das Áreas Públicas.....	85
Subseção III	
Dos Espaços Livre de Lazer e Recreação (EL) e das áreas para Equipamento Comunitário (EC).....	87
Subseção IV	
Do Sistema de Circulação.....	90
Seção III	
Das quadras e lotes.....	92
Seção IV	
Do parcelamento e das faixas não edificáveis.....	93
Seção V	
Do loteamento.....	95
Seção VI	
Do desmembramento.....	96
Seção VII	
Dos condomínios urbanísticos.....	97
Seção VIII	
Dos procedimentos para a aprovação de parcelamentos.....	99

Subseção I	
Das disposições gerais.....	99
Subseção II	
Da Consulta de Viabilidade de Parcelamento do Solo.....	100
Subseção III	
Das Diretrizes Urbanísticas Prévias.....	100
Subseção IV	
Da Aprovação de Anteprojeto Urbanístico.....	102
Subseção V	
Da aprovação de projeto urbanístico.....	103
Subseção VI	
Das garantias, licenças e registro.....	103
Subseção VII	
Da execução e recebimento.....	105
CAPÍTULO XII	
DO PARCELAMENTO E DO CONDOMÍNIO NA ÁREA RURAL.....	106
Seção I	
Dos condomínios em área rural.....	106
CAPÍTULO XIII	
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	108
Seção I	
Das disposições gerais.....	108
Seção II	
Dos Processos de Requisitos para a Regularização Fundiária.....	112
TÍTULO IV	
DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.....	115
CAPÍTULO I	
DA CONCEITUAÇÃO.....	115
CAPÍTULO II	
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	116
CAPÍTULO III	
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	117
CAPÍTULO IV	
DO TOMBAMENTO.....	119
CAPÍTULO V	
DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA.....	121
CAPÍTULO VI	
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	121
TÍTULO V	
DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE.....	125
Seção I	

Dos âmbitos de ação.....	125
Seção II	
Da gestão da política urbana.....	125
Subseção I	
Da vinculação ao PDPSPA, execução e instrumentos de gestão.....	125
Subseção II.....	126
Do Conselho de Desenvolvimento Municipal de São Pedro de Alcântara.....	126
Subseção III.....	129
Das Audiências Públicas.....	129
Seção III	
Dos Instrumentos de Política Urbana.....	130
Subseção I.....	130
Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.....	130
Subseção II.....	132
Do Sistema de Informações Municipais.....	132
TÍTULO VI	
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	133

TÍTULO I

CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS

CAPÍTULO I

DO MARCO REGULATÓRIO, ABRANGÊNCIA, INTERPRETAÇÃO E HIERARQUIA

Art. 1º Esta Lei Complementar, oficialmente denominada Plano Diretor Participativo do Município de São Pedro de Alcântara (PDPSPA), é o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial, socioeconômico e ambiental do Município de São Pedro de Alcântara, Estado de Santa Catarina.

Parágrafo único. O PDPSPA se fundamenta nas disposições aplicáveis da Constituição da República Federativa do Brasil, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de São Pedro de Alcântara.

Art. 2º O PDPSPA abrange a totalidade do território do Município de São Pedro de Alcântara, e define:

- I — a política urbana local e suas respectivas estratégias de desenvolvimento territorial do Município;
- II — as regras orientadoras do uso e da ocupação do solo;
- III — o planejamento e a gestão democrática do desenvolvimento municipal.

Art. 3º A interpretação desta Lei Complementar e de seus anexos será realizada de modo a articular de forma sistemática e integrada todos os seus respectivos conteúdos.

Parágrafo único. Na interpretação a que se refere o *caput* deste artigo, deverá ser rigorosamente observado o significado das siglas, conceitos, termos técnicos e expressões utilizadas nesta Lei Complementar, constante no Glossário, Anexo 01.

Art. 4º O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento anual, os planos, programas e projetos urbanísticos, assim como demais instrumentos municipais de desenvolvimento, expansão e gestão urbana deverão incorporar os princípios, objetivos, diretrizes e prioridades contidos nesta Lei Complementar.

Art. 5º A legislação municipal disciplinadora do uso, da ocupação e do parcelamento do solo urbano, em especial que disciplina as obras e as posturas municipais, subordina-se hierarquicamente a esta Lei Complementar.

Art. 6º Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I — Anexo 01: Glossário e Siglas;

- II — Anexo 02: Orientações gerais para elaboração do TR de EIV;
- III — Anexo 03: Quadro da Classificação de Usos do Solo e necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV);
- IV — Anexo 04: Quadro dos Parâmetros Urbanísticos de Uso do Solo;
- V — Anexo 05: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação;
- VI — Anexo 06: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento do Solo;
- VII — Anexo 07: Quadro de vagas de estacionamentos;
- VIII — Anexo 08: Quadro do Perfil Viário das Vias Projetadas;
- IX — Anexo 09: Esquemas Gráficos do Modelo Territorial;
- X — Anexo 10: Macrozoneamento;
- XI — Anexo 11: Zoneamento;
- XII — Anexo 12: Áreas Especiais de Interesses;
- XIII — Anexo 13: Vias projetadas.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Seção I

Dos princípios

Art. 7º São princípios fundamentais do PDPSA:

- I — desenvolvimento territorial, econômico, social e ambientalmente sustentável;
- II — preservação e exploração sustentável dos recursos naturais;
- III — mobilidade intraurbana e metropolitana eficientes;
- IV — valorização do patrimônio cultural;
- V — fortalecimento de centralidades urbanas;
- VI — qualidade de vida e acesso a serviços;
- VII — qualificação da vida da população residente nas áreas rurais;

- VIII — gestão democrática;
- IX — integração com a região metropolitana

Seção II

Dos objetivos gerais

Art. 8º O PDPSPA tem por objetivos gerais:

- I – Orientar de forma equilibrada o processo de ocupação territorial de São Pedro de Alcântara;
- II – Viabilizar distribuição mais equitativa e com acesso facilitado aos equipamentos e serviços públicos, em especial de educação, saúde, culturais e de lazer;
- III – Diminuir conflitos de uso e ocupação nas áreas com restrição ambiental;
- IV – Fomentar o crescimento econômico do município alinhado com o desenvolvimento sustentável;
- V – Formalizar instâncias e aperfeiçoar instrumentos para o planejamento e gestão do perímetro urbano;
- VI – Integrar instrumentos de planejamento territorial à mobilidade urbana, com priorização dos modos de transporte ativo e transporte público;
- VII – Aperfeiçoar gestão e planejamento do território de forma avançar no combate à irregularidade fundiária, na inserção adequada de HIS e na regularização de áreas informais consolidadas;
- VIII – Fomentar a gestão do patrimônio cultural e paisagístico existente;
- IX – Desenvolver instrumentos institucionais no município para a promoção da gestão integrada da Região Metropolitana (transporte coletivo, PDUI, equipamentos e infraestrutura urbana);
- X – Estabelecer diretrizes de planejamento e gestão do saneamento básico e comunicação;
- XI – Prever mecanismos para mitigar eventuais problemas decorrentes da pavimentação da SC-281.

Parágrafo único. Os objetivos gerais do PDPSPA deverão ser alcançados a partir da execução das políticas definidas nos capítulos de II a VII do Título II desta Lei Complementar, bem como por meio da aplicação das normas de uso, ocupação e parcelamento do solo e dos demais instrumentos previstos nos Títulos III e IV desta Lei Complementar.

Seção III

Das diretrizes

Art. 9º A política urbana do Município de São Pedro de Alcântara será elaborada segundo diretrizes que servirão como orientações práticas para alcançar os objetivos propostos e garantir a coerência das ações implementadas.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar:

I – são diretrizes gerais do PDPSPA as estabelecidas no art. 2º do Estatuto da Cidade;

II – são diretrizes locais do PDPSPA:

- a) Aperfeiçoamento dos instrumentos e parâmetros de regulação do uso e ocupação do solo;
- b) Revisão do perímetro urbano atual considerando as características do território e suas dinâmicas de urbanização;
- c) Desenvolvimento de estratégias urbanísticas vinculadas ao saneamento básico, em especial vinculados à permeabilidade do solo;
- d) Fortalecimento da integração da dinâmica das centralidades existentes, em especial das localidades do Centro e de Santa Tereza;
- e) Definição de prioridades, critérios e parâmetros para a melhoria e integração e conectividade do sistema viário;
- f) Desenvolvimento de instrumentos e parâmetros para o controle do crescimento urbano linear;
- g) Desenvolvimento de instrumentos e parâmetros de incentivo à ocupação dos vazios urbanos;
- h) Fomento à diversificação de comércios e serviços através de instrumentos urbanísticos de modo a diminuir necessidade de deslocamentos e aumentar a oferta de empregos;
- i) Delimitação áreas prioritárias para parques ambientais e urbanos;
- j) Proposição de diretrizes para política ambiental e instrumentos regulatórios locais;
- k) Proposição de diretrizes para um Plano de mitigação de desastres ambientais;

- l) Conexão com as políticas de preservação e valorização do patrimônio com políticas de desenvolvimento urbano e turístico;
- m) Melhor definição da distribuição e disponibilidade dos equipamentos e serviços públicos que levem em consideração lógica de distribuição territorial da população;
- n) Aperfeiçoamento das condições institucionais para a gestão do patrimônio cultural e paisagístico;
- o) Fomento ao fortalecimento de instâncias municipais de fiscalização e controle dos serviços e infraestruturas do saneamento básico;
- p) Estímulo à cooperação intermunicipal, por meio de instâncias existentes, em especial GRANFPOLIS, FECAM, SUDESC, CODERF e Consórcios Intermunicipais;
- q) Proposição de regulamentações específicas para perfis viários, circulação de cargas, pólos geradores de viagem, etc.;
- r) Proposição de instrumentos para a inserção de HIS no interior dos perímetros urbanos;
- s) Fomento da participação comunitária no processo de planejamento e gestão urbana, com fortalecimento e das instâncias de participação sobre a gestão e o planejamento urbano;
- t) Incorporação de critérios de desenvolvimento orientado pelos transportes, vinculando uso e ocupação às estratégias de mobilidade;
- u) Desenvolvimentos de regulamentação específicas para a implantação de condomínios rurais;
- v) Desenvolvimento de diretrizes e parâmetros para uma política de regularização fundiária;
- w) Fomento à diversificação das atividades econômicas nas áreas rurais, compatíveis com características socioambientais locais;
- x) Fomento à melhoria das condições infraestruturais visando um desenvolvimento sustentável nas localidades rurais.

§ 2º Os gestores, legisladores, servidores municipais, conselhos de política pública, cidadãos e os intérpretes em geral desta Lei Complementar deverão garantir conformidade e vinculação entre todas as ações relacionadas com a política urbana local por meio da observância das diretrizes gerais e locais referidas no *caput*.

TÍTULO II

DAS POLÍTICAS SETORIAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 10. O Poder Executivo Municipal elaborará e implementará as seguintes políticas setoriais, sem prejuízo de outros a serem concebidos com base nos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei Complementar:

- I — Política Ambiental;
- II — Política de Gestão de Riscos de Desastres relacionados ao clima;
- III — Política Municipal de Mobilidade Urbana;
- IV — Política de Preservação e Qualificação do Patrimônio Cultural;
- V — Política de Habitação e de Regularização Fundiária;
- VI — Política de Desenvolvimento Rural.

Art. 11. As Políticas setoriais deverão ser implementadas de forma integrada e articulada no território municipal, e em observância:

- I — aos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei Complementar;
- II — ao Macrozoneamento e ao Zoneamento desta Lei Complementar

Art. 12. As Políticas setoriais serão complementadas por programas e ações delas decorrentes.

Art. 13. Quando no âmbito de uma política setorial for prevista a construção de equipamentos públicos coletivos e instalações destinados à prestação de serviços públicos, suas respectivas localizações também deverão observar os princípios, objetivos e diretrizes previstos nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA AMBIENTAL

Art. 14. A Política Ambiental compreende estratégias, programas e ações voltados à promoção da preservação, conservação, recuperação e o uso racional e sustentável do meio ambiente e da paisagem, em seus aspectos natural e cultural.

Parágrafo único. Constituem os aspectos natural e cultural do meio ambiente, o conjunto de bens existentes no Município, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação sejam de interesse público, quer por sua vinculação histórica, quer por seu valor natural, cultural, urbano, paisagístico, arquitetônico, arqueológico, artístico, etnográfico e genético, entre outros.

Art. 15. São objetivos da Política Ambiental:

I — implementar, no âmbito da competência municipal de suas atribuições, a legislação ambiental específica, incluindo:

- a) a Política Nacional de Meio Ambiente;
- b) a Política Nacional de Recursos Hídricos;
- c) a Política Nacional de Saneamento Básico;
- d) a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- e) a Política Nacional de Mudanças Climáticas;
- f) a Lei Federal da Mata Atlântica;
- g) o Sistema Nacional de Unidades de Conservação;
- h) o Política Estadual de Recursos Hídricos;
- i) o Plano de Recursos Hídricos (PRH);
- j) demais normas e regulamentos federais e estaduais aplicáveis;

II — preservar, conservar e recuperar o meio ambiente e a paisagem natural para o desenvolvimento e manutenção da qualidade de vida das populações, presentes e futuras;

III — promover o equilíbrio do desenvolvimento econômico e social com qualidade ambiental e valorização do potencial paisagístico;

IV — elaborar planos, programas e ações de proteção e educação ambiental e cultural visando garantir a gestão compartilhada;

V — definir de forma integrada, as áreas prioritárias de ação governamental visando à proteção, preservação e recuperação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico;

VI — proteger os mananciais, nascentes e cursos d'água para abastecimento hídrico da população municipal, da fauna, da flora e de atividades econômicas;

VII — estabelecer normas específicas para a proteção de recursos hídricos, por meio de planos de uso e ocupação de áreas de mananciais e bacias hidrográficas;

- VIII — planejar a ocupação do território de modo a evitar a degradação ambiental;
- IX — promover o desenvolvimento da educação ambiental nas escolas municipais com práticas de proteção e recuperação do meio ambiente;
- X — promover o desenvolvimento da consciência ambiental da população municipal e dos municípios vizinhos, em especial de forma integrada às práticas culturais, esportivas, de lazer e de turismo;
- XI — promover a cobertura vegetal, em especial a arborização, em calçadas e áreas de lazer ao ar livre;
- XII — garantir que o lançamento na natureza, de qualquer forma de matéria ou energia, não produza riscos à natureza ou a saúde pública, e que as atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais tenham sua implantação e operação controladas;
- XIII — identificar unidades de conservação e outras áreas de interesse para a proteção de mananciais, ecossistemas naturais, flora e fauna, recursos genéticos e outros bens naturais e culturais, estabelecendo normas a serem observadas nessas áreas;
- XIV — estabelecer normas, padrões, restrições e incentivos ao uso e ocupação dos imóveis, públicos e privados, considerando os aspectos do meio ambiente natural, cultural e edificado, compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental.

Art. 16. A Política Ambiental tem como diretrizes:

- I — integrar a conservação do patrimônio natural e cultural, garantindo a preservação física e promovendo o uso sustentável e responsável desses recursos;
- II — promover campanhas de sensibilização e iniciativas de educação ambiental para engajar a comunidade na proteção e recuperação do meio ambiente, com foco na valorização do patrimônio natural e cultural;
- III — proteger os mananciais, nascentes e cursos d'água, garantindo o abastecimento sustentável da população e a conservação dos ecossistemas;
- IV — promover a recuperação de áreas degradadas, promovendo a revegetação e a recuperação de ecossistemas naturais.
- V — identificar e proteger unidades de conservação e outras áreas de interesse ambiental, estabelecendo normas específicas para sua gestão e uso.

Art. 17. A Política Ambiental será implementada por meio de planos, programas, projetos ou congêneres, no âmbito das ações de:

- I — recuperação de áreas degradadas e proteção dos recursos naturais;
- II — promoção de educação ambiental;

III — cooperação e fortalecimento das ações de proteção ambiental;

IV — controle da poluição, recuperação, conservação e utilização dos recursos hídricos.

Parágrafo único. As ações previstas no caput deste artigo serão desenvolvidas de forma a compatibilizar-se com a Política de Gestão de Riscos e Desastres Relacionados ao Clima e com os demais planos previstos nos capítulos deste título, promovendo a otimização de recursos para o desenvolvimento sustentável municipal.

Art. 18. Para o cumprimento das ações de recuperação áreas degradadas e proteção dos recursos naturais, poderão ser previstos programas específicos que considerem, no mínimo:

I — a identificação das áreas que precisem de recuperação ambiental;

II — a priorização de áreas degradadas para recuperação;

III — a remoção de espécies exóticas que causem comprovados danos ambientais;

IV — o plantio de espécies nativas, preferencialmente da Mata Atlântica, em compatibilidade do porte da espécie plantada com a infraestrutura e com o uso solo;

V — a captação de recursos financeiros federais, estaduais, privadas ou de instituições não governamentais para fins de proteção e recuperação de áreas degradadas;

VI — a criação e desenvolvimento de programas e ações específicos que viabilizem a recuperação e preservação de áreas com vulnerabilidades ambientais;

VII — o fomento a ações integradas de proteção de recursos hídricos e melhoria da sua qualidade, garantindo amplo e irrestrito acesso à água tratada e de boa qualidade;

VIII — a preservação dos mananciais para o abastecimento da Macrozona Urbana do Município;

IX — a proteção das nascentes e das matas ciliares;

X — as ações de enfrentamento, denúncia e autuação da extração ilegal de madeira;

XI — a orientação técnica para o manejo das espécies florestais nativas e silvestres;

XII — os incentivos fiscais para as Áreas de Preservação Permanente (APP) dentro do perímetro urbano que estiverem efetivamente preservadas;

XIII — a implantação de parques lineares ao longo dos cursos hídricos, visando especialmente a recuperação de áreas degradadas por meio da ampliação progressiva das áreas verdes com potencial para integração com espaços livres e de lazer existentes.

Art. 19. Para o cumprimento das ações de promoção de educação ambiental, podem ser previstos programas específicos que considerem, no mínimo:

I — o desenvolvimento de materiais didáticos, atividades educativas e campanhas relacionadas com temas de preservação e proteção do meio ambiente, proteção e defesa civil, manejo de resíduos sólidos, tratamento de esgoto e o acesso à água potável;

II — a adoção e promoção de hábitos, costumes e práticas que visem a proteção do meio ambiente;

III — o fomento ao desenvolvimento de estudos, pesquisas, métodos e técnicas de utilização sustentável dos recursos naturais;

IV — a produção e divulgação de informações ambientais do Município;

V — a promoção da educação e conscientização ambiental nas instituições de ensino;

VI — a promoção da prática de compostagem in loco (nas unidades residenciais, comerciais, industriais e de serviços) e as práticas de compostagem integradas ao sistema de resíduos sólidos municipal;

VII — a promoção das práticas de coleta e triagem de materiais recicláveis para Centrais de Triagem e Compostagem ou demais unidades de triagens integradas ao sistema de resíduos sólidos do município;

VIII — o fomento à criação de escolas ambientais ou centros de ensino congêneres e à concepção de atividades nas escolas existentes no Município para sua atuação como referência em educação ambiental.

Art. 20. Para o cumprimento das ações de cooperação e fortalecimento das ações de proteção ambiental, podem ser previstos programas específicos que considerem, no mínimo:

I — o levantamento de limitações, entraves ou demais fatores que dificultem ou impeçam a aplicação das ações eventualmente previstas na Política Ambiental;

II — a integração de projetos de pesquisa e extensão elaborados por instituições de ensino técnico, profissional, especializado ou superior da Região Metropolitana da Grande Florianópolis com as eventuais demandas do Poder Executivo municipal por aprimoramento de técnicas necessárias ao cumprimento dos objetivos e diretrizes da Política Ambiental;

III — a disponibilização de dados e informações municipais, salvo dados sigilosos protegidos por lei, para utilização por entidades governamentais, entidades acadêmicas, sociedade civil e demais interessados;

IV — a promoção de consórcios, convênios intermunicipais e ações, em especial com a Associação de Municípios da Região de Grande Florianópolis, para o fortalecimento do quadro técnico do município para fins de consolidar as ações da Política Ambiental e outros programas desta Lei Complementar;

V — o desenvolvimento de estrutura administrativa e técnica capacitada e atuante com vistas a promover melhorias na fiscalização ambiental e vigilância sanitária;

VI — a criação de um sistema de informações ambientais municipal;

VII — a exigência junto ao órgão licenciador competente e divulgação dos resultados de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) das atividades definidas conforme o Anexo 03 desta Lei Complementar;

VIII — o apoio na elaboração de plano de corte e manejo florestal para pequenos agricultores ou agricultura familiar.

Art. 21. Para o cumprimento das ações de controle da poluição, recuperação, conservação e utilização dos recursos hídricos, será previsto no mínimo:

I — estabelecimento de diretrizes específicas para o gerenciamento dos recursos hídricos do município de acordo com as políticas nacional e estadual de recursos hídricos;

II — garantia da proteção das APP;

III — promoção da recuperação, despoluição, proteção e gerenciamento dos recursos hídricos;

IV — realização de estudos técnicos, em especial de EIA/RIMA e EIV, nos empreendimentos que utilizem recursos hídricos, garantida a participação da população interessada em audiências públicas;

V — controle de implantação e operação de empreendimentos nos rios, em especial Pequenas Centrais Hidrelétricas (PCH), observada a legislação aplicável.

Parágrafo único. O controle de implantação e operação de empreendimentos nos rios, em especial Pequenas Centrais Hidrelétricas (PCH) deverá assegurar:

I — a preservação dos recursos hídricos, em especial das quedas d'água;

II — o potencial e a manutenção do abastecimento de água para o Município, seja o abastecimento urbano, seja aquele voltado à produção agrícola e das localidades rurais;

- III — a qualidade da água;
- IV — o incremento do turismo de aventura, religioso, rural e ecoturismo.

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS DE DESASTRES RELACIONADOS AO CLIMA

Art. 22. A Política de Gestão de Riscos de Desastres Relacionados ao Clima (PGRD) compreende estratégias, planos, programas e ações relacionadas à redução dos riscos de desastres e à proteção e defesa civil, especialmente considerando os efeitos adversos dos eventos climáticos extremos e da mudança do clima.

Art. 23. A PGRD deverá observar as diretrizes gerais da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) e da Política Nacional sobre Mudança do Clima (PNMC), bem como os princípios, objetivos e metas estabelecidos pelas Nações Unidas no Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres (MSRRD) e os Objetivos Mundiais para o Desenvolvimento Sustentável (ODS).

Parágrafo único. A PGRD constitui diretrizes para ações integradas que visam proporcionar ao Município condições de atuação para evitar, mitigar ou agir em situações de desastres condicionados por ocupações e usos do solo que interferem nos processos geodinâmicos e hidrológicos deflagrados por chuvas intensas e que resultam em movimentos gravitacionais de massa, erosões, inundações, enxurradas e alagamentos.

Art. 24. São objetivos da PGRD:

I — aumentar a capacidade de atuação do Município, considerando as condições naturais e as interferências provocadas no meio pelas ocupações e usos do solo;

II — promover a identificação das áreas de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa, de inundações e de demais eventos de caráter hidrogeológico que podem interferir na funcionalidade do Município e na segurança da população;

III — implementar as atribuições de competência municipal da PNPDEC, direcionando-à:

- a) prevenção a desastres;
- b) mitigação de áreas de risco;
- c) preparação contra desastres;
- d) resposta a desastres.

Parágrafo único. Na elaboração dos programas referidos no inciso III deste artigo:

I — as ações direcionadas à prevenção a desastres deverão ter como objetivo impedir ou limitar ocupações de áreas de alta suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa ou a inundações, de forma a evitar o surgimento de novas ocupações em áreas de risco;

II — as ações direcionadas à mitigação de áreas de risco deverão ter como objetivo promover a readequação das ocupações e das intervenções estruturais que comprometam a segurança do espaço em relação à estabilidade geológica e à dinâmica hídrica de cursos d'água;

III — as ações direcionadas à preparação contra desastres deverão ter como objetivo formar núcleos de pessoas capacitadas para agir em situações de desastre, difundir educação sobre situações de desastre, desenvolver parcerias e redes de apoio e obter estrutura e equipamentos necessários às ações;

IV — as ações direcionadas à resposta a desastres deverão ter como objetivo dar condições para que os agentes atuem em situações de desastre conforme preparação prévia, de forma a desempenhar o atendimento emergencial aos atingidos pelo desastre e promover o pronto restabelecimento da funcionalidade do Município.

Art. 25. A PGRD deverá, no mínimo:

I — fomentar um banco de dados sobre suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e a inundações;

II — definir modelos e critérios para construção de edificações em áreas de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e a inundações;

III — especificar limites de intervenção em encostas, em sopés e em planícies de inundação por meio de norma admissível, com a finalidade de limitar locais e dimensões de cortes e aterros em terraplenagem;

IV — mapear as áreas de risco;

V — reconhecer os padrões de vulnerabilidade das edificações e das pessoas em áreas de risco;

VI — promover campanhas de orientação a pessoas em áreas de risco;

VII — promover campanhas educativas em escolas, centros comunitários e associações;

VIII — implementar infraestrutura essencial para atendimentos emergenciais com uso de alternativas de comunicação funcionais em situações de desastres;

- IX — definir diretrizes para elaboração do Plano de Ação de Emergência Integrado com abrangência em cada Macrozona;
- X — implementar o Plano de Ação de Emergência Integrado;
- XI — identificar os locais atingidos por desastre;
- XII — disponibilizar recursos humanos e equipamentos necessários para acessar e transportar as pessoas atingidas;
- XIII — disponibilizar local para abrigo emergencial adequado de pessoas atingidas por desastre;
- XIV — disponibilizar assistência social e humanitária;
- XV — solicitar, quando necessário, auxílio de municípios vizinhos, estado ou união;
- XVI — dispor de documentação padrão para tramitação eficiente de solicitação de auxílios;
- XVII — desenvolver e executar simulações de emergência que envolvam diversos cenários e situações de risco.

Art. 26. São objetivos locais da PGRD:

- I — estruturar as diversas instituições municipais para atuação no âmbito da PGRD;
- II — capacitar servidores públicos;
- III — realizar mapeamento sistemático das áreas de risco a movimentos gravitacionais de massa e a inundações;
- IV — implementar e manter sistema de armazenamento de dados georreferenciados de ocorrências de inundações e de movimentos gravitacionais de massa;
- V — promover campanhas educativas e de orientação sobre situações de risco de desastre;
- VI — desenvolver núcleos com voluntários e lideranças capacitados para atuação nas diversas áreas do Município;
- VII — implementar as atribuições de competência municipal da PNPDEC visando a resiliência do município à ocorrência nas diversas etapas da gestão de risco:
 - a) prevenção a desastres; mitigação e preparação contra desastres;
 - b) resposta a desastres;

c) reconstrução e reabilitação.

Art. 27. São diretrizes locais da PGRD:

I — adoção de ações direcionadas à evitar e conter ocupações em áreas de risco;

II — readequação das ocupações e das intervenções estruturais que comprometam a segurança do espaço em relação à estabilidade geológica e à dinâmica hídrica de cursos d'água;

III — promoção de responsabilidade compartilhada entre o Poder Público municipal e sociedade;

IV — adoção de modo de tomada de decisão inclusivo, informado e com abordagem multirrisco;

V — preparação da população e capacitação técnica para ações contra desastres por meio de:

a) núcleos de resposta para agir em situações de desastre;

b) difusão de educação sobre situações de risco de desastre;

c) desenvolvimento de parcerias e redes de apoio.

Art. 28. São ações prioritárias da PGRD:

I — elaborar e implementar o Plano Municipal de Redução de Riscos;

II — elaborar e implementar o plano municipal de contingência para gerenciamento de desastres.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

Art. 29. A Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMU) compreende estratégias, instrumentos, programas e ações voltados para o planejamento e gestão dos deslocamentos de pessoas e cargas no território e dos diferentes modos de transporte, a fim de promover uma cidade sustentável, inclusiva e acessível.

Art. 30. Além dos objetivos gerais da Política Nacional de Mobilidade Urbana, são objetivos locais da PMU:

I — reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados;

- II — facilitar a acessibilidade aos espaços públicos, em especial para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- III — mitigar os efeitos negativos da ocupação urbana às margens das rodovias estaduais;
- IV — aumentar a participação do transporte público coletivo e não motorizado na divisão modal;
- V — possibilitar a articulação do município ao projeto do Transporte Integrado Metropolitano da Região Metropolitana de Florianópolis (TRIM) no território municipal;
- VI — reduzir o tempo de viagem dos munícipes;
- VII — promover e melhorar as condições de integração entre os diferentes modos de transporte municipais e metropolitanos;
- VIII — mitigar os custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município, incluindo a redução dos acidentes de trânsito, emissões de poluentes, poluição sonora e deterioração do patrimônio edificado;
- IX — proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, sustentáveis e a preço acessível para todos;
- X — promover a eficiência do sistema de logística e circulação de cargas;
- XI — implementar estratégias de desenho urbano e outros dispositivos para redução da velocidade e acalmamento de tráfego nas vias locais;
- XII — estabelecer instrumentos de controle da oferta de vagas de estacionamento em áreas públicas e privadas;
- XIII — fomentar a articulação entre órgãos e entidades municipais e estaduais para as ações de planejamento e gestão do território, em especial sobre marginais, acessos, passarelas, travessias e demais infraestruturas viárias.

Art. 31. A PMU deverá observar as diretrizes gerais da Política Nacional de Mobilidade Urbana e as seguintes diretrizes locais:

- I — integração da mobilidade urbana ao ordenamento territorial estabelecido por esta Lei Complementar, promovendo a multidentalidade no território e a aproximação entre serviços e outros usos às áreas de moradia;
- II — integração das ações de planejamento e gestão em escala local e metropolitana;
- III — organização da circulação do transporte de cargas de modo a garantir a segurança e evitar conflitos com o transporte de pessoas e demais usos urbanos;

IV — incentivo à mobilidade ativa, bem como implementação e melhoria das infraestruturas relacionadas, de modo a promover conforto ambiental e segurança nos deslocamentos;

V — priorização do transporte público coletivo e desestímulo do transporte individual motorizado;

VI — promoção da acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

VII — justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos de transporte e serviços;

VIII — alocação de investimentos e infraestrutura de mobilidade de modo a buscar o equilíbrio funcional do território;

IX — estruturação do sistema viário, em especial nas áreas já ocupadas e de expansão urbana, visando a integração entre bairros e localidades;

X — estruturação da rede cicloviária integrada às estratégias de ordenamento territorial, priorizando a conexão entre as centralidades urbanas;

XI — promoção da ampla participação social e de setores da sociedade civil em todas as fases do planejamento e gestão da mobilidade urbana.

Art. 32. São ações prioritárias da PMU:

I — elaborar o Plano de Mobilidade Urbana de São Pedro de Alcântara;

II — instituir programa de qualificação de calçadas;

III — elaborar manuais regulamentadores de desenho urbano de sistema viário.

Art. 33. O Plano de Mobilidade Urbana de São Pedro de Alcântara (PlanMob) é o instrumento básico da PMU.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE PRESERVAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 34. A Política de Preservação e Qualificação do Patrimônio Cultural (PPQPC) é um instrumento de planejamento estratégico e norteador das ações de identificação, proteção, valorização e divulgação dos bens materiais e imateriais de valor cultural do Município de São Pedro de Alcântara.

Art. 35. São objetivos da PPQPC:

I — preservar e valorizar o ambiente natural e cultural de São Pedro de Alcântara, de forma a garantir os parâmetros de qualidade de vida da população, bem

como a adequada contextualização paisagística de implantação e entorno dos assentamentos humanos;

II — tratar de forma integrada e complementar a conservação do patrimônio natural e cultural, de natureza material e imaterial, resgatando-o como marco referencial na paisagem do Município;

III — buscar maior integração e complementaridade entre as ações de preservação com o desenvolvimento socioeconômico garantindo sua sustentabilidade.

Art. 36. São diretrizes da PPQPC:

I — a promoção da conservação integrada do patrimônio cultural e do desenvolvimento sustentável do turismo, que promovam práticas turísticas responsáveis, que respeitem e preservem os recursos naturais e culturais da região, assegurando sua disponibilidade;

II — o estímulo à ações de educação e sensibilização para a preservação do patrimônio cultural e natural, e de maneira transversal, acompanhar as ações e atividades de preservação do patrimônio cultural material;

III — a identificação e divulgação dos potenciais patrimônios com potencial turístico e cultural, com comunicação adequada a fim de estimular o interesse e o engajamento dos munícipes de visitantes, contribuindo para o desenvolvimento sustentável da região e para a preservação de seu legado para as gerações futuras.

Art. 37. A PPQPC será orientada para a elaboração dos seguintes programas prioritários:

I — programa de inventário dos bens culturais de São Pedro de Alcântara;

II — programa de educação para o patrimônio cultural;

III — programa de incentivo à manutenção e qualificação do patrimônio cultural.

Art. 38. O programa de inventário dos bens culturais de São Pedro de Alcântara deverá conter o levantamento e caracterização dos seguintes elementos:

I — celebrações, incluindo os principais ritos e festividades associados às religiões, civilidade, entre outros que possibilitem a formação de sentidos específicos de lugar e território do Município;

II — formas de expressão, incluindo as formas não linguísticas de comunicação associadas à diversidade de grupos sociais existentes, em especial manifestações culturais, artísticas e linguísticas;

III — ofícios e modos de fazer, incluindo atividades desenvolvidas por atores sociais reconhecidos como conhecedores de técnicas e de matérias-primas que

identifiquem um grupo social ou localidade, em especial manipulação de plantas medicinais, gastronomia e técnicas construtivas;

IV — edificações e estruturas construídas, associadas a usos, com significação histórica e de memória que tornem a edificação de interesse diferenciado para determinado grupo social, independente de sua qualidade arquitetônica ou artística.

Art. 39. O programa de inventário dos bens culturais de São Pedro de Alcântara deverá estar estruturado prioritariamente a partir das seguintes ações:

I — levantamento preliminar, que consiste no levantamento de dados primários e secundários, entrevistas, bem como em identificação no território municipal, com objetivo de selecionar a priori os itens que deverão ser objeto de investigação mais aprofundada para eventual identificação;

II — identificação, que consiste no levantamento e caracterização do bem sob aspectos históricos, estéticos, artísticos, formais e técnicos, objetivando compreender o seu significado atual e ao longo do tempo, conhecer a sua evolução e os valores pelos quais lhe conferem o status de patrimônio cultural;

III — documentação, que consiste na produção de documentação que sistematize a caracterização do bem, podendo incorporar aspectos diversos, em especial antecedentes, autorias, categoria, componentes, cronologia, disposições legais, estado, estilos, funções, usos, localizações, materiais, medidas e dimensões, técnicas e demais aspectos aplicáveis.

Parágrafo único. No programa de inventário dos bens culturais de São Pedro de Alcântara será priorizada a identificação e documentação dos bens edificados resultantes da varredura realizada pelo IPHAN no âmbito do projeto “Roteiros Nacionais de Imigração”.

Art. 40. O programa de educação para o patrimônio cultural tem o objetivo de divulgar e valorizar o patrimônio cultural alcantarense, fomentando a cultura patrimonial para que a população seja agente da preservação e qualificação destes bens.

Parágrafo único. O programa de educação para o patrimônio cultural deverá conter as seguintes ações prioritárias:

I — elaboração de inventário participativo, visando colaborar com o reconhecimento do patrimônio local pela população;

II — oficinas de sensibilização, por meio de pedagogias e experiências lúdico-construtivas no território do Município, de forma a possibilitar mais integração da população com o patrimônio cultural e favorecer troca de experiências;

III — integração do tema do patrimônio cultural às redes de ensino, a partir da inserção da temática da manutenção e qualificação dos bens culturais nas atividades de ensino e aprendizagem.

Art. 41. O programa de incentivo à manutenção e qualificação do patrimônio cultural visa preservar os bens culturais de São Pedro de Alcântara, colaborando na manutenção, qualificação e viabilização econômica.

Parágrafo único. São ações sugeridas para o programa de incentivo à manutenção e qualificação do patrimônio cultural:

I — criação de um conselho municipal de proteção ao patrimônio cultural, órgão colegiado, consultivo e normativo, integrante da estrutura básica do órgão responsável pela gestão dos bens culturais de São Pedro de Alcântara, com composição paritária entre Poder Público e Sociedade Civil;

II — fortalecimento de órgão responsável pela gestão dos bens culturais no Município, de forma a permitir qualificação técnico-administrativa na proteção e qualificação dos bens culturais do Município.

CAPÍTULO VI

DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 42. A Política de Habitação e de Regularização Fundiária (PHRF) compreende estratégias, planos, programas e ações para a garantia do direito às cidades sustentáveis, em especial à moradia digna, a redução da inadequação fundiária, a adequação das ocupações em área de proteção ambiental e a melhoria de moradias.

Art. 43. São objetivos da PHRF:

- I — criar o Conselho Municipal de Habitação (CMH);
- II — elaborar e implementar o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- III — instituir o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS);
- IV — destinar recursos para o FMHIS, com finalidade de viabilizar a produção de projetos habitacionais adequados às necessidades da população de baixa renda;
- V — mitigar o déficit habitacional do Município;
- VI — fomentar parcerias institucionais com órgãos e entidades estaduais e federais visando a execução desta política;
- VII — promover ações conjuntas e parcerias público-privadas para produção habitacional de interesse social;
- VIII — viabilizar alternativas à melhoria habitacional por meio da Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS);

IX — fomentar parcerias com universidades, instituições de ensino e pesquisa, de modo a desenvolver estudos e propor soluções na área de assistência técnica à população de baixa renda, buscando aprimorar práticas e soluções para demandas habitacionais;

X — buscar meios para viabilizar a PHRF, em especial programas de financiamento ou de destinação de recursos do Governo Federal, instituições financeiras, organizações não governamentais e de demais entidades relacionadas;

XI — promover a articulação entre as ações prioritárias desta política e os planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e leis orçamentárias anuais;

XII — garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita, especialmente por meio da implementação da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS).

Art. 44. A PHRF observará as diretrizes gerais do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e as seguintes diretrizes locais:

I — prioridade para elaboração de planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados com o âmbito federal e estadual;

II — utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas prioritariamente na Macrozona Urbana;

III — utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para implantação de projetos habitacionais de interesse social;

IV — garantia de acesso a serviços públicos, equipamentos comunitários e espaços livres de lazer e recreação;

V — adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social da política, plano e programas;

VI — integração entre as estruturas dos órgãos municipais competentes pelo desenvolvimento urbano, habitação, regularização fundiária e assistência social;

VII — adesão a consórcios e convênios intermunicipais para a viabilização desta política;

VIII — controle social e gestão continuada de forma democrática e participativa, envolvendo o Conselho Municipal de Habitação (CMH), CDM, Poder Executivo municipal, sociedade civil, movimentos sociais, grupos comunitários, fundação e demais órgão e entidades competentes, na elaboração, gestão e execução da PHRF.

Art. 45. A Habitação de Interesse Social será promovida de forma integrada e complementar com a regularização fundiária plena, de forma a efetivar medidas de ordem jurídica, urbanística, ambiental e social, para:

I — priorizar os núcleos urbanos informais consolidados identificados como de interesse social;

II — adotar parâmetros de aprovação especiais aplicáveis a situações consolidadas, desde que garantida a salubridade e segurança da edificação e de seu entorno;

III — viabilizar a assistência e suporte técnico necessários às iniciativas individuais e coletivas para melhoria habitacional;

IV — promover a gestão e fiscalização adequadas em áreas de proteção e interesse ambiental;

V — garantir alternativas habitacionais à população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental ou projetos de intervenção urbana;

VI — reconhecer a regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos núcleos urbanos informais consolidados;

Art. 46. Para alcançar os objetivos, a PHRF adotará as seguintes ações:

I — constituir equipe multidisciplinar e capacitada no Poder Executivo municipal para coordenar e executar as ações;

II — efetivar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), com a finalidade de captar recursos financeiros, promover investimentos e viabilizar a implementação de projetos habitacionais adequados às necessidades da população de baixa renda;

III — estruturar e manter atualizado um sistema de levantamento de oferta e demanda habitacional;

IV — desenvolver programas e projetos de acesso à moradia que promovam o aluguel social, a autogestão, e que ampliem o comércio de imóveis existentes vazios;

V — definir metas de atendimento, prazos, gestão de recursos e planejamento sustentável da Política Habitacional;

VI — promover programa de regularização das edificações, encontrando soluções para as irregularidades já existentes;

VII — criar sistema de monitoramento e avaliação da Política de Habitação.

Parágrafo único. As ações referidas no caput deste artigo deverão observar as disposições aplicáveis do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)".

CAPÍTULO VII

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

Art. 47. A Política de Desenvolvimento Rural (PDR) de São Pedro de Alcântara visa criar condições para o planejamento do desenvolvimento econômico das atividades agrossilvipastoris, considerando a necessidade de diversificação das atividades e a valorização e preservação da paisagem rural específica do município.

Art. 48. São princípios da PDR:

I — Equidade Territorial: incentivar que todas as áreas rurais do município, independentemente de sua localização geográfica, tenham acesso equitativo a recursos, serviços e oportunidades de desenvolvimento, buscando reduzir as disparidades socioeconômicas e promover uma distribuição justa dos benefícios do desenvolvimento rural;

II — Respeito Identitário: valorizar e preservar as identidades culturais, históricas e sociais das comunidades rurais de São Pedro de Alcântara, reconhecendo suas tradições, práticas agrícolas históricas e formas de organização comunitária, e promovendo o respeito pela diversidade cultural e pela autonomia das populações locais;

III — Produção Agrícola Sustentável: Promover práticas agrícolas ambientalmente responsáveis e economicamente viáveis, que respeitem os limites dos recursos naturais, conservem a biodiversidade, protejam os ecossistemas frágeis e minimizem os impactos negativos sobre o meio ambiente, visando garantir a sustentabilidade a longo prazo da produção agrícola no município;

IV — Integração Interinstitucional: estabelecer parcerias entre instituições governamentais, organizações da sociedade civil, universidades, instituições de pesquisa e outros atores relevantes, visando promover a cooperação, a troca de conhecimentos e a implementação de políticas e projetos integrados de desenvolvimento rural, capazes de potencializar os recursos e as capacidades existentes no município;

V — Democracia Participativa: promover a participação ativa e inclusiva da comunidade rural de São Pedro de Alcântara no processo de tomada de decisões relacionadas ao desenvolvimento rural, garantindo o acesso à informação, o envolvimento nas etapas de planejamento, implementação e avaliação de políticas e projetos, e o fortalecimento das estruturas de governança local, com ênfase na transparência, na prestação de contas e no respeito aos direitos e interesses das diferentes partes interessadas;

Art. 49. São objetivos da PDR:

I — criar condições para o desenvolvimento econômico e social na Macrozona Rural de São Pedro de Alcântara;

II — fortalecer a Infraestrutura pública e condições institucionais, para apoiar as ações para o Desenvolvimento Rural do Município de maneira integrada;

III — fomentar a diversificação das atividades rurais, promovendo a agroindústria, o turismo rural e a diversificação dos produtos agropecuários característicos da região;

IV — capacitar e apoiar a organização dos produtores locais para facilitar a comercialização da produção;

V — capacitar e apoiar os produtores locais para a produção sustentável;

VI — fortalecer as centralidades existentes no município, melhorando as condições de vida no meio rural e desencorajando a migração da população rural;

VII — buscar articulação com planos de preservação ambiental e cultural específicos de São Pedro de Alcântara.

VIII — promover a sinergia e colaboração entre o setor agrícola e instituições de ensino superior, centros de pesquisa, agências de fomento, entidades públicas e privadas e organizações não governamentais;

IX — desenvolver políticas, programas e projetos de forma participativa para o desenvolvimento rural do município, definindo as prioridades;

X — preservar e fortalecer a identidade cultural e histórica das comunidades rurais de São Pedro de Alcântara,

Art. 50. São diretrizes da PDR:

I — Preservação da Identidade Rural: reconhecimento e preservação da identidade cultural e as tradições agrícolas de São Pedro de Alcântara, promovendo o respeito pela história e pelo modo de vida da comunidade rural;

II — Ordenamento Territorial Sustentável: desenvolvimento de políticas de ordenamento territorial que promovam o uso sustentável dos recursos naturais, protejam áreas de interesse ambiental e garantam a funcionalidade da Macrozona Rural, evitando a descaracterização devido à urbanização desordenada;

III — Promoção da Agricultura Familiar: apoio e fortalecimento da agricultura familiar como base da economia rural, fornecendo acesso a recursos, assistência técnica e capacitação para aumentar a produtividade, a diversificação de culturas e a geração de renda no campo;

IV — Incentivo à Agroecologia e Produção Sustentável: estímulo a práticas agrícolas sustentáveis, como a agroecologia, a agricultura orgânica e a diversificação de culturas, visando a conservação dos recursos naturais, a redução do uso de agrotóxicos e a promoção da saúde e do bem-estar da população rural;

V — Integração Universidade-Comunidade: estabelecimento de parcerias entre as universidades, instituições de pesquisa e a comunidade rural para promover a troca de conhecimentos, a pesquisa aplicada e o desenvolvimento de tecnologias adaptadas à realidade local, visando a melhoria da produção agrícola e a inovação no campo;

VI — Desenvolvimento de Infraestrutura Rural: investimento na melhoria da infraestrutura básica na Macrozona Rural, incluindo estradas rurais, abastecimento de água, energia elétrica, telecomunicações e acesso à saúde e educação, para reduzir as desigualdades territoriais e facilitar a integração da comunidade rural com o restante do município;

VII — Promoção do Turismo Rural Responsável: valorização e promoção do turismo rural como uma fonte adicional de renda para os agricultores locais, preservando o patrimônio natural e cultural da região, e incentivando a oferta de experiências autênticas e sustentáveis aos visitantes;

VIII — Participação e Empoderamento Comunitário: incentivo à participação ativa da comunidade rural na elaboração e implementação de planos e projetos de desenvolvimento rural, promovendo o diálogo, a transparência e o empoderamento das lideranças locais;

IX — Monitoramento e Avaliação Constantes: estabelecimento de mecanismos de monitoramento e avaliação periódica do plano de desenvolvimento rural, com indicadores claros e participação da comunidade, visando acompanhar o progresso, identificar desafios e ajustar as estratégias conforme necessário;

X — Resiliência e Adaptabilidade: identificação dos desafios e as ameaças, como a pressão da urbanização e periurbanização, com resiliência e capacidade de adaptação, buscando soluções inovadoras e sustentáveis para garantir o desenvolvimento socioeconômico e ambientalmente equilibrado de São Pedro de Alcântara;

XI — Gestão integrada do território: desenvolvimento Rural Institucionalizado e Integrado refere-se a um modelo de desenvolvimento que é sustentado por instituições e organizações tanto governamentais quanto da sociedade civil, que trabalham de forma colaborativa e coordenada para promover o desenvolvimento econômico, social e ambiental nas áreas rurais, visando a integração de políticas, programas e projetos relacionados ao desenvolvimento rural, a fim de maximizar os recursos disponíveis, evitar sobreposições e garantir uma abordagem holística e abrangente.

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 51. O ordenamento territorial tem por objetivo promover a espacialização da política de desenvolvimento e de expansão urbana, assim como das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, por meio da regulação do uso, da ocupação e do parcelamento do solo.

Art. 52. Para fins desta Lei Complementar, o ordenamento territorial estrutura-se a partir dos seguintes elementos:

- I — do Modelo Territorial;
- II — do Perímetro Urbano;
- III — das Macrozonas;
- IV — das Zonas;
- V — das Áreas Especiais.

§ 1º O Modelo Territorial é o modo pelo qual se expressam as estratégias espaciais estruturantes do ordenamento territorial.

§ 2º As Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais são unidades territoriais de planejamento, sob as quais incidirão, de forma complementar e integrada, objetivos, parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo, bem como a aplicação de instrumentos urbanísticos.

§ 3º Sobre todo o território do Município há incidência de Macrozona e Zona de forma sobreposta.

§ 4º Sobre porções específicas do território do Município poderão incidir Áreas Especiais, sobrepostas a uma ou mais Zonas.

§ 5º As unidades territoriais devem ser compreendidas de modo integrado e complementar.

§ 6º As Macrozonas e Zonas estão delimitadas no Anexo 10 e 11.

§ 7º As Áreas Especiais estão delimitadas no Anexo 12.

Art. 53. Sobre as unidades territoriais serão definidos objetivos, bem como parâmetros e instrumentos urbanísticos, de modo que:

- I — para as Macrozonas, serão definidos objetivos e diretrizes;
- II — para as Zonas e Áreas Especiais, serão definidos objetivos, parâmetros e instrumentos urbanísticos;
- III — Nos casos aplicáveis a unidades territoriais sobrepostas, todos os objetivos e instrumentos urbanísticos serão de aplicação obrigatória.

§ 1º Nos casos que envolvam Área Especial sobreposta à Zona, deve-se considerar os parâmetros urbanísticos específicos aplicáveis à Área Especial.

§ 2º Nos casos que envolvam Área Especial sobreposta à Zona, e na ausência de parâmetros urbanísticos específicos definidos para a Área Especial, deve-se considerar os parâmetros aplicáveis à Zona.

Art. 54. Para terrenos com área igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), onde houver incidência de duas ou mais Zonas, será observado o seguinte:

- I — aplicam-se os objetivos e instrumentos urbanísticos de todas as Zonas incidentes;
- II — aplicam-se os parâmetros de usos e atividades de todas as Zonas incidentes;
- III — aplicam-se, para toda a extensão do terreno, os parâmetros urbanísticos de ocupação e de parcelamento do solo urbano da Zona com incidência predominante sobre o terreno, salvo especificidades expressas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. No caso previsto no caput, em que também há sobreposição por Área Especial, deverá ser observado, ainda, o disposto no parágrafo 1º e 2º do art.52.

Art. 55. Para terrenos com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), onde houver incidência de duas ou mais Zonas, serão aplicados os objetivos, parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e de parcelamento do solo urbano, bem como instrumentos urbanísticos sobre as respectivas porções do terreno nas quais incidem.

Parágrafo único. No caso previsto no caput, onde também houver sobreposição por Área Especial, deverá ser observado o disposto no parágrafo 1º e 2º do art.52.

Art. 56. Os parâmetros de parcelamento do solo urbano serão de aplicação permitida somente nas porções dos terrenos localizados nos limites do Perímetro Urbano.

Art. 57. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do Perímetro Urbano, com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo município, e, após a sua conclusão, o Alvará de Habite-se, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

CAPÍTULO II

DO MODELO TERRITORIAL

Art. 58. O Modelo Territorial reflete no espaço as intenções para o desenvolvimento de São Pedro de Alcântara a partir dos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei Complementar.

Art. 59. O Modelo Territorial se estrutura a partir dos seguintes âmbitos:

- I — Sistema de Centralidades;
- II — Sistema de Espaços Livres;
- III — Sistema de Mobilidade Urbana;

§ 1º Os sistemas que compõem o Modelo Territorial devem ser compreendidos de maneira conjunta, orientando a formulação de estratégias, políticas, planos, programas, projetos e demais ações, que visam induzir o desenvolvimento municipal, o bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental.

§ 2º As propostas do Modelo Territorial estão contidas no Anexo 09.

Seção I

Do Sistema de centralidades

Art. 60. Para os fins desta Lei Complementar, o Sistema de Centralidades consiste no conjunto de áreas que terão a função de concentrar maior diversidade de usos, conectividade e acessibilidade no território municipal, integrando a maior proximidade entre equipamentos públicos comunitários, áreas verdes, patrimônio cultural e densidade demográfica.

Art. 61. As centralidades têm como objetivo:

I — propiciar melhor distribuição dos serviços públicos a partir da maior acessibilidade aos equipamentos públicos comunitários às comunidades e núcleos residenciais instalados no território municipal;

II — possibilitar a valorização dos elementos ambientais representativos existentes no município, em especial os cursos d'água, a partir de sua integração com os demais usos e dinâmicas urbanas, configurando-se como áreas prioritárias de lazer e valorização ambiental;

III — privilegiar a maior diversidade de ocupação arquitetônica, de forma a aumentar possibilidades de proximidade entre usos e atividades cotidianas da população, bem como a intensificação das alternativas de lazer e sociabilidade;

IV — melhorar a mobilidade ativa, especialmente de pedestres e ciclistas, e possibilitar maior oferta do transporte público coletivo;

V — incentivar a maior densidade de moradias, adequada ao porte da centralidade, a partir do incentivo aos usos mistos, fachadas ativas e atividades que funcionem em variados períodos do dia;

VI — integrar elementos representativos do patrimônio cultural do município, em especial bens patrimoniais de valor histórico e artístico existentes no município.

Art. 62. O Sistema de Centralidades do Modelo Territorial do PDPSPA é composto pela:

I — Centralidade do Centro Histórico;

II — Centralidade de Santa Teresa.

Art. 63. Fazem parte do sistema de centralidades as localidades urbanas e rurais identificadas no Anexo 09.

Parágrafo único. As localidades tem como objetivo a integração e conexão com as centralidades urbanas.

Seção II

Do Sistema de Espaços Livres

Art. 64. O Sistema de Espaços Livres consiste na rede das áreas predominantemente não edificadas do território municipal.

§ 1º O modelo territorial é estruturado pelas seguintes categorias de espaços livres:

I – Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos, constituídos por praças, parques urbanos e áreas esportivas abertas públicas;

II – Espaços Livres do Sistema de Circulação, constituídos por Corredores Verdes Urbanos, Ruas Arborizadas, rotas de lazer e recreação, trilhas e caminhos e infraestrutura para pedestres e ciclistas;

III – Espaços Livres em Áreas Ambientalmente Protegidas, constituídos por Unidades de Conservação, Corredores Ecológicos, Áreas de Preservação Permanente e Parques Lineares.

§ 2º São elementos articuladores do Sistema de Espaços Livres:

I – os Parques Lineares;

II – os Corredores Verdes Urbanos;

Art. 65. São objetivos do Sistema de Espaços Livres:

I — proteger a biodiversidade, com manutenção ou recuperação da qualidade ambiental e paisagística local;

II — promover a oferta territorialmente equitativa dos Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos;

III — preservar e recuperar os remanescentes de Mata Atlântica e demais ecossistemas de interesse ambiental;

IV — conservar e favorecer a conectividade entre as áreas ambientalmente protegidas e fragmentos de vegetação nativa na escala municipal e metropolitana;

V — aprimorar o arranjo espacial entre os espaços edificados e os espaços livres públicos para criar uma forma urbana mais eficiente e agradável;

VI — auxiliar na redução e controle da poluição hídrica, atmosférica e sonora;

VII — promover a interação social, contribuindo com o fortalecimento das comunidades, a saúde mental e o bem-estar;

VIII — proporcionar conforto microclimático, em especial aos pedestres;

IX — promover a melhoria da ambiência urbana.

Art. 66. Os parques lineares são espaços livres públicos localizados prioritariamente ao longo de cursos d'água com função primária de proteção ambiental e funções secundárias de lazer e recreação, apresentando os seguintes objetivos:

I — promover a conexão e fortalecimento do Sistema de Espaços Livres;

II — assegurar o respeito à função prioritária de preservação e conservação das áreas protegidas;

III — requalificar e valorizar os corpos da água;

IV — oferecer espaços públicos qualificados com arborização, infraestrutura cicloviária e mobiliário urbano adequado;

V — incentivar a educação ambiental;

VI — atuar como elementos de monitoramento público das condições de preservação das áreas protegidas;

VII — criar oportunidades para o convívio social, contemplação da paisagem e conexão das pessoas com a natureza;

VIII — oferecer ambientes agradáveis, inclusivos e acessíveis ao público.

Art. 67. Constituem áreas prioritárias para a instalação de parques lineares aqueles demarcados no esquema do Modelo Territorial do Anexo 09, situado junto ao sistema de centralidades do Centro Histórico e de Santa Teresa.

Art. 68. Os corredores verdes urbanos são espaços livres lineares e contínuos caracterizados pelo predomínio da vegetação e que atravessam ambientes urbanos construídos e conectam áreas de interesse ambiental, apresentando os seguintes objetivos:

- I — conectar e fortalecer as áreas ambientalmente protegidas;
- II — conectar os Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos;
- III — melhorar as condições do deslocamento de pedestres e ciclistas;
- IV — promover a melhoria da ambiência urbana;
- V — auxiliar na absorção e drenagem de águas pluviais, reduzindo inundações e contribuindo para a gestão sustentável da água;
- VI — proteger a biodiversidade.

Art. 69. Constituem estruturas prioritárias para a instalação dos corredores verdes urbanos as vias demarcadas no Sistema de Mobilidade Urbana, contido no Anexo 09.

Art. 70. O Sistema de Espaços Livres é operacionalizado na Regulação Territorial por meio:

- I — das Macrozonas, especialmente no interior da Macrozona Urbana;
- II — das Áreas Especiais, especialmente na Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA);
- III — dos parâmetros edifícios e de interface com o espaço público, especialmente na fruição pública;
- IV — do Sistema de Circulação;
- V — do Parcelamento do Solo, especialmente nos Espaços Livres de Lazer e Recreação (EL);
- VI — dos Instrumentos Urbanísticos.

Seção III

Do Sistema de Mobilidade Urbana

Art. 71. O Sistema de Mobilidade Urbana corresponde ao conjunto de vias que têm como função a melhoria de conectividade e integração com o tecido urbano e sistema de centralidades propostas no art. 61.

Parágrafo único. As vias demarcadas no Anexo 09 devem ser prioritárias para a instalação dos Corredores Verdes Urbanos previstos no art. 68.

Art. 72. São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

I — melhorar a conectividade entre diferentes áreas do município de modo a aumentar a integração do tecido urbano;

II — facilitar o acesso aos serviços básicos, equipamentos públicos e áreas verdes do município;

III — organizar a expansão urbana, de modo a orientar os eixos de crescimento e de articulação entre os diferentes projetos de parcelamento do solo urbano;

IV — articular as estruturas de mobilidade, em especial do transporte coletivo e modais ativos, com o uso e ocupação e adensamento do território;

V — garantir infraestrutura adequada para o deslocamento de pedestres e ciclistas;

VI — priorizar a instalação de mobiliário urbano adequado.

CAPÍTULO III

DO PERÍMETRO URBANO

Art. 73. O perímetro urbano define a área urbana do Município, sendo composto pela Macrozona Urbana.

Parágrafo único. Ato do Poder Executivo Municipal estabelecerá a descrição do perímetro urbano por meio de memorial, observando a delimitação da Macrozona indicada no *caput*.

Art. 74. As alterações de perímetro urbano estão condicionadas:

I — à alteração desta Lei Complementar e a todos os requisitos decorrentes;

- II — à observância do disposto no artigo 42-B da Lei n.º 10.257/2001.

CAPÍTULO IV DAS MACROZONAS

Art. 75. O Macrozoneamento diferencia o território de São Pedro de Alcântara em duas Macrozonas, cada qual responsável por orientar diretrizes e objetivos gerais de uso e ocupação do solo, com vistas a incentivar, coibir ou qualificar, conforme o caso, a ocupação, levando em consideração:

- I — a dinâmica demográfica e socioeconômica;
- II — a capacidade de infraestrutura e as condições do meio físico;
- III — as necessidades de preservação ambiental e do patrimônio histórico;
- IV — as características de uso e ocupação existentes.

Art. 76. O território de São Pedro de Alcântara divide-se nas seguintes Macrozonas:

- I — Macrozona Rural;
- II — Macrozona Urbana.

§1º A delimitação das Macrozonas está definida no Anexo 10.

Seção I Da Macrozona Rural

Art. 77. A Macrozona de Rural, situada integralmente em área rural, é formada por toda a porção do território municipal onde não está contido o perímetro urbano e onde há incidência de atividades agrícolas, com características hidrológicas, geológicas e geotécnicas, que demandam proteção e conservação.

Art. 78. A Macrozona Rural tem como objetivos:

- I — promover a diversificação das atividades econômicas, desde que adequadas às condições ambientais, às estruturas fundiárias locais, cuja propriedade da terra desempenhe a sua função social, conforme o art. 2º da Lei nº 4.504/1964;

II — proteger a flora, fauna, recursos hídricos e paisagem natural, garantindo qualidade ambiental;

III — promover usos sustentáveis e incentivar o desenvolvimento de lazer, ecoturismo, agroecologia e produção orgânica;

IV — recuperar áreas mineradas e degradadas, especialmente as suscetíveis a processos erosivos, minimizando seus impactos no entorno;

V — promover a pesquisa científica, a educação ambiental e o turismo ecológico, gerando renda alternativa para o Município;

VI — viabilizar a manutenção do sistema viário melhorando as condições para escoamento da produção e para transporte escolar;

VII — incentivar a preservação do patrimônio histórico em associação com o potencial turístico, utilizando-se de programas de benefício para a preservação do patrimônio;

VIII — fomentar a agricultura familiar, incentivando a produção agroecológica e criando um selo para os produtos agroecológicos do Município;

IX — fomentar a criação de agroindústrias, com base na produção local, desde que estejam adequadas às condições ambientais e aos parâmetros de uso e ocupação;

X — coibir a irregularidade fundiária e a conformação de núcleos de ocupação informais em área rural.

Art. 79. As diretrizes da Macrozona Rural são:

I — valorização e fortalecimento das atividades rurais, promovendo a permanência da população no campo;

II — estruturação e fortalecimento socioeconômico das áreas rurais, por meio da geração de renda local que permita compatibilizar a melhoria nas condições de vida da população com o respeito à cultura local;

III — compatibilização das atividades rurais à preservação de ecossistemas naturais, em especial dos recursos hídricos, mananciais, estabilidade geológica, flora e fauna;

IV — valorização da paisagem rural e natural, considerando seu valor ambiental, histórico e cultural.

Seção II

Da Macrozona Urbana

Art. 80. A Macrozona Urbana corresponde a áreas destinadas à urbanização ou já ocupadas do território municipal e que devem ser adensadas, principalmente ao longo de vias estruturantes de mobilidade.

Art. 81. São objetivos da Macrozona de Urbana:

- I — estimular a diversificação dos usos;
- II — fomentar centralidades atreladas às estruturas de mobilidade, com possibilidade de uso e ocupação mais intensos do solo;
- III — promover a preservação das edificações históricas e ambiência em seu entorno;
- IV — incentivar a ocupação dos vazios urbanos e áreas subutilizadas;
- V — promover a regularização fundiária de propriedades e loteamentos irregulares;
- VI — orientar processos de qualificação urbana, com o fortalecimento das centralidades;
- VII — qualificar e ampliar a oferta de áreas públicas e de lazer;
- VIII — incentivar a mobilidade ativa;
- IX — viabilizar maior integração urbana, privilegiando a continuidade do sistema viário das áreas já ocupadas e dos vazios urbanos existentes;
- X — viabilizar de forma equitativa a disponibilidade de equipamentos comunitários;
- XI — limitar a dispersão e regular a instalação de usos industriais potencialmente geradores de incomodidades;
- XII — promover a drenagem com foco na permeabilidade do solo;
- XIII — criar corredores verdes ao longo de cursos d'água através da implantação de parques voltados à proteção ambiental e recreação;
- XIV — melhorar e completar o sistema de mobilidade urbana, com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres.

Art. 82. A Macrozona Urbana tem como diretrizes:

- I — qualificação do sistema viário;

- II — qualificação da infraestrutura urbana;
- III — criação de espaços públicos;
- IV — criação de equipamentos comunitários;
- V — regularização fundiária;
- VI — fortalecimento das principais centralidades de São Pedro de Alcântara.

CAPÍTULO V

DAS ZONAS

Seção I

Disposições gerais

Art. 83. As Zonas são as subdivisões das Macrozonas em unidades territoriais mais específicas, que apresentam objetivos para o desenvolvimento local e sobre as quais incidirão parâmetros específicos de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, além da indicação de instrumentos urbanísticos aplicáveis

§ 1º As Zonas complementam o ordenamento territorial do Município de São Pedro de Alcântara, sobrepondo-se às Macrozonas.

§ 2º Nas Zonas, os parâmetros de uso e ocupação do solo:

- I – destinam-se à promoção da organização e compatibilidade do uso e da edificação com as respectivas regras aplicáveis;
- II – estabelecerão limites construtivos no território municipal.

Art. 84. São objetivos do Zoneamento:

- I — dispor de uma legislação acessível de forma a facilitar o seu entendimento e aplicação;
- II — regular os usos incômodos;
- III — fomentar a ocupação e o uso futuro de forma adequada à infraestrutura disponível;
- IV — promover o uso e ocupação com maior gabarito e densidade nas vias prioritárias de mobilidade;

V — regular a transição entre usos urbanos e não urbanos, de forma a não sobrecarregar a infraestrutura;

VI — regular a transição entre a ocupação urbana para não urbana a fim de diminuir o impacto ambiental e a pressão sobre áreas não urbanizadas;

VII — garantir o tratamento isonômico em relação aos usos e ocupações das diferentes zonas;

VIII — promover a justiça social por meio de instrumentos urbanísticos;

IX — coibir a retenção especulativa do imóvel urbano;

X — estruturar e qualificar a rede de áreas de interesse ambiental.

Art. 85. Compõem o Zoneamento as seguintes zonas:

I — a Zona Mista Central (ZMC);

II — a Zona de Proteção Histórica (ZPH);

III — a Zona Mista Residencial (ZMR);

IV — a Zona Empresarial e Industrial (ZEI);

V — a Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);

VI — a Zona de Prioridade Ambiental (ZPA);

VII — a Zona Institucional e de Segurança (AIS);

VIII — a Zona Rural (ZR).

§ 1º As Zonas previstas no caput deste artigo estão delimitadas no Anexo 11 desta Lei Complementar.

§ 2º Sobre as Zonas incidirão regras específicas, em especial seus parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, e instrumentos urbanísticos aplicáveis.

Seção II

Da Zona Mista Central (ZMC)

Art. 86. A Zona Mista Central (ZMC) é caracterizada por:

I — possuir uma maior densidade populacional e construtiva, com urbanização mais consolidada;

II — apresentar maior diversidade de usos e empregos, com comércios e serviços que atendem diferentes escalas de abrangência.

Art. 87. São objetivos da Zona Mista Central (ZMC):

I — incentivar uma maior densificação populacional e construtiva, por meio do potencial construtivo;

II — promover o uso misto, a instalação de equipamentos comunitários e a implantação de espaços livres de lazer para fomentar e consolidar a centralidade urbana existente;

III — incentivar a presença de tipologias de uso misto com fruição pública e fachada ativa;

IV — promover a integração do tecido urbano, possibilitando conexões adequadas com outras partes do município;

V — valorizar e qualificar as áreas públicas para convívio de pessoas, priorizando pedestres, ciclistas e transporte público coletivo em detrimento do automóvel;

VI — ampliar e recuperar calçadas, com adaptação para circulação de pessoas com mobilidade reduzida e padronização do mobiliário urbano;

VII — fortalecer a base econômica local;

VIII — implantar e qualificar espaços livres de lazer e equipamentos comunitários.

Art. 88. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento referentes à Zona Mista Central (ZMC) estão dispostos nos Anexos 04, 05 e 06.

Art. 89. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Mista Central (ZMC):

I — Transferência do Direito de Construir, enquanto Zona receptora;

II — Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III — Tombamento;

IV — Contribuição de melhorias;

V — Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção III

Da Zona de Proteção Histórica (ZPH)

Art. 90. A Zona de Proteção Histórica (ZPH) é caracterizada por:

I — estar inserida em um contexto histórico de significância, sendo um espaço relevante na história local;

II — possuir patrimônio cultural material relevante;

III — possuir uma moderada densidade populacional e construtiva, resultando em urbanização consolidada que em grande parte preserva a identidade do município;

IV — apresentar uma maior diversidade de usos e empregos, com comércios e serviços públicos e privados que atendem diferentes escalas de abrangência;

V — possuir maior concentração de equipamentos urbanos, espaços livres de lazer e disponibilidade de infraestrutura;

Art. 91. São objetivos da Zona de Proteção Histórica (ZPH):

I — preservar a identidade do município;

II — valorizar o patrimônio cultural material relevante;

III — promover o uso misto, a instalação de equipamentos comunitários e a implantação de espaços livres de lazer para fomentar e consolidar a centralidade urbana existente;

IV — incentivar usos que fomentem o turismo;

V — incentivar a presença de tipologias de uso misto com fruição pública e fachada ativa;

VI — promover a integração do tecido urbano, possibilitando conexões adequadas com outras partes do município;

VII — valorizar e qualificar as áreas públicas para convívio de pessoas, priorizando pedestres, ciclistas e transporte público coletivo em detrimento do automóvel;

VIII — implantar e qualificar espaços livres de lazer e equipamentos comunitários.

Art. 92. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento referentes à Zona de Proteção Histórica (ZPH) estão dispostos nos Anexos 04, 05 e 06.

Art. 93. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona de Proteção Histórica (ZPH):

- I — Transferência do Direito de Construir, enquanto Zona doadora;
- II — Tombamento;
- III — Contribuição de melhorias;
- IV — Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção IV

Da Zona Mista Residencial (ZMR)

Art. 94. A Zona Mista Residencial (ZMR) é caracterizada por:

- I — ser formada por áreas com baixa densidade populacional e construtiva;
- II — possuir pequenos núcleos residenciais, com disponibilidade limitada de comércios e serviços;
- III — estar localizada próxima às principais vias de conexão das principais centralidades municipais.

Art. 95. São objetivos da Zona Mista Residencial (ZMR):

- I — viabilizar diretrizes urbanísticas para os novos parcelamentos do solo, de modo a garantir integração com o tecido urbano existente e as novas áreas de expansão;
- II — garantir ocupação de baixa intensidade de modo a não pressionar áreas de maior suscetibilidade ambiental e transição para áreas rurais;
- III — garantir parâmetros de permeabilidade do solo;
- IV — restringir usos e atividades geradoras de impacto;
- V — assegurar a ocupação do solo de forma compatível com a disponibilidade de infraestrutura.

Art. 96. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento referentes à Zona Mista Residencial (ZMR) estão dispostos nos Anexos 04, 05 e 06.

Art. 97. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Mista Residencial (ZMR):

- I — Tombamento;
- II — Contribuição de melhorias;
- III — Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção V

Da Zona Empresarial e Industrial (ZEI)

Art. 98. A Zona Empresarial e Industrial (ZEI) é caracterizada por:

- I — ser próxima a rodovias de acesso a outros municípios;
- II — apresentar baixa densidade populacional e construtiva, com incidência de poucas residências e existência de usos industriais.

Art. 99. São objetivos da Zona Empresarial e Industrial (ZEI):

- I — incentivar a criação de empregos e geração de renda, especialmente por meio de atividades industriais de abrangência municipal, fomentando o desenvolvimento econômico;
- II — mitigar os impactos da implantação de empreendimentos industriais no meio ambiente e no sistema de saneamento ambiental;
- III — definir critérios de análise e licenciamento municipal para os empreendimentos potencialmente geradores de impactos ambientais e urbanísticos;
- IV — fomentar a instalação de usos, atividades e empreendimentos compatíveis com a dinâmica da infraestrutura do local;
- V — viabilizar a permanência de atividades rurais existentes, de modo a compatibilizar com os novos usos industriais;
- VI — coibir a instalação de usos residenciais;
- VII — regular o tráfego de cargas e estacionamentos, para evitar o conflito com os demais usos urbanos existentes;
- VIII — estabelecer boas condições de infraestrutura de acessibilidade ao fluxo de mercadorias e pessoas, sobretudo de integração com as vias de conexão regional, como SC-281, BR-101 e Alça de Contorno Viário.

Art. 100. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento referentes à Zona Empresarial e Industrial (ZEI) estão dispostos nos Anexos 04, 05 e 06.

Art. 101. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Empresarial e Industrial (ZEI):

- I — Tombamento;
- II — Contribuição de melhorias;

III — Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção VI

Da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)

Art. 102. A Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) é caracterizada por:

- I — possuir predominância de uso residencial, pequenas empresas e pequenos serviços;
- II — estar localizada em uma posição estratégica entre duas centralidades e próxima à principal rodovia do município.

Art. 103. São objetivos da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE):

- I — incentivar a criação de empregos e geração de renda, especialmente por meio de atividades industriais ou de serviço de pequeno porte, baixo impacto e pouca incomodidade;
- II — fomentar o uso residencial e usos voltados ao turismo;
- III — promover a ocupação de baixa densidade populacional e construtiva;
- IV — viabilizar diretrizes urbanísticas para os novos parcelamentos do solo, de modo a garantir integração com o tecido urbano existente e as novas áreas de expansão;
- V — implantar e qualificar espaços livres de lazer e equipamentos comunitários.

Art. 104. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento referentes à Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) estão dispostos nos Anexos 04, 05 e 06.

Art. 105. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE):

- I — Transferência do Direito de Construir, enquanto Zona receptora;
- II — Tombamento;
- III — Contribuição de melhorias;
- IV — Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção VII

Da Zona de Expansão Urbana (ZEU)

Art. 106. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) é caracterizada por:

- I — conter áreas com baixa densidade populacional e construtiva;
- II — possuir pouca oferta de comércio e serviços;
- III — estar localizada longe das centralidades urbanas do centro histórico e Santa Teresa;
- IV — possuir potencial para incentivo ao turismo rural do município.

Art. 107. São objetivos da Zona de Expansão Urbana (ZEU):

- I — fomentar o turismo rural por meio de uma ocupação de baixa intensidade;
- II — possibilitar uma adequada transição com a zona rural do município;
- III — restringir usos e atividades geradoras de impacto.

Art. 108. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento referentes à Zona de Expansão Urbana (ZEU) estão dispostos nos Anexos 04, 05 e 06.

Art. 109. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona de Expansão Urbana (ZEU):

- I — Tombamento;
- II — Contribuição de melhorias;
- III — Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção VIII

Da Zona de Prioridade Ambiental (ZPA)

Art. 110. A Zona de Prioridade Ambiental (ZPA) caracteriza-se pela concentração de vegetação representativa de grande porte e por conter áreas de suscetibilidade a movimento gravitacional de massa e erosão, com condicionantes específicas para uso e ocupação.

Art. 111. São objetivos da Zona de Prioridade Ambiental (ZPA):

I — compatibilizar uso e ocupação aos condicionantes ambientais e geotécnicos;

II — garantir a preservação de ecossistemas naturais, em especial, da estabilidade geológica;

III — promover usos sustentáveis e de baixo impacto, de modo a valorizar o patrimônio natural e paisagístico.

Art. 112. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento referentes à Zona de Prioridade Ambiental (ZPA) estão dispostos nos Anexos 04, 05 e 06.

Art. 113. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona de Prioridade Ambiental (ZPA):

I — Tombamento;

II — Contribuição de melhorias;

III — Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção IX

Da Zona Institucional e de Segurança (ZIS)

Art. 114. A Zona Institucional e de Segurança (ZIS) engloba espaços públicos que incluem o Complexo Penitenciário de São Pedro de Alcântara e o Hospital de Santa Teresa, juntamente com outras áreas adjacentes aos referidos equipamentos.

Art. 115. O objetivo da Zona Institucional e de Segurança (ZIS) é direcionar a ocupação urbana para serviços de apoio aos equipamentos já existentes no local.

Art. 116. A Zona Institucional e de Segurança (ZIS) terá parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento diferenciados de acordo com projetos específicos.

Art. 117. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Institucional e de Segurança (ZIS):

I — Tombamento;

II — Contribuição de melhorias;

III — Estudo de Impacto de Vizinhança.

Seção X

Da Zona Rural (ZR)

Art. 118. A Zona Rural (ZR), situada fora do Perímetro Urbano, consiste na área destinada ao desenvolvimento rural do Município.

Art. 119. A Zona Rural (ZR) apresenta os mesmos objetivos da Macrozona Rural, conforme disposto no art. 77.

Art. 120. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Rural (ZR):

- I — Tombamento;
- II — Contribuição de melhorias;
- III — Estudo de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 121. As Áreas Especiais são unidades territoriais com finalidade de conferir tratamento urbanístico e ambiental particular a uma determinada porção do território, de acordo com necessidade específica ou regramento próprio.

Parágrafo único. Novas porções do território municipal poderão ser consideradas Áreas Especiais, sem alteração de parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, desde que atendam aos requisitos previstos nessa Lei.

Art. 122. São as Áreas Especiais de Interesse do Município de São Pedro de Alcântara:

- I — Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);
- II — Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA);
- III — Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural (AEHC);
- IV — Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF);
- V — Área Especial de Interesse da Penitenciária (AEIP).

Seção I

Das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)

Art. 123. As Áreas de Especiais de Interesse Social (AEIS) são porções não edificadas, não ocupadas, ou subutilizadas do território, de propriedade pública, destinadas prioritariamente:

I — à efetivação do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II — ao aumento da oferta de terras e moradias para o mercado urbano de baixa renda;

III — ao desenvolvimento de programas e projetos habitacionais de interesse social;

IV — ao estabelecimento de padrões urbanísticos próprios;

V — à implantação e qualificação da oferta de serviços, infraestrutura urbana e equipamentos comunitários;

VI — à mitigação do déficit habitacional no Município de São Pedro de Alcântara;

VII — à realocação de populações vulneráveis em decorrência da ocupação de áreas ambientalmente frágeis ou que ofereçam risco à saúde dos ocupantes;

VIII — à introdução de mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição de investimentos públicos em urbanização para a consolidação dessas áreas.

§ 1º A produção de moradias de Habitação de Interesse Social (HIS) deve ocupar áreas delimitadas no Anexo 12.

§ 2º A renda bruta das famílias integrantes de grupos de vulnerabilidade social, que serão contempladas com HIS, deverá ser estipulada pela Prefeitura Municipal.

§ 3º As disposições de HIS deverão estar adequadas a Política Habitacional e de Regularização Fundiária (PHRF) em nível municipal, estadual e federal.

§ 4º Lei municipal específica poderá instituir parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo em AEIS, baseada em diretrizes emitidas pelo órgão responsável pela política habitacional.

Art. 124. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui instrumento urbanístico indispensável à análise e aprovação de HIS referente à AEIS.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referido no caput deverá ser analisado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de São Pedro de Alcântara (CDM).

§ 2º As medidas compensatórias ou potencializadoras decorrentes da aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança serão aplicadas sempre para a promoção dos objetivos pretendidos para a área

Art. 125. São permitidos usos complementares à HIS em AEIS conforme o estabelecido para a zona de implantação.

Art. 126. Lei municipal específica poderá delimitar novas AEIS, desde que:

- I — observados os objetivos dos incisos do art. 122;
- II — localizadas dentro do perímetro urbano;
- III — providas de infraestruturas básicas e próximas de equipamentos comunitários, espaços livres de lazer e oportunidades de emprego e geração de renda.

Parágrafo único. As novas AEIS deverão ser consolidadas no Anexo 12.

Seção II

Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA)

Art. 127. A Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA) são porções do território municipal que apresentam relevância para a garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Parágrafo único. As AEIA estão delimitadas no Anexo 12.

Art. 128. A AEIA tem como objetivo:

I — garantir o cumprimento da Lei Federal n.º 12.651/2012, especialmente sobre a proteção de Áreas de Preservação Permanente, no território municipal;

II — garantir o cumprimento da Lei Federal n.º 11.428/2006, especialmente sobre a proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, no território municipal;

III — garantir o cumprimento da Lei Federal n.º 9.985/2000, especialmente o Sistema de Unidades de Conservação, no território municipal.

Art. 129. Constituem as AEIA:

I — as AEIA de Áreas de Preservação Permanente (AEIA-APP), definidas pela Lei Federal n.º 12.651/2012;

II — as AEIA de Unidades de Conservação (AEIA-UC), definidas pela Lei Federal n.º 9.985/2000;

Parágrafo único. As AEIA estão delimitadas no Anexo 12.

Subseção I

Da Área de Preservação Permanente (APP)

Art. 130. A AEIA de Área de Preservação Permanente (AEIA-APP) consiste em área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de:

- I — preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade;
- II — facilitar o fluxo gênico de fauna e flora;
- III — proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;
- IV — evitar a exposição da população a riscos de desastres.

Art. 131. Para fins desta Lei Complementar, considera-se AEIA-APP, em Macrozonas Urbanas ou Rurais:

I — as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura.

II — as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

- a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
- b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas.

III — as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV — as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

V — as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI — no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação.

§ 1º As regulamentações específicas acerca das AEIA-APP devem seguir a Lei Federal n.º 12.651/2012, bem como Resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA).

Art. 132. A delimitação de AEIA-APP constante no Anexo 12 consiste em um indicativo de existência de APP, podendo ter sua respectiva incidência revisada, quando no processo de licenciamento.

§ 1º Será da responsabilidade do empreendedor a apresentação de estudo técnico ambiental que comprove a necessidade de revisão referida no caput.

§ 2º O estudo técnico ambiental previsto no § 1º deste artigo deverá ser aprovado pelo órgão licenciador ambiental competente.

§ 3º Na hipótese do licenciamento referido no caput, este:

I – será apreciado sempre observando o regular procedimento administrativo, atendendo as respectivas fases de instauração, instrução, defesa, relatório e decisão, todas regulamentadas por ato do Poder Executivo municipal;

II – deverá considerar a possibilidade de identificação de novas áreas com características físico-territoriais classificáveis como ambientalmente protegidas pela legislação vigente aplicável;

III – serão isentos da cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) as porções dos terrenos em APP, desde que estejam comprovadamente preservadas.

Subseção II

Da Unidade de Conservação (UC)

Art. 133. A AEIA de Unidade de Conservação (AEIA-UC) abrange espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características

naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

Parágrafo único. As regulamentações específicas acerca das UC devem seguir a Lei Federal n.º 9.985/2000.

Art. 134. São AEIA-UC em São Pedro de Alcântara:

- I – a Reserva Particular do Patrimônio Natural do Rio das Lontras;
- II – e demais UC que venham a ser instituídas.

Seção III

Das Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural (AEHC)

Art. 135. As Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural (AEHC) são conjuntos e bens imóveis de valor histórico-cultural significativo, sejam esses bens edificações isoladas ou não isoladas, ambiências históricas e culturais, praças, sítios históricos e paisagens, sítios arqueológicos, assim como os bens intangíveis que conferem identidade ao Município, como as manifestações culturais, entendidas como tradições, práticas e referências.

§ 1º As AEHC estão delimitadas no Anexo 12.

§ 2º A delimitação das AEHC não substitui as regras específicas de tombamento e inventário relacionadas aos bens tombados e inventariados nas diferentes esferas: municipal, estadual e nacional.

§ 3º A adoção de políticas públicas e intervenções relacionadas aos bens tombados e inventariados em esfera estadual, pela Fundação Catarinense de Cultura (FCC), e em esfera nacional, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), deverão ser desenvolvidas em conjunto com os respectivos órgãos.

Art. 136. São objetivos da AEHC:

I — identificar e preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural e de interesse público, cujos usos, apropriações e/ou características apresentam um valor que lhe são socialmente atribuídos pela população;

II — identificar e qualificar os espaços e estruturas que dão suporte aos bens de valor patrimonial material e imaterial;

III — incentivar o desenvolvimento econômico e social atrelado ao patrimônio cultural e histórico de São Pedro de Alcântara;

IV — estimular a fruição e o uso público do patrimônio cultural;

V — realizar ações articuladas para melhoria e ampliação da infraestrutura destinada à cultura e ao turismo;

VI — criar incentivos fiscais e urbanísticos para atividades da economia da cultura, na forma da lei;

VII — fomentar a diversificação das cadeias produtivas da economia da cultura e seus impactos econômicos, incentivando a instalação de atividades correlatas.

Art. 137. As AEHC podem ser compostas por:

I — bens edificados tombados ou em processo de tombamento, bem como seu entorno relevante, com valor histórico, arquitetônico, artístico, arqueológico e/ou cultural;

II — sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças e formações naturais significativas, bem como seu entorno;

III — territórios com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, que constituam documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

IV — bens de produção e fruição cultural, destinados à formação, apropriação e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, tais como monumentos, teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, assim como polos de atratividade cultural e turística ou espaços com significado afetivo e simbólico para a comunidade, cuja proteção é necessária para a dinamização da vida cultural da cidade.

Art. 138. Os parâmetros de inventário, tombamento e níveis de proteção de edificações históricas isoladas deverão ser estabelecidos por legislação específica respeitando as diferentes esferas de proteção: municipal, estadual e federal.

Parágrafo único. A prioridade para a realização do inventário e para a adoção de leis e ações específicas ligadas às AEHC deverá estar em consonância com as diretrizes elaboradas pela PPQPC, prevista no Capítulo V do Título II.

Art. 139. Todos os imóveis identificados em levantamentos realizados pelo IPHAN, devem ser preservados.

Parágrafo único. Qualquer alteração proposta, incluindo modificações na fachada e solicitações de demolição de tais imóveis, deve ser submetida previamente à aprovação da Prefeitura e do CDM.

Art. 140. As AEHC deverão fortalecer a identidade e preservar a paisagem existente, mantendo escalas de ocupação compatíveis com seus valores naturais, culturais, históricos e paisagísticos.

Art. 141. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser solicitado pela Prefeitura, em casos de construções que possam impactar as AEHC, visando proteger o patrimônio cultural e paisagístico.

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

Art. 142. O CDM poderá definir outros mecanismos de incentivos à preservação de bens que integram o patrimônio cultural e paisagístico da cidade, quando necessário para preservação ou manutenção de edifícios históricos de relevância e de interesse da cidade.

Art. 143. Nos imóveis inseridos em AEHC, será permitida a cessão do IA-Máx por meio da Transferência do Direito de Construir (TDC).

Seção VI

Da Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF)

Art. 144. A Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF) abrange núcleos urbanos informais do Município e possui como finalidade promover a regularização fundiária urbana na modalidade de interesse específico.

Parágrafo único. As AERF estão delimitadas no Anexo 12.

Art. 145. Os objetivos da AERF são:

- I — garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- II — garantir a efetivação da função social da propriedade;
- III — ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IV — conter a expansão dos núcleos urbanos informais existentes e coibir o surgimento de novos;
- V — ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- VI — identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados;

VII — promover a regularização fundiária urbana de interesse específico nos núcleos urbanos informais consolidados;

VIII — notificar os ocupantes dos núcleos urbanos informais de interesse específico para a promoção da regularização fundiária;

IX — promover a elaboração de estudo técnico ambiental e estudo técnico de risco, no que couber;

X — garantir a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano;

XI — melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

Seção V

Da Área Especial de Interesse da Penitenciária (AEIP)

Art. 146. A Área Especial de Interesse da Penitenciária (AEIP) refere-se a área do entorno do Complexo Penitenciário do Estado.

§ 1º As AEIP estão delimitadas no Anexo 12.

Art. 147. Deverá ser implantada a sinalização com placas indicativas na delimitação da AEIP, conforme padrão estabelecido pelo Município.

Art. 148. São objetivos da AEIP:

I — impedir a ocupação ou a exploração de qualquer atividade agropecuária em toda a sua extensão;

II — garantir a segurança pública da população de São Pedro de Alcântara;

III — garantir a segurança do Complexo Penitenciário do Estado.

Art. 149. Parâmetros de uso específico para a Área Especial de Interesse da Penitenciária estão delimitados no Anexo 12.

CAPÍTULO VII

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USOS

Art. 150. A classificação de usos adotada nesta Lei Complementar está definida no Anexo 03.

Art. 151. Os usos nas Zonas e Áreas Especiais são classificados em:

- I — usos adequados;
- II — usos tolerados;
- III — usos proibidos.

§ 1º Os usos adequados, tolerados e proibidos vinculados a cada Zona e Área Especial estão definidos no Anexo 04.

§ 2º Para os fins desta Lei Complementar, são adequados os usos e atividades que apresentam compatibilidade com os objetivos da Zona ou Área Especial correspondente.

§ 3º Para os fins desta Lei Complementar, são tolerados os usos e atividades preexistentes legalmente licenciados que podem permanecer.

§ 4º Para os fins desta Lei Complementar, são proibidos os usos e atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da Zona ou Área Especial correspondente.

§ 5º Caso os usos e atividades sejam regulares e licenciados anteriormente à vigência desta Lei Complementar, será observado o direito adquirido com vistas à permanência e continuidade nas condições licenciadas, sem que haja a possibilidade de ampliação da atividade ou de renovação de licenças aplicáveis a construções, instalações ou equipamentos desconformes.

Art. 152. Caso o uso ou atividade não esteja explicitamente previsto no Anexo 03, deverá ser adotado o enquadramento na classificação de usos do solo, conforme a sua similaridade com os outros usos e atividades classificados considerando suas características operacionais e potenciais impactos ambientais e urbanos.

Parágrafo único. Para o caso previsto no caput, deverá ser considerado, ainda, o agrupamento de atividades econômicas utilizado na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

CAPÍTULO VIII DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Seção I

Disposições gerais

Art. 153. Para os fins desta Lei Complementar, são parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo:

- I — área computável total;
- II — taxa de ocupação máxima - TO-Máx.;
- III — índices de aproveitamento - IA;
- IV — taxa de permeabilidade mínima - TP-Mín.;
- V — número máximo de pavimentos - N° de pavimentos;
- VI — afastamentos mínimos.

§ 1º Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea dos parâmetros urbanísticos de ocupação.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos referidos nos incisos II, III, IV, V e VI do *caput* estão definidos para as Zonas no Anexo 05.

Seção II

Da área construída

Art. 154. Será considerada área construída total a soma de todas as áreas cobertas de todos os pavimentos da edificação.

Parágrafo único. Para fins de cálculo da Área Construída, não serão incluídas:

- I – área de fruição pública;
- II – parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;
- III – área coberta por pérgolas de até 5,00 m² (cinco metros quadrados);
- IV – áreas ocupadas por marquises e beirais, desde que em balanço, e com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- V – mezanino ou sobreloja com até 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

- VI – áreas ocupadas por reservatórios de água, central de gás, lixeiras e casa de máquinas;
- VII – guarita com até 10 m² (dez metros quadrados);
- VIII – área ocupada por vagas de bicicleta, bicicletários e equipamentos de apoio ao ciclista como vestiários e chuveiros.

Seção III

Da taxa de ocupação máxima

Art. 155. A taxa de ocupação máxima (TO-Máx) corresponde à relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno, descontados os atingimentos de recuos para alargamento de via e demais afetações, representando a proporção do terreno que é ocupada por edificação coberta.

Parágrafo único. As TO-Máx do embasamento e da torre das edificações para cada Zona estão definidas no Anexo 05.

Art. 156. Para fins de cálculo da TO-Máx, não serão incluídos:

- I — escadas e rampas de acesso externas à edificação;
- II — área de fruição pública;
- III — parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;
- IV — área com pérgolas descobertas de até 5,00 m² (cinco metros quadrados);
- V — áreas ocupadas por marquises e beirais, desde que em balanço, e com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- VI — área ocupada por sacada, desde que em balanço, com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), e desde que mantenha a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;
- VII — áreas ocupadas por central de gás ou guarita com até 10 m² (dez metros quadrados);
- VIII — lixeiras temporárias com até 2 m² (dois metros quadrados);
- IX — área ocupada por vagas de bicicleta ou bicicletários.

Art. 157. A TO-Máx do subsolo será a mesma definida para o embasamento da edificação.

Seção IV

Dos índices de aproveitamento

Art. 158. O Índice de Aproveitamento (IA) corresponde ao resultado da divisão entre a Área Construída Total e a Área do Terreno, dado pela seguinte fórmula:

$$\text{IA} = \frac{\text{Área Construída Total}}{\text{Área do Terreno}}$$

ou

$$\text{Área Construída Total} = \text{IA} \times \text{Área do Terreno}$$

Art. 159. O IA poderá ser:

- I — Índice de Aproveitamento Básico - IA-Bás.;
- II — Índice de Aproveitamento Máximo - IA-Máx.

§ 1º Os IA referidos nos incisos do caput para cada Zona estão definidos no Anexo 05.

§ 2º O IA-Bás refere-se à área construída permitida para um terreno isento do pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, e corresponde a no máximo 1 (um).

§ 3º O IA-Máx refere-se à máxima área construída permitida em um terreno, incluindo a utilização da Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 160. Para fins de cálculo do IA, não serão incluídos:

- I — os elementos definidos nos incisos do parágrafo único do art. 155;
- II — área descoberta para estacionamento em edificações comerciais, desde que localizadas no nível do terreno;
- III — área descoberta de estacionamento em edificações unifamiliares, desde que localizadas no nível do terreno e até o limite de 01 (uma) vaga por unidade habitacional;

IV — espaços destinados à garagem de veículos automotores em edificações multifamiliares limitados à proporção de uma vaga por unidade habitacional;

V — área comercial e de prestação de serviços localizada no pavimento térreo, associada à fachada ativa e área de fruição pública, até o limite de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), no caso da Zona Mista Central (ZMC).

Seção V

Da taxa de permeabilidade mínima

Art. 161. A Taxa de Permeabilidade (TP-Mín) corresponde à porcentagem mínima do terreno que deverá ser permeável, de modo a permitir a infiltração de água no solo, resultante da divisão entre a área permeável e a área total do terreno.

§ 1º A taxa de permeabilidade mínima para cada Zona é definida no Anexo 05.

§ 2º A TP-Mín deverá computar somente as porções do terreno não incluídas na TO-Máx da edificação e subsolo.

§ 3º Serão consideradas como coberturas do solo permeáveis:

- I – gramíneas e espécies vegetais de forração;
- II – seixos, pedras, pedriscos, brita;
- III – blocos vazados, de qualquer material;
- IV – demais revestimentos permeáveis que permitam a rápida absorção da água.

§ 4º Não serão considerados como coberturas do solo permeáveis:

- I – blocos posicionados de forma intertravada, de qualquer material;
- II – outros tipos de revestimento que condicionem a rápida infiltração da água.

Seção VI

Do número máximo de pavimentos

Art. 162. O número máximo de pavimentos corresponde ao somatório dos pavimentos permitidos para a edificação.

§ 1º Considera-se pavimento a construção entrepiso da edificação, com no máximo 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), desconsiderando os pisos intermediários.

§ 2º No caso de pavimento térreo, o pé-direito máximo poderá ser excedido até o limite de 6 m (seis metros) sem contabilizar novo pavimento.

§ 3º Em terrenos situados na Zona Empresarial e Industrial (ZEI), o pé-direito máximo poderá ser excedido até o limite de 6 m (seis metros) sem contabilizar novo pavimento.

§ 4º Será permitido o número máximo de até 2 (dois) pavimentos de embasamento.

§ 5º O número máximo de pavimentos para cada Zona está definido no Anexo 05.

Art. 163. Para fins de cálculo do número máximo de pavimentos, não serão incluídos:

- I — mezanino ou sobreloja com até 50% (cinquenta por cento) da área da loja;
- II — casas de máquinas, áreas técnicas na cobertura da edificação e torre de reservatório de água;
- III — subsolo.

Seção VI

Dos afastamentos mínimos

Art. 164. Os afastamentos mínimos correspondem à distância mínima exigida entre o alinhamento das divisas do terreno e a projeção ortogonal da edificação, observadas as projeções de recuos para alargamento de via e demais afetações.

§ 1º O afastamento frontal mínimo refere-se ao alinhamento frontal das divisas do terreno.

§ 2º Os afastamentos lateral e de fundos referem-se aos alinhamentos laterais e de fundos do terreno.

§ 3º Os afastamentos mínimos para cada Zona estão definidos no Anexo 05.

Art. 165. Os espaços resultantes dos afastamentos mínimos são áreas não edificáveis, sendo permitidas as seguintes construções e usos:

- I — portões, muros de contenção, vedações de terreno;

- II — escadas e rampas de acesso;
- III — área de fruição pública;
- IV — parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;
- V — área coberta por pérgolas de até 5,00 m² (cinco metros quadrados);
- VI — áreas ocupadas por marquises e beirais, desde que em balanço, e com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- VII — área ocupada por sacada, desde que em balanço, com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), e desde que mantenha a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;
- VIII — áreas ocupadas por central de gás ou guarita com até 10 m² (dez metros quadrados);
- IX — lixeiras temporárias com até 2 m² (dois metros quadrados);
- X — área ocupada por vagas de bicicleta ou bicicletários.

§ 1º Para terrenos com testada entre 10 m e 12 m (dez e doze metros) e com uso unifamiliar, será permitida a ocupação da edificação sem recuo em uma extremas laterais do terreno, desde que:

- I – não haja aberturas nas divisas do terreno;
- II – o fechamento não ultrapasse 50% da extensão total da lateral do terreno;
- III – observados os demais parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar.

§ 2º Para terrenos com testada de até 10 m (dez metros) e com uso unifamiliar, será permitida a ocupação da edificação sem afastamento nas duas extremas laterais do terreno, desde que:

- I – não haja aberturas nas divisas do terreno;
- II – o fechamento não ultrapasse 50% da extensão total da lateral do terreno;
- III – observados os demais parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar.

§ 3º Será permitida a construção de edícula nos afastamentos laterais e de fundos, desde que:

- I – não haja aberturas nas divisas do terreno;
- II – observadas as disposições do art. 179;

III – observados os demais parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar.

§ 4º A construção de edícula com aberturas nas laterais ou nos fundos deverá respeitar os respectivos afastamentos mínimos.

§ 5º Não será permitida a ocupação dos afastamentos laterais e de fundos previstos nos § 2º, § 3º e § 4º, nos casos em que o terreno é adjacente à conexão viária para pedestres ou espaço livre de lazer.

Art. 166. Será permitido o uso do afastamento frontal para vagas de estacionamento de veículos descobertas, devendo-se obedecer aos seguintes requisitos:

- I — as vagas não poderão estar dispostas sobre a calçada;
- II — apresentar, no máximo, um rebaixo de meio-fio para cada 2 (duas) vagas;
- III — observar as regras dispostas nos artigos 196 e 197.

Art. 167. Para terrenos com mais de uma testada, deve-se observar os afastamentos frontais de todas as vias que fazem frente com o imóvel.

CAPÍTULO IX

DOS PARÂMETROS EDILÍCIOS DE INTERFACE COM O ESPAÇO PÚBLICO

Seção I

Das disposições gerais

Art. 168. Para os fins desta Lei Complementar, são parâmetros edifícios e de interface com o espaço público:

- I — habitação unifamiliar;
- II — habitação multifamiliar;
- III — embasamento;
- IV — subsolos;
- V — edícula;
- VI — pavimento em pilotis;
- VII — fachada ativa;
- VIII — fruição pública;

- IX — fechamento do limite de terreno e muro de contenção;
- X — vagas para estacionamento.

Seção II

Da habitação unifamiliar

Art. 169. As unidades habitacionais unifamiliares serão admitidas nas formas de residências isoladas e de residências geminadas ou conjugadas.

Art. 170. Na Macrozona Urbana e Rural, será permitido o número máximo de até 3 (três) unidades habitacionais unifamiliares por terreno sem obrigatoriedade de constituição de condomínio.

Parágrafo único. Empreendimentos com mais de 3 (três) unidades habitacionais unifamiliares na área urbana equiparam-se ao condomínio urbanístico e na área rural, ao condomínio rural.

Art. 171. As unidades habitacionais geminadas ou conjugadas são 2 (duas) ou mais unidades autônomas contíguas, que possuem uma parte comum, implantadas no mesmo terreno, devendo-se observar os seguintes requisitos:

- I — ter fração ideal igual ou superior a 120 m² (cento e vinte metros quadrados) por unidade;
- II — possuir todos os compartimentos habitáveis com iluminação e ventilação naturais;
- III — apresentar paredes divisórias com isolamento acústico entre cada unidade, desde o piso até o telhado;
- IV — apresentar reservatório individual de água potável e tratamento de esgoto;
- V — apresentar sistema de abastecimento e medição de energia elétrica individualizado;
- VI — respeitar os afastamentos mínimos em acordo com a Zona em que está inserido, sem obrigatoriedade de afastamento entre as edificações;
- VII — apresentar apenas um acesso à garagem a cada duas unidades, garantindo sempre uma distância mínima de 5 m (cinco metros) entre os acessos.

Seção III

Do condomínio multifamiliar vertical

Art. 172. O condomínio multifamiliar vertical é composto por edificações com mais de dois pavimentos.

§ 1º Em cada imóvel é admitido somente um condomínio multifamiliar vertical, que pode ser composto por blocos distintos.

§ 2º É vedado o compartilhamento de acessos e de áreas comuns entre condomínios contíguos.

Seção IV

Do embasamento

Art. 173. O embasamento é parte da edificação formada pelos 2 (dois) primeiros pavimentos construídos.

Parágrafo único. A TO-Máx. do embasamento está prevista no Anexo 05.

Seção V

Do subsolo

Art. 174. O subsolo consiste em pavimento situado sob o pavimento de acesso da edificação no terreno, podendo ser total ou parcialmente enterrado em relação ao nível natural do terreno, cuja cobertura é formada pelo piso ou laje do pavimento térreo ou de outro subsolo.

Art. 175. O nível máximo da face superior do piso ou laje de cobertura do subsolo será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível natural do terreno, calculada no plano médio de projeção da fachada do subsolo e junto ao logradouro público.

§ 1º O nível natural do terreno será considerado de acordo com a fachada da menor cota altimétrica.

§ 2º Nos casos de fruição pública, o afloramento do pavimento subsolo não poderá prejudicar a continuidade do acesso pelo logradouro público.

Art. 176. A TO-Máx e a TP-Mín para o subsolo serão as mesmas definidas para o embasamento da edificação.

Art. 177. Será permitido até 1 (um) pavimento de subsolo.

Art. 178. A aprovação de projetos em que há subsolo somente será permitida mediante apresentação de laudo técnico, acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica, indicando os impactos do empreendimento no lençol freático e nos aquíferos existentes no Município, bem como as eventuais medidas mitigadoras necessárias.

Art. 179. Não será passível a aprovação de subsolo nos seguintes casos:

I — em áreas classificadas como alto ou muito alto risco a enchentes, inundações ou movimentos de massa identificadas pelo Serviço Geológico do Brasil ou por demais órgãos que tenham competência de mapeamento de riscos;

II — em áreas com alta suscetibilidade a inundação ou processos hidrológicos correlatos;

III — em Zona Mista Residencial (ZMR), Zona de Prioridade Ambiental (ZPA) e Zona Rural (ZR).

Seção VI

Da edícula

Art. 180. A edícula consiste em construção complementar à edificação principal, permitida para uso unifamiliar, devendo-se obedecer aos seguintes requisitos:

I — o afastamento entre a edificação principal e a edícula, alpendres ou telheiros será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando interceptar ou cobrir janelas;

II — a edícula poderá ter 1 (um) pavimento térreo, com altura até a cumeeira de no máximo 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Seção VII

Do pavimento em pilotis

Art. 181. O pavimento em pilotis compreende espaço em que o conjunto de pilares de sustentação deixa livre o pavimento, devendo-se obedecer aos seguintes requisitos:

I — o perímetro do pavimento deverá ser predominantemente aberto;

- II — não poderá estar localizado acima do pavimento térreo da edificação;
- III — apresentar área fechada que corresponda a, no máximo, 25% da área total do pavimento.

Seção VIII

Da fachada ativa

Art. 182. A fachada ativa consiste na ocupação da extensão horizontal da fachada do pavimento térreo das edificações por usos comerciais e de serviços no pavimento térreo das edificações, com acesso direto pelas calçadas e passeios públicos, com os objetivos de:

- I — promover um espaço urbano mais dinâmico e o fortalecimento da vida urbana nos espaços públicos;
- II — evitar a multiplicação de fachadas opacas na interface entre as construções e o passeio público.

Art. 183. A implantação de fachada ativa deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I — apresentar comércio ou serviço no térreo;
- II — possuir acesso aberto à população;
- III — possuir aberturas que garantam a permeabilidade visual entre interior e exterior;
- IV — totalidade da fachada ativa vinculada diretamente ao espaço público ou à área de fruição pública.

Parágrafo único. O perímetro da fachada ativa deverá ser de no mínimo 1/3 (um terço) da edificação para terrenos cuja soma das testadas seja menor ou igual a 15 m (quinze metros) e de no mínimo 1/2 (um meio) para terrenos cuja soma das testadas seja maior que 15 m (quinze metros).

Seção IX

Da fruição pública

Art. 184. A área de fruição pública consiste em área aberta e acessível ao uso público localizada no pavimento térreo das edificações, para fins de ampliação da oferta de

espaços livres destinados à permanência de pedestres, sem edificações, muros, coberturas e barreiras físicas que dificultem a sua apropriação.

Art. 185. A implantação de área de fruição pública deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I — destinar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do afastamento frontal para o uso público;
- II — destinar, no mínimo, 20 m² (vinte metros quadrados) para o uso público;
- III — estar junto ao alinhamento do logradouro público;
- IV — ter acesso no nível do passeio público;
- V — estar permanentemente aberta ao público;
- VI — respeitar as normas de acessibilidade universal;
- VII — estar equipada com mobiliário urbano fixo, incluindo, no mínimo, bancos, iluminação e paraciclo.

Art. 186. É vedado o uso da área de fruição pública como estacionamento de veículos automotores.

Art. 187. A área destinada para fruição pública permanecerá sendo de propriedade particular e deverá ser mantida pelo próprio empreendimento.

Art. 188. Poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada à fruição pública.

Seção X

Do fechamento de limite do terreno e muro de contenção

Art. 189. O fechamento de limite do terreno consiste no elemento vertical construído nas divisas do terreno, podendo ser muro de alvenaria, grade, vidro ou outra forma e sendo definido por:

- I — o fechamento do lote poderá ter altura máxima de 2 m (dois metros) em relação ao nível mais alto do terreno adjacente;
- II — poderá ser adotado material opaco no fechamento frontal somente até a altura de 1 m (um metro) e a parcela restante, de até 2 m (dois metros), poderá ser complementada com material que permita a permeabilidade visual;

III — poderão ser adotados muros opacos nos limites laterais e de fundos do terreno;

IV — será permitida a construção de muro com altura superior a 2 m (dois metros), apenas em situações de risco que necessitam de incremento do fator de segurança para contenção do solo ou demais situações de risco geotécnico.

Parágrafo único. Para os casos previstos no inciso IV do *caput*, será necessária aprovação pelo órgão competente.

Seção XI

Das vagas de estacionamento

Art. 190. Para os fins desta Lei Complementar, são vagas de estacionamento:

I — vaga para automóvel com dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5 m (cinco metros) de comprimento;

II — vaga para bicicleta;

III — vaga para carga e descarga com dimensões mínimas de 3,2 m (três metros e vinte centímetros) de largura e 13 m (treze metros) de comprimento.

Parágrafo único. Nos espaços de estacionamento, as vagas destinadas a bicicletas poderão estar instaladas horizontalmente ou verticalmente presas em suporte, devendo estar localizadas preferencialmente no piso mais próximo do logradouro público.

Art. 191. O número mínimo de vagas de estacionamento obrigatórias está definido, de acordo com as Zonas e os Usos, no Anexo 07.

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

§ 2º Deverão ser respeitados os limites mínimos de vagas de estacionamento de idosos e de pessoas com deficiência, conforme as resoluções do CONTRAN.

§ 3º Todas as vagas exigidas deverão ser dispostas no interior do terreno.

Art. 192. As vagas de bicicleta nos usos não residenciais devem ser de acesso público e localizadas preferencialmente em frente às edificações.

Art. 193. As áreas de estacionamento descobertas deverão ser arborizadas numa proporção mínima de uma árvore para cada três vagas, plantadas em canteiros com

dimensões mínimas de 70 x 70 cm (setenta por setenta centímetros) e em disposição que proporcione a otimização do sombreamento das vagas.

Art. 194. Nos casos de regularização fundiária, o órgão competente do Poder Executivo Municipal analisará a eventual necessidade de flexibilização do número mínimo de vagas de estacionamento obrigatórias, mediante parecer técnico acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica.

Art. 195. As rampas de acesso aos estacionamentos da edificação deverão ser construídas no interior dos lotes.

CAPÍTULO X DOS PARÂMETROS DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Seção I

Das vias projetadas

Art. 196. As vias projetadas têm o seguinte objetivo:

I — garantir a costura do tecido urbano de modo a aumentar a integração e fluidez entre as diversas áreas do município;

II — facilitar a conexão e melhoria da circulação entre diferentes localidades.

§ 1º As vias projetadas estão delimitadas no Anexo 13.

§ 2º As vias projetadas podem ter seu traçado ajustado de acordo com a topografia, no momento de elaboração do projeto executivo. No entanto, a conexão entre as vias projetadas e existentes deve ser garantida conforme indicado no Anexo 13.

§ 3º As vias projetadas devem respeitar os perfis viários especificados no Anexo 08.

§ 4º Vias existentes que conectam com as vias projetadas devem ser qualificadas para garantir a segurança do deslocamento dos diferentes meios de transporte.

Art. 197. Todas as vias projetadas deverão ter arborização com canteiros de no mínimo 70 x 70 cm (setenta por setenta centímetros) situados preferencialmente na faixa de calçada junto ao meio-fio e mantendo tanto quanto possível árvores pré-existentes ou espécies que proporcionem sombreamento, sejam elas perenes ou caducifólias.

Art. 198. As vias projetadas devem garantir a implantação e infraestrutura adequada e qualificada para a circulação de pedestres e ciclistas.

Art. 199. As vias projetadas devem estar em observância com as Áreas de Preservação Permanente.

Seção II

Dos acessos

Art. 200. É admitido o rebaixo de meio-fio destinado à entrada e saída de veículos, desde que garantida e priorizada a acessibilidade de pedestres.

Parágrafo único. É vedado o rebaixamento integral de calçada para fins de acessos de veículos.

Art. 201. O rebaixo de calçada para acesso de veículos somente poderá ocorrer na faixa de serviço e deverá atender aos seguintes requisitos:

I — localizar-se na faixa de serviço junto à guia ou dentro da faixa de acesso, não obstruindo a faixa livre e de forma a não interferir na inclinação transversal da faixa livre;

II — estar posicionado no mesmo alinhamento do acesso de veículos ao estacionamento no terreno;

III — conter abas laterais de acomodação de no máximo 50 cm (cinquenta centímetros).

§ 1º É vedado o rebaixamento de guias para acesso de veículos no trecho correspondente à curva da concordância das ruas e, no mínimo, a 3 m (três metros) do ponto de concordância da curva, bem como sobre faixas de pedestres.

§ 2º A existência de desnível entre a calçada e a parte interna dos lotes deve ser resolvida integralmente no interior do imóvel.

Art. 202. São parâmetros a serem observados na conformação de acessos e rebaixos de meio-fio:

I — em terrenos com testada inferior a 12 m (doze metros) é admitido apenas um acesso de veículos e respectivo rebaixo do meio-fio;

II — em terrenos com testada igual ou superior a 12 m (doze metros), é admitido um rebaixo a cada 6 m (seis metros) de testada, respeitado o afastamento mínimo entre rebaixos;

III — para as testadas com mais de um acesso, o intervalo entre as guias rebaixadas não poderá ser menor que 5 m (cinco metros), exceto para residências unifamiliares e ressalvados casos específicos tecnicamente justificáveis;

IV — o rebaixamento de meio-fio não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel, salvo casos específicos tecnicamente justificados.

Parágrafo único. Os acessos e rebaixos de meio-fio deverão respeitar a priorização e a segurança do pedestre e a conformação de vagas públicas nas vias.

Art. 203. Os rebaixos de meio-fio para fins de acessos de veículos deverão atender às seguintes dimensões máximas:

I — 3 m (três metros) nas residências unifamiliares e acessos a empreendimento com até 30 vagas e com entradas e saídas separadas;

II — 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) para empreendimentos com até 30 vagas e com apenas um acesso de entrada e saída;

III — 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) para empreendimentos com mais de 30 vagas e/ou na junção de rebaixos de meio-fio contíguos.

Parágrafo único. Empreendimentos do tipo postos de combustíveis, serviços automotivos, comércio atacadistas de grande porte e demais Polos Geradores de Viagem (PGV) deverão observar diretrizes do órgão municipal competente ou, na ausência destas, observar rebaixo de meio-fio com largura máxima de 10 m (dez metros).

Art. 204. As rampas e portões de acesso a estacionamentos de automóveis nas edificações deverão prever área de acumulação com no mínimo 2 m (dois metros) do alinhamento frontal do terreno para o seu início, livre de obstáculos.

Seção III

Das vias existentes

Art. 205. Novos perfis viários deverão ser previstos para as vias existentes.

§ 1º Os perfis viários deverão levar em conta os parâmetros definidos nos art. 228, 229 e 230.

§ 2º Os perfis viários deverão ser regulamentados na elaboração do Plano de Mobilidade Urbana.

§ 3º Os perfis viários deverão considerar a particularidade de cada uma das vias, reservando espaço para calçadas adequadas, infraestrutura cicloviária, faixas preferenciais de ônibus e demais infraestruturas de interesse para os diferentes modos de transporte.

CAPÍTULO XI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I

Das disposições gerais

Art. 206. O parcelamento do solo para fins urbanos consiste na divisão de glebas em lotes conforme as modalidades admitidas e em áreas localizadas na Macrozona Urbana.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar:

I – gleba é o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

II – lote é a unidade imobiliária resultante de loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

Art. 207. Para os fins desta Lei Complementar, são modalidades admitidas para o parcelamento do solo para fins urbanos:

I — Loteamento, para os fins desta Lei Complementar definido como a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias e logradouros existentes;

II — desmembramento, para os fins desta Lei Complementar definido como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário regular existente, sem implicar em abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

III — condomínio urbanístico, para os fins desta Lei Complementar definido como a divisão de gleba em frações ideais, correspondentes a unidades, destinadas à edificações residenciais unifamiliares e áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada de logradouros públicos internos ao seu perímetro.

Parágrafo único. As modalidades de parcelamento do solo permitidas em cada Zona estão expressas no Anexo 06.

Art. 208. Reparcelamento é uma nova divisão, parcial ou total, de área objeto de parcelamento anterior, que exija alteração do sistema viário e/ou dos espaços livres de uso público e/ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. Aplicam-se ao reparcelamento as regras de parcelamento do solo desta Lei Complementar.

Art. 209. Para os fins desta Lei Complementar, são procedimentos admitidos à alteração de lotes:

I — remembramento, para os fins desta Lei Complementar definido como o procedimento administrativo que resulta na união de dois ou mais lotes, com frente para via oficial de circulação já existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

II — desdobro, para os fins desta Lei Complementar definido como a divisão de um lote em duas ou mais partes, originando novas matrículas, sem implicar em abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

§ 1º O remembramento e o desdobro somente são aplicáveis para lotes resultantes de projetos de parcelamento devidamente aprovados e recebidos pelo município.

§ 2º Poderão ser remembrados lotes cuja área lembrada resulte menor do que o estabelecido para respectiva Zona no Anexo 06.

§ 3º Os lotes resultantes de desdobro devem obedecer aos parâmetros de lote mínimo, testada e relação testada/comprimento estabelecidos para a respectiva Zona no Anexo 06.

§ 4º A área resultante de lotes lembrados não poderá exceder o tamanho de lote máximo estipulado para a respectiva Zona, conforme Anexo 06.

Art. 210. A alteração de divisas, unificação ou quaisquer instrumentos similares de dois ou mais terrenos ou glebas não resultam em lotes.

Art. 211. A execução de todo e qualquer parcelamento do solo urbano dependerá de aprovação e emissão de alvarás pela autoridade licenciadora do Poder Executivo Municipal.

§ 1º O parcelamento do solo urbano somente poderá ser aprovado e executado se realizado dentro da Macrozona Urbana, de acordo com os parâmetros e as demais regras estabelecidas nesta Lei Complementar e seus anexos.

§ 2º O parcelamento do solo urbano somente será permitido se todos os lotes dele resultantes forem edificáveis.

Art. 212. O parcelamento do solo para fins urbanos não é permitido:

I — em Áreas de Preservação Permanente (APP);

II — em áreas classificadas como alto ou muito alto risco a enchentes, inundações ou movimentos de massa identificadas pelo Serviço Geológico do Brasil ou por demais órgãos que tenham competência de mapeamento de riscos;

III — em áreas de alta suscetibilidade a deslizamentos ou processos geológicos correlatos;

IV — em áreas de média suscetibilidade a deslizamentos ou processos geológicos correlatos, antes de tomadas as medidas necessárias à redução dos riscos de desastre;

V — nas áreas de média e alta suscetibilidade à inundação ou processos hidrológicos correlatos, antes de tomadas as medidas necessárias à redução dos riscos de desastre;

VI — em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

VII — em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo   saúde pública;

VIII — em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias de uso e ocupação, até a sua correção;

IX — em áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

X — em áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de serviç os públicos de transporte coletivo, educação, saúde ou de redes públicas de abastecimento de água e de energia elétrica;

XI — em glebas que não possuam frente para vias públicas regularmente instituídas;

XII — em áreas localizadas fora de perímetros urbanos, conforme esta Lei Complementar;

XIII — em Zonas com restrições específicas, conforme esta Lei Complementar.

  1  A autoridade licenciadora poderá exigir laudos técnicos a serem apresentados pelo empreendedor sempre que julgar necessário para o exame das eventuais restrições aplicáveis.

À 2  O licenciamento de parcelamento do solo nos casos previstos nos incisos IV e V será admitida mediante as seguintes condições:

I – a área não se enquadre em nenhum dos demais incisos do caput;

II – a execução das medidas necessárias à redução de risco seja autorizada pelo Poder Público, mediante avaliação técnica específica e parecer técnico favorável;

III – para o recebimento do empreendimento o empreendedor comprove a execução das medidas preventivas e mitigadoras por meio de laudo geotécnico emitido por responsáveis técnicos habilitados pelos respectivos conselhos profissionais;

IV – observe as demais normas federais e estaduais aplicáveis.

Art. 213. Será admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade da sua matrícula, desde que identificado e representado o imóvel em sua totalidade no levantamento topográfico e no projeto de parcelamento.

§ 1º A área remanescente não poderá resultar encravada.

§ 2º A área remanescente deverá possuir área maior que a do lote máximo admitido na respectiva Zona.

§ 3º Para fins de uso e ocupação, a área remanescente será considerada gleba.

Art. 214. Ao longo de faixas de domínio de rodovias, estradas vicinais ou rurais, linhas de transmissão de energia e dutos será obrigatória uma faixa não edificada de 15 m (quinze metros) de cada lado, sem prejuízo de aplicação de parâmetros mais restritivos estabelecidos por legislação específica.

Art. 215. Para os fins desta Lei Complementar, empreendedor é o responsável pela implantação do parcelamento, podendo ser este:

I — proprietário do imóvel a ser parcelado;

II — promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento, e sub-rogue-se nas obrigações do promissário;

III — ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular a imissão na posse;

IV — pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, ou pelo poder público, para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

V — cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 216. As disposições da presente Lei Complementar também se aplicam aos parcelamentos resultantes de partilha ou divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão, herança ou para qualquer outro fim.

Seção II

Dos parâmetros de parcelamento do solo urbano

Art. 217. Todo e qualquer parcelamento de solo só poderá ser aprovado pelo Município:

I — se estiver de acordo com as regras de zoneamento constante na presente Lei;

II — se forem cedidas áreas à Municipalidade para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, conforme os interesses e necessidades da população e as características e objetivos da Zona na qual está inserida a gleba a ser parcelada, e dentro dos percentuais estabelecidos nas normas de parcelamento do solo no Município;

III — se obedecerem aos seguintes requisitos:

- a) se situados em terrenos no alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- b) se em imóveis que possuam frente para as vias e logradouros públicos oficiais e que resultem em lotes em acordo com os padrões estabelecidos nesta Lei;
- c) se a gleba objeto de parcelamento para fins urbanos tiver acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana;
- d) se garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba;

IV — se, caso o empreendimento tenha metragem superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), realizados Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por profissionais habilitados, e se os aludidos estudos concluírem pela viabilidade de sua implantação, na forma definida pelo Capítulo VI do Título IV da presente Lei;

V — se aprovado pelo CDM integrante do Sistema de Acompanhamento e Controle (SAC), previsto na presente Lei.

Parágrafo Único. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) a que se refere o inciso IV do *caput* deste artigo, deverá contemplar a realização de audiências públicas na forma do Sistema de Acompanhamento e Controle (SAC) previsto na presente Lei.

Subseção I

Da infraestrutura

Art. 218. Para os efeitos desta Lei, a infra-estrutura básica será composta por:

- I — sistema de circulação pavimentado, com meio-fio, sarjeta e calçadas;
- II — arborização viária;
- III — sinalização viária de acordo com a legislação aplicável;
- IV — drenagem das águas pluviais;
- V — rede de abastecimento de água potável;
- VI — esgotamento sanitário;
- VII — energia elétrica pública e domiciliar;
- VIII — iluminação pública.

§ 1º Os parcelamentos do solo deverão ser entregues com a infraestrutura básica implantada.

§ 2º Os loteamentos de Interesse Social ficam dispensados do atendimento aos incisos II e III.

Subseção II

Das Áreas Públicas

Art. 219. O parcelamento do solo urbano deverá destinar as seguintes áreas para incorporação ao patrimônio público municipal, de acordo com a modalidade de parcelamento:

- I — Espaço Livre de Lazer e Recreação (EL);
- II — área para implantação de Equipamento Comunitário (EC);
- III — Sistema de Circulação (SC).

§ 1º Sempre que necessário, deverão ser destinadas, ainda, áreas para implantação de Equipamentos Urbanos (EU), as quais não poderão sobrepor ao EL e à área para EC.

§ 2º São considerados Espaços Livres de Lazer e Recreação públicos as áreas predominantemente não edificadas de uso e domínio público destinadas prioritariamente às funções urbanas de lazer e recreação.

§ 3º São considerados Equipamentos Comunitários os equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte, segurança, abastecimento alimentar, funerário e instituições da administração pública.

§ 4º São considerados componentes do Sistema de Circulação as áreas destinadas prioritariamente ao deslocamento de pessoas no território, tais como as vias e as infraestruturas ciclovias e de circulação de pedestres.

§ 5º São considerados Equipamentos Urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, drenagem e manejo de águas pluviais, gestão de resíduos sólidos urbanos e demais equipamentos necessários às redes de telecomunicações, gás canalizado e similares.

§ 6º A transferência dessas áreas para o domínio público não constitui contrapartidas às quais o empreendimento possa estar sujeito.

§ 7º Os projetos de parcelamento do solo deverão indicar as áreas públicas com as respectivas siglas e nomenclaturas constantes neste artigo, as quais deverão ser afetadas conforme sua finalidade.

Art. 220. Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão doar as proporções mínimas de áreas públicas delimitadas no Anexo 06, correspondentes a percentuais da área a parcelar da gleba.

§ 1º Em todos os loteamentos a destinação de áreas públicas deverá ser na proporção mínima de 35%, incluídas nestas o Sistema de Circulação (SC), os Espaços Livres de Lazer e Recreação (EL), as áreas para implantação de Equipamentos Comunitários (EC) e, caso existentes, as áreas para implantação de Equipamentos Urbanos (EU).

§ 2º Aplica-se aos desmembramentos em glebas acima de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) a destinação de áreas públicas na proporção mínima de 15% para Espaço Livre de Lazer e Recreação (EL) e área de implantação de Equipamento Comunitário (EC).

§ 3º Aplica-se aos condomínios urbanísticos em glebas acima de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) a destinação de áreas públicas na proporção mínima de 15% para Espaço Livre de Lazer e Recreação (EL) e área de implantação de Equipamento Comunitário (EC).

Art. 221. Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei Complementar, é exigida a destinação de área para implantação de programas Habitacionais de Interesse

Social ou equivalente em recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para parcelamentos do solo identificados e nas proporções estabelecidas no Anexo 06.

§ 1º A regra prevista no caput será aplicada somente para glebas com área total parcelável superior a 8 ha (oito hectares).

§ 2º A área a ser destinada para programas de Habitação de Interesse Social deve ser preferencialmente localizada em lote(s) oriundo(s) da gleba a ser parcelada, podendo ser admitida destinação em outro local mediante análise técnica e desde que o imóvel proposto:

- a) tenha área igual ou superior à área mínima a ser destinada para esta finalidade;
- b) pertença à mesma Zona predominante no parcelamento;
- c) esteja livre e desimpedido para ocupação;
- d) possua comprovadas condições de acesso, edificabilidade, habitabilidade e segurança;
- e) trate-se de lote oriundo de processo de parcelamento regular do solo prévio ou, em caso de gleba, seja essa objeto de parcelamento do solo de interesse social executado pelo empreendedor.

§ 3º Em caso de destinação de recursos ao Fundo Municipal de Habitação, o valor deverá ser equivalente à área mínima a ser doada multiplicada pelo valor de mercado do m² (metro quadrado) dos lotes oriundos do parcelamento, conforme atestado por laudo de avaliação imobiliária acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica.

§ 4º A transferência da área para o Poder Público ou o depósito do recurso no Fundo é requisito para o recebimento do parcelamento do solo.

Subseção III

Dos Espaços Livre de Lazer e Recreação (EL) e das áreas para Equipamento

Comunitário (EC)

Art. 222. Os Espaços Livre de Lazer e Recreação (EL) e as áreas para implantação de Equipamentos Comunitários (EC) deverão obedecer aos seguintes critérios de localização:

- I — situar-se junto às vias principais, de modo a permitir a sua visibilidade, acesso e apropriação pública;

II — possuir condições de topografia compatíveis com a sua utilização e acessibilidade;

III — possuir declividade máxima de 15% (quinze por cento);

IV — não estar localizados em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em áreas com vegetação legalmente protegida.

§ 1º As áreas para implantação de Equipamentos Comunitários deverão estar localizadas preferencialmente próximas aos Espaços Livre de Lazer e Recreação.

§ 2º Diretrizes adicionais poderão ser estabelecidas pelo Poder Público no ato de emissão de Diretrizes Urbanísticas Prévias.

Art. 223. Não serão consideradas como Espaços Livre de Lazer e Recreação e áreas para Equipamento Comunitário:

I — áreas remanescentes ou integrantes do sistema viário; tais como rotatórias e canteiros;

II — canais ou vias aquáticas.

Art. 224. São parâmetros para o dimensionamento e a conformação dos lotes das áreas públicas:

I — Espaços Livres de Lazer e Recreação (EL):

a) conformação de pelo menos um lote com área mínima contínua de 1.000m² (mil metros quadrados);

b) caso seja previsto mais de um lote para a conformação de EL, a área mínima contínua de cada um deles deverá ser igual a do lote mínimo estabelecido para a Zona;

c) testada mínima e proporção testada/comprimento conforme os parâmetros urbanísticos do lote da respectiva zona;

d) são admitidas no máximo duas faces do(s) lote(s) de EL em configuração confrontante com lotes privados;

II — áreas para implantação de Equipamentos Comunitários (EC):

a) conformação de um único lote;

b) área total mínima de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);

c) testada mínima e proporção testada/comprimento conforme os parâmetros urbanísticos do lote da respectiva Zona.

Parágrafo único. Caso o parcelamento do solo resulte em Espaços Livres de Lazer e Recreação e áreas para implantação de Equipamentos Comunitários inferiores às áreas mínimas estabelecidas neste dispositivo, estas áreas deverão conformar um único lote com área correspondente a 15% (quinze por cento) da área total parcelada, respeitadas a testada mínima e a proporção testada/comprimento da respectiva Zona.

Art. 225. São parâmetros de uso e ocupação das áreas públicas de parcelamento do solo:

I — dos Espaços Livres de Lazer e Recreação (EL):

- a) acesso e uso público;
- b) uso de lazer e recreação;
- c) permissão de construção de edificações somente para suporte direto a atividades de lazer e recreação, respeitados os afastamentos e a taxa de permeabilidade mínima de 80% (oitenta por cento);
- d) ausência de conformação de áreas de estacionamento;
- e) existência de rotas acessíveis e promoção de acessibilidade universal;
- f) definição do programa de necessidades e dos equipamentos de lazer, recreação e esporte a serem implantados por parte do Poder Público, considerando as necessidades comunitárias;

II — das áreas para implantação de Equipamentos Comunitários (EC):

- a) uso exclusivo para a implantação de Equipamentos Comunitários públicos;
- b) parâmetros de ocupação conforme a Zona ou Área Especial;
- c) definição do uso comunitário específico por parte do Poder Público, fundamentada em análise técnica da demanda prioritária da localidade.

Art. 226. Nos casos de áreas públicas decorrentes de parcelamento do solo nas modalidades de desmembramento ou condomínio urbanístico, os Espaços Livre de Lazer e Recreação (EL) e as áreas para implantação de Equipamentos Comunitários (EC) poderão constituir um mesmo lote ou fração ideal, respeitadas as seguintes condições:

I — localização conforme art. 221;

II — área total mínima, testada mínima e proporção testada/comprimento conforme os parâmetros urbanísticos do lote da respectiva Zona;

III — a definição do uso associada a Espaço Livre de Lazer e Recreação (EL) ou à implantação de Equipamento Comunitário (EC) dada pelo Poder Público e fundamentada em análise técnica da demanda prioritária da localidade.

IV — o acesso de veículos automotores para os lotes particulares não poderá se dar por meio de áreas públicas definidas como Espaços Livre de Lazer e Recreação (EL) ou como áreas para implantação de Equipamentos Comunitários (EC).

Art. 227. Em todas as modalidades de parcelamento do solo caso seja necessário dispor de área para Equipamento Urbano (EU), esta não poderá estar sobreposta aos demais tipos de áreas públicas e em hipótese alguma poderá computar nos percentuais mínimos exigidos para Espaços Livre de Lazer e Recreação (EL) e para as áreas para implantação de Equipamentos Comunitários (EC).

Art. 228. É de responsabilidade do empreendedor para o recebimento do parcelamento do solo:

I — a sinalização com placas indicativas das áreas públicas, conforme padrão estabelecido pelo Município;

II — a entrega do(s) Espaço(s) Livre(s) de Lazer e Recreação com projeto paisagístico executado, tendo sido elaborado e aprovado de acordo com as diretrizes emitidas pelo Município;

III — a entrega da área para implantação de Equipamento Comunitário (EC) livre e desimpedida para construção, incluindo supressão de vegetação e execução de terraplenagem, caso necessárias e autorizadas.

Subseção IV

Do Sistema de Circulação

Art. 229. A proposição e a implantação do Sistema de Circulação em parcelamentos do solo deverá obedecer aos seguintes critérios:

I — integração e articulação com o sistema viário existente e/ou projetado;

II — adequação à topografia local, de forma a favorecer a acessibilidade urbana;

III — priorização dos pedestres, dos meios de transporte não-motorizados e do transporte público;

IV — garantia de acesso público aos corpos d'água e às demais áreas de uso comum do povo;

V — garantia de livre acesso público a trilhas e caminhos históricos;

- VI — observância das vias projetadas previstas no Anexo 13;
- VII — observância aos perfis viários previstos no Anexo 08;
- VIII — respeito à identificação de vias e logradouros públicos definida pelo Poder Público;
- IX — observância às diretrizes emitidas pelo órgão competente do Poder Público.

Parágrafo único. As vias projetadas constantes no Anexo 13 são indicações para diretrizes obrigatórias de conectividade, sendo que o seu traçado geométrico definitivo será estabelecido na análise e aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 230. O sistema viário dos loteamentos deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- I — declividade máxima de via de 15% (quinze por cento);
- II — atendimento aos perfis viários previstos no Anexo 08;
- III — em caso de conexão viária com o prolongamento de via existente, manutenção de no mínimo a largura da via prolongada, salvo exigência de largura maior;
- IV — largura total mínima de 10m (dez metros) e atendimento às seguintes dimensões mínimas, salvo exigências superiores decorrentes de volume de tráfego e velocidades de projeto:
 - a) faixa de rolamento para veículos automotores de 3m (três metros);
 - b) calçadas de 2m (dois metros);
 - c) ciclovia ou ciclofaixa bidirecional de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
 - d) ciclovia ou ciclofaixa unidirecional de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
 - e) faixas de estacionamento de automóveis de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- V — atendimento aos seguintes raios de curvatura nas intersecções:
 - a) em vias locais, no mínimo de 3,0 m (três metros) nas esquinas;
 - b) em vias nas quais há rota implementada ou prevista de transporte público, no mínimo 7,00m (sete metros) nas esquinas;

VI — adoção de medidas de moderação de tráfego, especialmente nas áreas de travessias, por meio de extensões de calçadas, refúgios, afunilamentos, travessias elevadas, dentre outros elementos de projeto capazes de prover maior segurança aos usuários;

VII — arborização viária com canteiros de no mínimo 70 x 70 cm (setenta por setenta centímetros) situados preferencialmente na faixa de calçada junto ao meio-fio e mantendo tanto quanto possível árvores pré-existentes na gleba.

§ 1º As vias exclusivas de pedestres deverão observar largura mínima de 5,00 m (cinco metros) e inclinação máxima de 10% (dez por cento), podendo ser admitidas excepcionalmente escadarias.

§ 2º Os Loteamentos de Interesse Social poderão ter flexibilidade dos parâmetros do sistema viário desde que garantam a prioridade de circulação de pedestres e ciclistas e a circulação de veículos de serviço.

Art. 231. Vias de circulação de veículos sem saída somente serão admitidas quando previstas praças de retorno no seu término e quando seu comprimento incluindo o trecho de retorno não exceder a 20 (vinte) vezes a largura da via.

§ 1º As praças de retorno deverão possuir raio interno mínimo de 7 (sete) metros, de modo a viabilizar a manobra de caminhões de serviço e veículos de maior porte.

§ 2º As praças de retorno deverão possuir calçadas em todo o seu contorno.

§ 3º Sempre que possível deverão ser adotadas soluções de conectividade voltadas à redução do deslocamento de pedestres entre ruas sem saída e vias adjacentes ao quarteirão, por meio de vias de pedestres.

§ 4º As vias poderão terminar sem praça de retorno nas divisas da gleba parcelada quando seu prolongamento estiver previsto nas vias projetadas do Anexo 13.

Seção III

Das quadras e lotes

Art. 232. As quadras e quarteirões devem atender concomitantemente a todos os parâmetros estabelecidos para a respectiva Zona segundo o que estabelece o Anexo 06.

Seção IV

Do parcelamento e das faixas não edificáveis

Art. 233. Para os efeitos de parcelamento do solo, são consideradas como faixas não edificáveis:

- I — as faixas de domínio público das rodovias;
- II — as faixas marginais dos recursos hídricos.

Art. 234. As faixas de domínio público de rodovias são faixas com dimensões definidas por legislação estadual específica, sendo obrigatório ainda uma reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências de legislação aplicável à matéria.

Parágrafo Único. Os imóveis ao longo da Rodovia SC-281 deverão respeitar as respectivas faixas de domínio, sendo obrigatória a consulta prévia junto ao Departamento Estadual de Infraestrutura (DEINFRA), ou órgão que venha a substituí-lo, para fins de parcelamento.

Art. 235. Nas faixas marginais dos recursos hídricos existentes, devem obrigatoriamente ser respeitados o afastamento mínimo previsto no Código Florestal (Lei nº4771/65) e suas alterações (Lei nº7803/89), assim como nas resoluções do CONAMA 302/303/2002, ou outros que as venham substituir ou complementar.

§ 1º As faixas marginais dos recursos hídricos são faixas de terra necessárias à proteção, à defesa, à conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres, determinadas em projeção horizontal e considerados os níveis máximos de água (NMA), de acordo com as determinações dos órgãos federais e estaduais competentes, cujas funções são:

- I – preservar, conservar ou recuperar a mata ciliar;
- II – assegurar uma área que permita a variação livre dos níveis das águas, em sua elevação ordinária;
- III – permitir livre acesso à operação de máquinas para execução de serviços de dragagem, limpeza e outros serviços necessários a fim de melhorar o escoamento fluvial;
- IV – permitir a contemplação da paisagem.

§ 2º As larguras das faixas marginais, determinadas em lei, são larguras mínimas passíveis de ampliação, tomando por base critérios técnicos ambientais que indiquem a maior fragilidade ou maior valor ambiental dos recursos hídricos.

Art. 236. Os imóveis a serem loteados e que apresentarem cursos de água de qualquer porte ou contiverem áreas de fundo de vale e encostas, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às faixas de proteção de que trata a presente Lei.

§ 1º Dependendo da topografia, a Prefeitura Municipal poderá exigir aterros ou outras soluções de engenharia, com vistas a garantir segurança e qualidade ambiental, respeitadas sempre as faixas marginais dos recursos hídricos.

§ 2º A critério do órgão competente, sem prejuízo das demais competências, poderá o proprietário promover a execução das canalizações necessárias aos cursos de água, obedecidos os projetos da Prefeitura Municipal.

Art. 237. Serão consideradas, também, áreas não edificáveis, para os fins de parcelamento e uso do solo:

I — áreas de nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d' água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros) de largura;

II — áreas ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d' água naturais ou artificiais, num raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros);

III — áreas ao redor de poços de captação de água subterrânea e locais de aproveitamento específico de recursos hídricos para fins de consumo humano, num raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros) de largura.

Art. 238. Nos projetos de parcelamento do solo deverão ser previstas as medidas de macro e microdrenagem com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes.

Parágrafo Único. As medidas assinaladas no caput do presente artigo devem ter em conta que os elementos de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos essenciais:

I – apresentar largura mínima capaz de acomodar satisfatoriamente um canal aberto cuja secção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;

II – para a determinação da secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

III – os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como das chuvas, coeficiente de escoamento, tempos de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempos de ocorrência, entre outros, serão definidos pelo órgão competente com base nos critérios técnicos, levando sempre em consideração as condições mais críticas.

Art. 239. Deverão ser implantadas pistas adjacentes às faixas marginais, destinadas ao trânsito de veículos e de pessoas, voltadas à manutenção dos cursos d'água, a critério do órgão competente.

Seção V

Do loteamento

Art. 240. São modalidades de loteamento para fins urbanos:

- I — loteamento convencional, destinados à produção de lotes urbanos;
- II — loteamento de interesse social, destinados à produção de lotes urbanos economicamente acessíveis, voltados para a Habitação de Interesse Social;

Art. 241. O loteamento convencional deverá seguir os parâmetros estipulados no Anexo 06.

Art. 242. Os loteamentos de interesse social deverão observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I — destinação de áreas públicas mínima de 35%, sendo:
 - a) Espaço Livre de Lazer e Recreação (EL) mínimo de 5%;
 - b) área para implantação de Equipamento Comunitário (EC) mínima de 10%;
- II — quadras e quarteirões:
 - a) comprimento máximo de quadra de 250 m (duzentos e cinquenta metros);
 - b) área máxima do quarteirão de 2 ha (dois hectares);
- III — lotes privados:
 - a) área mínima do lote de 90 m² (noventa metros quadrados);
 - b) área máxima do lote de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) para Habitação de Interesse Social unifamiliar e 2 ha (dois hectares) para Habitação de Interesse Social multifamiliar;
 - c) testada mínima do lote de 10 m (dez metros);
 - d) proporção testada/comprimento de 1/4 (um para quatro).

Art. 243. Equipara-se ao loteamento, para todos os fins legais, a abertura de novas vias de circulação e o prolongamento de vias existentes que não sejam decorrentes de iniciativa do Poder Público.

Art. 244. Os loteamentos poderão ser implantados em etapas sucessivas.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, entende-se por etapa a implantação da infraestrutura básica completa e a destinação das áreas públicas correspondentes em parte da gleba total a ser loteada.

§ 2º O projeto de loteamento em etapas deverá ser apresentado e licenciado de maneira completa, compreendendo todas as etapas e sua conformação urbanística final.

§ 3º As condições da implantação por etapas deverão constar no Termo de Compromisso de Execução de Obras firmado pelo empreendedor com o Município, incluindo cronograma de implantação e caução de lotes, com força de título extrajudicial.

§ 4º A execução do loteamento em etapas não poderá ultrapassar o prazo máximo estabelecido no cronograma de implantação do loteamento presente no Termo de Compromisso, contado a partir da data de licenciamento das obras.

Art. 245. A nomenclatura oficial dos loteamentos do Município dar-se-á mediante Decreto do Poder Executivo, ouvido o empreendedor responsável e observado o interesse público e demais condições definidas na Lei Orgânica.

Seção VI

Do desmembramento

Art. 246. Os parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade de desmembramento deverão atender às disposições e aos parâmetros da respectiva Zona conforme Anexo 06.

Art. 247. Caso a proposição do projeto de desmembramento resulte em conformação urbanística que ultrapasse a extensão máxima da quadra permitida e/ou a área máxima do quarteirão e/ou exista via projetada, o órgão municipal competente deverá demandar a reapresentação do projeto na modalidade de loteamento.

Parágrafo único. Ainda que na ausência de vias projetadas, caso a proposição de projeto de desmembramento se dê em local de necessária conexão viária, com interesse público justificado tecnicamente, poderá o órgão municipal competente demandar a reapresentação do projeto na modalidade de loteamento.

Art. 248. É vedada a prática de desmembramentos sucessivos sem destinação de áreas públicas ou com conformação de quadras superiores ao comprimento máximo permitido.

Seção VII

Dos condomínios urbanísticos

Art. 249. Os parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade de condomínio urbanístico são permitidos somente em Zonas específicas definidas no Anexo 06.

Art. 250. Os condomínios urbanísticos devem obedecer aos seguintes requisitos:

- I — estar inseridos integralmente no perímetro urbano;
- II — possuir acesso à via pública regularmente estabelecida;
- III — destinar as áreas públicas correspondentes, conforme estabelecido no Anexo 06;
- IV — garantir a conectividade da malha urbana de modo a não interromper vias existentes ou projetadas;
- V — garantir livre acesso público a trilhas, caminhos históricos, corpos d'água e a demais áreas de uso comum do povo;
- VI — manter tanto quanto possível a vegetação arbórea pré-existente na gleba, em especial se nativa;
- VII — eventuais fechamentos do perímetro devem as disposições de vedação previstas no art. 188;
- VIII — o controle de acesso deve estar situado em local com afastamento de no mínimo 10m (dez metros) da via pública, permitindo a acumulação de veículos sem obstrução da via pública;
- IX — executar toda a infraestrutura necessária inclusive as conexões dos lotes do condomínio às redes de infraestrutura pública, quando aplicáveis, de responsabilidade do empreendedor;
- X — possuir local de livre e fácil acesso para os medidores, caixas de correspondência e contentores de resíduos sólidos.

Parágrafo único. A manutenção das infraestruturas será de responsabilidade exclusiva do condomínio, incluindo pavimentação, drenagem e manejo das águas pluviais e

estruturas internas para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação.

Art. 251. Os condomínios urbanísticos devem possuir área máxima total parcelada de 3h (três hectares) e respeitar o comprimento máximo de quadra admitido na respectiva Zona.

Art. 252. O número máximo de lotes em cada condomínio urbanístico é assim definido:

I — em condomínios para uso exclusivo habitacional máximo de 25 (vinte e cinco) unidades;

II — em condomínios com uso misto máximo de 25 (vinte e cinco), desde que atendam aos seguintes critérios urbanísticos:

- a) possuir no mínimo 10% do número total de frações ideais do condomínio destinados a usos não-habitacionais, respeitando os usos permitidos na respectiva Zona;
- b) localizar as frações ideais de uso não-habitacional no perímetro do condomínio ou em áreas de acesso público livre e facilitado;
- c) registrar as restrições urbanísticas de uso nas matrículas nas frações ideais de uso não-habitacional;

Art. 253. As áreas de uso comum deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I — vias internas de circulação de veículos motorizados:

- a) harmonizar-se ao relevo natural;
- b) largura mínima de 6m (seis metros);
- c) declividade máxima de 15% (quinze por cento);
- d) arborização viária com canteiros de no mínimo 70 x 70 cm (setenta por setenta centímetros);

II — sistema de circulação de pedestres e ciclistas: definição e demarcação de rotas específicas de pedestre entre o acesso principal do condomínio até cada fração ideal, admitindo-se vias compartilhadas;

III — edificações de uso comum, caso existentes:

- a) situar-se em fração ideal com área mínima correspondente ao lote mínimo da respectiva Zona;

- b) número máximo de 2 (dois) pavimentos;
- c) taxa de ocupação máxima de 40%;
- d) taxa de permeabilidade mínima de 50%;
- e) garantia de acessibilidade universal.

Parágrafo único. É vedado o compartilhamento das infraestruturas e áreas de uso comum entre condomínios.

Art. 254. As áreas de uso exclusivo deverão ser constituídas na forma de frações ideais e obedecer aos seguintes parâmetros:

I — a área mínima, testada mínima e relação testada/comprimento de cada fração ideal deverá ser igual às exigidas para os lotes nas respectivas Zonas, conforme Anexo 06;

II — os parâmetros construtivos das edificações devem seguir os parâmetros estabelecidos para a respectiva Zona, conforme Anexo 05;

Art. 255. A construção de edificações no condomínio urbanístico deverá ser precedida de licenciamento junto ao Poder Público.

Seção VIII

Dos procedimentos para a aprovação de parcelamentos

Subseção I

Das disposições gerais

Art. 256. Os projetos de loteamentos convencionais somente serão aprovados pelo órgão municipal competente após cumpridos pelo empreendedor as exigências previstas nas seguintes etapas:

- I — Consulta de Viabilidade de Parcelamento do Solo (CVP);
- II — Diretrizes Urbanísticas Prévias (DUP);
- III — Aprovação de Anteprojeto Urbanístico;
- IV — Aprovação de Projeto Urbanístico;
- V — Garantias, licenças e registro;
- VI — Execução e recebimento.

§ 1º A etapa de fixação de diretrizes urbanísticas prévias é dispensada para parcelamentos em que não haja obrigação de destinação de área pública, nos termos desta lei.

§ 2º Os procedimentos administrativos aplicáveis para cada etapa são definidos por regulamentação específica.

Subseção II

Da Consulta de Viabilidade de Parcelamento do Solo

Art. 257. A Consulta de Viabilidade de Parcelamento do Solo (CVP) é a certidão declaratória de informações normativas e geoespaciais emitida pelo Município sobre um terreno ou gleba para fins de parcelamento do solo.

§ 1º A CVP tem caráter prévio, informativo e não vinculante e suas informações não substituem a legislação pertinente.

§ 2º A CVP não constitui direito de protocolo e não constitui direitos adquiridos de qualquer natureza.

§ 3º A CVP não se equipara e não substitui a emissão de diretrizes urbanísticas.

Art. 258. A CVP poderá ser automatizada e informará, sempre que possível:

- I — a Zona em que se situa a gleba;
- II — a conformidade da modalidade de parcelamento pretendido;
- III — os parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- IV — a existência de Área Especial;
- V — a existência de áreas legais protegidas;
- VI — as informações geoespaciais pertinentes que não requeiram análise técnica específica, como a existência de faixas de domínio e áreas não edificáveis;
- VII — as normas pertinentes aplicáveis.

Subseção III

Das Diretrizes Urbanísticas Prévias

Art. 259. O parcelamento do solo será precedido de fixação de Diretrizes Urbanísticas Prévias (DUP) pelo órgão de planejamento competente, ressalvados os

parcelamentos que não se enquadrem na obrigação de destinação de área pública, nos termos desta lei.

§ 1º As diretrizes emitidas terão caráter orientador e vinculante para a elaboração do anteprojeto, não configurando o direito de protocolo para fins de aprovação do parcelamento do solo.

§ 2º O pedido de emissão de DUP pode ser instruído com estudo preliminar urbanístico e/ou intenções de projeto, os quais não vinculam a autoridade licenciadora.

§ 3º O órgão competente pode requisitar ao requerente a apresentação de informações ambientais específicas e estudos complementares para a emissão de DUP em glebas com presença ou indicativo de APP ou com atributos ambientais significativos, tais como vegetação.

§ 4º O órgão competente pode requisitar a manifestação prévia de órgãos municipais e solicitar a manifestação prévia de órgãos de outras esferas de governo para a emissão da DUP.

Art. 260. As Diretrizes Urbanísticas Prévias serão emitidas por órgão municipal competente e informarão:

I — as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano local;

II — as conectividades do sistema de circulação, incluindo as dimensões e características aplicáveis;

III — as áreas e localizações, ainda que aproximadas, das áreas públicas a serem incorporadas ao patrimônio municipal;

IV — os parâmetros urbanísticos de conformação de lotes e quadras;

V — as faixas de escoamento de águas pluviais;

VI — as faixas não edificáveis e áreas de proteção ambiental e urbanística;

VII — os usos e índices urbanísticos previstos nas respectivas Zonas incidentes no terreno ou gleba;

VIII — outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às orlas fluviais e demais bens de uso comum do povo;

IX — termo de referência para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicável;

X — a recomendação de manifestação prévia de outros órgãos, quando potencialmente impactantes na elaboração do anteprojeto.

Art. 261. Os processos de diretrizes urbanísticas prévias serão indeferidos nas seguintes situações:

- I — inadequação do empreendimento ao Plano Diretor e legislações pertinentes;
- II — situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas;
- III — recusa do responsável em apresentar informações necessárias ao efetivo entendimento da caracterização registrária, topográfica, urbanística ou ambiental do local a ser parcelado, ainda que não estejam expressamente previstas em legislação.

Art. 262. As diretrizes fixadas vigoram pelo prazo máximo de 1 (um) ano, podendo ser renovado uma única vez por igual período, desde que não haja alterações nas diretrizes.

Parágrafo único. O processo de aprovação do anteprojeto de parcelamento do solo deve ser deflagrado na vigência das diretrizes fixadas.

Subseção IV

Da Aprovação de Anteprojeto Urbanístico

Art. 263. O anteprojeto urbanístico deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes urbanísticas prévias formuladas pela autoridade licenciadora.

Parágrafo único. Os anteprojetos urbanísticos que não observem a legislação pertinente ou não respeitem as diretrizes urbanísticas formuladas serão indeferidos.

Art. 264. O anteprojeto urbanístico deve apresentar informações sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada, incluindo indicações das dimensões, localizações, configurações e características, sendo composto, no mínimo, pelos elementos descritos na norma técnica aplicável.

Parágrafo único. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial pela Câmara Municipal, só poderá ser feita por meio dos nomes e siglas dispostos nessa lei e por números e letras.

Art. 265. O anteprojeto urbanístico aprovado terá validade de 1 (um) ano, podendo ser renovado apenas uma vez por igual período.

Art. 266. As alterações na configuração do traçado viário e das áreas públicas decorrentes dos demais projetos complementares e licenças ambientais e urbanísticas ensejam a reaprovação do anteprojeto urbanístico.

Parágrafo único. Nos casos a que se refere o caput, a autoridade licenciadora deve avaliar a necessidade de revisão das diretrizes urbanísticas e de alterações no Termo de Referência para elaboração de EIV.

Subseção V

Da aprovação de projeto urbanístico

Art. 267. O projeto urbanístico deve ser elaborado a partir do anteprojeto urbanístico aprovado, observadas as disposições desta Lei e as diretrizes urbanísticas prévias formuladas pela autoridade licenciadora.

Art. 268. O projeto urbanístico deve apresentar informações necessárias e suficientes à compreensão e atendimento dos requisitos legais e diretrizes fixadas pela autoridade licenciadora, sendo composto, no mínimo, pelos elementos descritos na norma técnica aplicável.

Art. 269. O processo de aprovação de projeto de parcelamento do solo será deflagrado por requerimento do interessado instruído pelos mesmos documentos exigidos nas etapas anteriores, bem como:

- I — anteprojeto urbanístico aprovado;
- II — Licença Ambiental de Instalação, quando aplicável;
- III — projetos complementares de infraestrutura aprovados;
- IV — Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) aprovado com respectivo Termo de Compromisso firmado, quando aplicável;
- V — Cronograma de obra.

Art. 270. O projeto urbanístico aprovado terá validade de 1 (um) ano, podendo ser renovado por apenas uma vez por igual período, desde que não alterada a legislação para o caso.

Subseção VI

Das garantias, licenças e registro

Art. 271. Após a aprovação do projeto urbanístico e na vigência deste, o empreendedor deverá firmar Termo de Compromisso junto ao Município estabelecendo sua responsabilidade pela execução e custos das obras previstas para a execução do parcelamento do solo, devendo conter no mínimo:

- I — a relação total das áreas, lotes, quadras e áreas públicas;
- II — a lista de obras de infraestrutura sob a responsabilidade do empreendedor;
- III — o prazo para execução das obras;
- IV — os termos de garantia pelas obras e serviços;
- V — os critérios para devolução da caução ou garantia hipotecária mediante o cumprimento integral do Termo de Compromisso.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso a que se refere o caput não se confunde e não substitui o Termo de Compromisso de medidas mitigadoras e compensatórias oriundas de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 272. Os termos de garantia serão por meio de garantia hipotecária ou caução em dinheiro.

§ 1º As garantias deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos competentes.

§ 2º A garantia hipotecária deverá ser correspondente ao custo orçado das obras, que deverá ser convertido em número de lotes, devendo ser, no mínimo, equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes gerados.

Art. 273. Uma vez aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo e após a assinatura do Termo de Compromisso, o órgão municipal competente emitirá a Certidão de Aprovação e o Alvará de Licença.

§ 1º A Certidão de Aprovação é o ato administrativo que constitui a aprovação do parcelamento do solo, incluindo os compromissos e garantias assumidas, e que dá direito ao empreendedor a submissão ao registro imobiliário.

§ 2º O Alvará de Licença é o ato administrativo que permite o início de execução das obras do parcelamento do solo.

§ 3º A Certidão de Aprovação e o Alvará de Licença deverão conter a descrição do parcelamento aprovado.

Art. 274. O Alvará de Licença terá validade de 1 (um) ano, prorrogável por igual período até o prazo limite para execução de obras.

Art. 275. O empreendedor deverá submeter o parcelamento do solo ao registro imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão da Certidão de Aprovação, sob pena de caducidade automática da aprovação do projeto e cassação do Alvará de Licença.

Art. 276. As áreas públicas provenientes do parcelamento do solo passarão ao domínio público por ocasião do registro do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 277. Após o registro do parcelamento do solo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o empreendedor deverá apresentar à Prefeitura, em até 30 (trinta) dias:

- I — cópia de matrícula de registro de imóveis da gleba, em que conste o registro do parcelamento e eventuais áreas remanescentes;
- II — matrícula dos lotes hipotecados, caso existam;
- III — matrícula dos lotes e áreas públicas;

Parágrafo único. A atualização do cadastro imobiliário da gleba ocorrerá após a apresentação do registro a que se refere o *caput*.

Subseção VII

Da execução e recebimento

Art. 278. O prazo máximo para execução das obras de infraestrutura será aquele estabelecido no cronograma de obras, limitado a 2 (dois) anos contados a partir da emissão do Alvará de Licença, prorrogável uma única vez por igual período.

Art. 279. Após o decurso do prazo de execução estabelecido, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perde o direito à devolução da garantia prestada, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Art. 280. Finalizadas as obras do parcelamento, o interessado deve solicitar à Prefeitura a realização de vistoria visando à emissão do respectivo Termo de Verificação e Execução de Obra (TVEO).

§ 1º O TVEO formaliza, ao empreendedor, o recebimento das obras de infraestrutura do loteamento, com a adequada descrição das garantias a serem liberadas.

§ 2º São admitidos recebimentos parciais do parcelamento e liberação das respectivas garantias, limitadas a 70% (setenta por cento) das garantias totais.

§ 3º A emissão da TVEO, ainda que parcial, deverá observar a conclusão das medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicáveis.

Art. 281. A conservação das áreas públicas e das obras durante a execução do parcelamento será de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico até a expedição do TVEO total.

Art. 282. Somente a partir da emissão do TVEO, o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal, nos termos do artigo 22 da Lei Federal 6.766 de 1.979.

Art. 283. O Poder Executivo dará publicidade ao recebimento total do parcelamento do solo por meio de publicação de Decreto em Diário Oficial.

CAPÍTULO XII

DO PARCELAMENTO E DO CONDOMÍNIO NA ÁREA RURAL

Seção I

Dos condomínios em área rural

Art. 284. Ficam admitidos condomínios rurais na Macrozona Rural, conforme disposições desta lei.

Art. 285. Para os fins da presente Lei Complementar, condomínio rural é o empreendimento imobiliário que garanta sua função social conforme o art. 2º da Lei nº 4.504/1964 e que deve apresentar, no mínimo, as seguintes características:

I — Comprovação da perda de capacidade produtiva para fins rurais, mediante laudo agrônômico acompanhado de ART;

II — a área total do condomínio deve estar inscrita a uma distância máxima de 1.000m (mil metros) da porção pavimentada da SC-281 e/ou do perímetro urbano;

III — deve ter acesso a via pública, que promova, obrigatoriamente, conexão viária do empreendimento com a porção pavimentada da SC-281 e/ou com o perímetro urbano;

IV — ter área mínima total equivalente à Fração Mínima de Parcelamento do Módulo Rural para o Município de São Pedro de Alcântara, e área máxima permitida de até 10 ha (dez hectares);

V — máximo de 3 (três) unidades de fração ideal do terreno para cada 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ou fração para áreas maiores do que a Fração Mínima de Parcelamento do Módulo Rural;

VI — cada unidade de fração ideal deve obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) uso habitacional unifamiliar, podendo ser construída apenas uma unidade residencial por fração ideal;
- b) índice de aproveitamento máximo de 0,3 (zero vírgula três) da área de cada unidade de fração ideal;
- c) taxa de ocupação de no máximo 10% (dez por cento) da área total do condomínio;
- d) altura máxima das edificações de até 2 (dois) pavimentos;

e) recuos frontais, laterais e de fundos, de no mínimo 5 m (cinco metros) dos limites da unidade e dos limites do condomínio;

VII — de forma a não descaracterizar o uso rural, os condomínios deverão destinar uma área de no mínimo 10% (dez por cento) do total da área do condomínio para atividades agrícolas;

VIII — destinar uma área comum e contínua de no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do condomínio, para reserva legal, devendo a sua localização seguir os critérios estabelecidos no art. 125-C da Lei Estadual nº 14.675/2009, que institui o Código Estadual do Meio Ambiente;

IX — manter tanto quanto possível a vegetação arbórea pré-existente na gleba, em especial se nativa;

X — os condomínios, assim como cada uma das unidades, não poderão ser cercados por muros que impeçam a permeabilidade visual e a passagem de pequenos animais, podendo ser cercados de maneira que a área da superfície da cerca seja composta de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de vazios, com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

XI — margens de rios e canais não podem ser cercados para uso privado, conforme art. 99 do Código Civil Brasileiro, devendo ser garantido o livre acesso de pessoas que não residam no condomínio;

XII — as vias de circulação e comunicação obedecerão às seguintes dimensões:

a) largura mínima de 10 m (dez metros), distribuída em 6 m (seis metros) para o leito carroçável e 2 m (dois metros) de passeio para cada lado;

b) largura mínima de 4 m (quatro metros) para as vielas sanitárias, ou o que se fizer necessário para escoamento de águas pluviais ou passagem de equipamentos urbanos;

XIII — ao longo de faixas de domínio de rodovias, estradas vicinais ou rurais, linhas de transmissão de energia e dutos será obrigatória uma faixa não edificada de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;

XIV — prever toda a infraestrutura necessária, incluindo as exigidas pelo licenciamento ambiental e o tratamento do esgoto sanitário oriundo das construções do condomínio, de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º A manutenção das infraestruturas será de responsabilidade exclusiva do condomínio, incluindo pavimentação, drenagem e manejo das águas pluviais e estruturas internas para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação.

§ 2º A coleta e destinação adequada de resíduos será de responsabilidade exclusiva do empreendimento, devendo estar prevista na Convenção do Condomínio, nos termos definidos pelo município.

§ 3º Será admitido o uso misto, desde que o uso não-residencial seja de apoio às atividades agropecuárias.

§ 4º Caso novos trechos da SC-281 sejam pavimentados, a permissão para instalação dos condomínios rurais será estendida aos novos trechos.

§ 5º Em caso de alteração do perímetro urbano e inclusão do condomínio rural no mesmo, a área destinada à reserva legal passará a ser classificada como área verde.

§ 6º O projeto de ocupação do condomínio deve evitar áreas de risco.

§ 7º No licenciamento do parcelamento referido no caput, o município deverá dar ciência ao INCRA para fins cadastrais.

CAPÍTULO XIII

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Das disposições gerais

Art. 286. A Regularização Fundiária consiste em arranjos de ordem pública e de interesses sociais, os quais compreendem um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial do município e à titulação de seus habitantes.

Art. 287. A Regularização Fundiária deverá ser integrada ao ordenamento territorial, efetivada através de ações integradas e complementares de ordem jurídica, urbanística, ambiental e social e observar os princípios, objetivos e diretrizes dispostos nesta Lei Complementar, sem prejuízo da legislação federal aplicável.

Art. 288. São objetivos da Regularização Fundiária, sem prejuízo da legislação federal aplicável:

- I — garantir o direito à moradia digna e sustentável;
- II — permitir o acesso à terra urbanizada, de forma a garantir a permanência dos moradores nos próprios núcleos urbanos informais que vierem a ser regularizados, assegurada a habitabilidade e a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais;
- III — integrar os núcleos urbanos informais objeto de regularização às redes de infraestrutura instaladas e aos serviços públicos disponíveis na cidade;

- IV — priorizar os núcleos urbanos informais consolidados de interesse social;
- V — prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- VI — a titulação dos seus ocupantes;
- VII — viabilizar a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- VIII — garantir alternativas habitacionais à população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental, ou projetos de intervenção urbana;
- IX — reconhecer a regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos núcleos urbanos informais consolidados;
- X — promover a gestão e fiscalização adequadas em áreas de proteção e interesse ambiental;
- XI — a participação dos interessados em todas as fases do processo de regularização fundiária.

Art. 289. A regularização fundiária urbana deverá ser integrada ao ordenamento territorial e observar os princípios, objetivos e diretrizes desta Lei Complementar, em especial da Política de Habitação e de Regularização Fundiária (PHRF).

§ 1º A AERF compreende áreas prioritárias para regularização fundiária de interesse específico.

§ 2º Caso seja comprovada a existência de núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda em AERF, aplicam-se as normas de regularização fundiária de interesse social.

§ 3º A inexistência de delimitação de AERF não inviabiliza a regularização fundiária urbana.

§ 4º As delimitações dos núcleos urbanos informais poderão ser revisadas no processo e projeto de regularização fundiária.

Art. 290. Para fins desta Lei Complementar, são áreas passíveis de regularização fundiária urbana as que se enquadrarem como Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC), caracterizados pela difícil reversão, tempo de ocupação e consolidação das edificações, devendo observar os seguintes requisitos:

- I — tempo de ocupação o uso do imóvel no período de 5 (cinco) anos, para fins de moradia ou de geração de emprego e renda;
- II — dispor de sistema viário implantado;
- III — estar estruturado em terrenos delimitados;

- IV — apresentar, no mínimo, 10 (dez) unidades residenciais autônomas;
- V — apresentar, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos terrenos ocupados com edificações consolidadas;
- VI — apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- VII — apresentar predominância de edificações em condições de habitabilidade e que não apresentem riscos estruturais irreversíveis;
- VIII — dispor de, no mínimo, 3 (três) infraestruturas urbanas essenciais implantadas e em funcionamento, destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, rede de telefonia e congêneres;
- IX — dispor de equipamentos públicos comunitários no entorno;
- X — dispor de serviços públicos, especialmente de educação e saúde.

§ 1º Não se aplicam os requisitos previstos nos incisos II e III do caput para os casos de regularização fundiária urbana de interesse social.

§ 2º O percentual de lotes ocupados previstos no inciso V deste artigo poderá ser reduzido para 60% (sessenta por cento), desde que devidamente justificado por laudo técnico emitido pelo órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de São Pedro de Alcântara (CDM).

§ 3º Havendo unidades desocupadas, não comercializadas ou terrenos livres que não possuam beneficiário identificado no núcleo urbano informal consolidado objeto de regularização fundiária, estes deverão preferencialmente ser definidos como áreas públicas no projeto de regularização fundiária, destinadas especialmente ao uso comunitário, à conformação de áreas verdes e a outros usos de interesse do Poder Executivo municipal e da comunidade beneficiária.

Art. 291. A regularização fundiária urbana poderá ocorrer mediante duas modalidades:

- I — Regularização Fundiária de Interesse Social;
- II — Regularização Fundiária de Interesse Específico.

Art. 292. Para fins desta Lei Complementar, consideram-se:

I — Regularização Fundiária de Interesse Social, procedimento aplicável ao núcleo urbano informal consolidado ocupado predominantemente por população de baixa renda, classificada por ato pelo Poder Executivo municipal como de interesse social;

II — Regularização Fundiária de Interesse Específico, procedimento aplicável ao núcleo urbano informal consolidado não classificado como de interesse social.

Art. 293. A classificação da modalidade de regularização fundiária será feita pelo órgão municipal competente do Poder Executivo municipal, quando da análise e processamento do requerimento da regularização fundiária urbana.

Parágrafo único. O procedimento para requerimento da regularização fundiária urbana e aferição de enquadramento nas modalidades será estabelecido por meio de regulamentação específica a ser elaborado pelo Poder Executivo municipal em prazo não superior a 60 dias após a aprovação desta legislação.

Art. 294. O Município de São Pedro de Alcântara promoverá prioritariamente à regularização fundiária nos núcleos urbanos informais consolidados de interesse social, cabendo ao Poder Público Municipal o desenvolvimento e custeio de todo o processo de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial.

§ 1º Poderá haver as duas modalidades de regularização fundiária no mesmo Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC), a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda deverá ser regularizada por meio de regularização fundiária de interesse social e o restante do núcleo por meio de regularização fundiária de interesse específico.

§ 2º Para os casos de requerimento de regularização fundiária de interesse social protocolados por particulares, e que demandem suporte técnico de órgão municipal competente, deverá ser observada a ordem de atendimento conforme a data de recebimento do requerimento.

Art. 295. Aprovação de regularização fundiária urbana, no caso de NUIC total ou parcialmente situado em áreas de preservação permanente ou unidades de conservação, estará condicionada à apresentação de estudo técnico ambiental, acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica, a ser aprovado pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. O estudo técnico ambiental previsto no caput deverá:

I – comprovar a melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e da habitabilidade dos moradores a partir da regularização fundiária plena;

II – apresentar a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, considerando a necessidade de compatibilização com os eventuais danos ambientais;

III – observar os dispositivos aplicáveis da Lei Federal nº 13465/2017, da Lei nº 12.651/2012, e demais normas vigentes aplicáveis.

Art. 296. A aprovação de regularização fundiária urbana, no caso de NUIC total ou parcialmente situado em área classificada como sendo de baixo ou médio risco de

enchentes, inundações ou de movimentos de massa, está condicionada à apresentação de estudo técnico de risco acompanhado de respectiva comprovação de responsabilidade técnica, a ser aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1º O estudo técnico de risco previsto no caput deverá:

I – priorizar a permanência da população, ou restando tecnicamente comprovado a sua impossibilidade, apontar as possíveis alternativas de realocação para áreas aptas à ocupação, localizadas o mais próximo possível do NUIC;

II – examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração dos riscos na parcela por eles afetada;

III – comprovar a melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e da habitabilidade dos moradores a partir da regularização;

IV – apresentar à adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, considerando a necessidade de compatibilização do núcleo urbano informal e os eventuais danos;

V – observar os critérios contidos na Lei n.º 13.465/2017, Lei n.º 12.651/2012, e demais normas vigentes aplicáveis.

§ 2º Será condição indispensável à aprovação da regularização fundiária urbana a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 3º Não será admitida a regularização fundiária em áreas classificadas como sendo de alto ou muito alto risco de enchentes, inundações ou de movimentos de massa.

§ 4º Será admitida a delimitação e classificação de áreas de risco pelo Serviço Geológico do Brasil ou por demais órgãos que tenham competência de mapeamento de riscos.

§ 5º No caso de regularização fundiária urbana de interesse social que envolva áreas de risco que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

Seção II

Dos Processos de Requisitos para a Regularização Fundiária

Art. 297. O Projeto de Regularização Fundiária é o documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano informal, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico.

§ 1º A aprovação do projeto de regularização fundiária referida no caput será de responsabilidade do órgão municipal competente.

§ 2º A aprovação referida no caput não eximirá da apuração de responsabilidades administrativa, civil ou criminal os loteadores, incorporadores ou a quem quer tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais, bem como os seus sucessores.

Art. 298. O Projeto de Regularização Fundiária deverá obedecer ao conteúdo mínimo estabelecido na Lei Federal nº 13.465/2017, conforme Seção II - Do projeto de Regularização Fundiária, ou legislação cabível que vier a substituí-la.

§ 1º O Poder Executivo municipal definirá os requisitos para elaboração do projeto urbanístico de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 2º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, devendo apresentar a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 299. Quando no âmbito da incorporação do parcelamento irregular ao ordenamento territorial do município mediante regularização urbanística de núcleo urbano informal consolidado, as análises de destinação de áreas públicas, implementação de infraestruturas essenciais e de adoção de medidas mitigadoras e compensatórias comporão requisitos obrigatórios para integral aprovação do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Nas análises referidas no caput, deverá ser considerado, ainda, os objetivos e parâmetros de uso, ocupação e parcelamento urbano das Zonas em que estão localizados os NUIC.

§ 2º Na hipótese de comprovada impossibilidade de aplicação de parâmetros da Zona em que se situam, poderão ser definidos parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, identificando lotes, sistema de circulação e áreas destinadas ao uso público, considerando as características locais da ocupação.

§ 3º A destinação de áreas públicas no âmbito da integral aprovação referida no caput, conforme o disposto no inciso V do art. 2º do Estatuto da Cidade, deverá considerar a disposição das áreas públicas dos parcelamentos do solo urbano regulares próximos, constantes no projeto de regularização fundiária.

§ 4º Conforme o caput, são consideradas infraestruturas essenciais:

- I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

- III – rede de energia elétrica domiciliar;
- IV – soluções de manejo e drenagem das águas pluviais, quando necessário;
- V – soluções para limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;
- VI – outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 5º As áreas desocupadas, não comercializadas ou terrenos livres que não possuam beneficiário identificado no núcleo urbano informal consolidado objeto de regularização fundiária deverão preferencialmente ser definidos como áreas públicas no projeto de regularização fundiária, destinadas especialmente para Sistema de Circulação, Espaço Livre de Lazer e Recreação, e área para implantação de Equipamento Comunitário.

§ 6º Os projetos de Regularização Fundiária deverão destinar áreas de uso público conforme arts. 217, 218 e 219, sem prejuízo das solicitações:

- I – do órgão competente, verificada a necessidade;
- II – do CDM.

§ 7º Nos casos justificados por profissional habilitado em que não seja possível a destinação de área pública por motivos de risco, prevenção de risco congênere, deverá ser destinado valor em multa destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de São Pedro de Alcântara (FMDT).

§ 8º O valor da multa deverá ser definido pelo órgão competente e pelo CDM.

§ 9º A regularização fundiária promovida sobre núcleos urbanos informais consolidados de interesse social poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edífícios, mediante a aprovação do órgão técnico competente do Poder Executivo municipal de São Pedro de Alcântara e do CDM.

Art. 300. Para os casos de regularização fundiária de interesse social, o cronograma físico de obras e serviços a ser elaborado pelo Poder Público Executivo Municipal não poderá ter prazo de tempo superior a 5 (cinco) anos entre a instauração do processo e a finalização das obras.

Art. 301. Para os casos de regularização fundiária de interesse específico, o cronograma físico de obras e serviços a ser elaborado pelo beneficiário não poderá ter prazo de tempo superior a 2 (dois) anos entre a instauração do processo e a finalização das obras.

Art. 302. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o documento expedido pelo órgão competente do Poder Executivo municipal ao final do procedimento da regularização fundiária, que acompanhará o projeto aprovado e conterà, no mínimo, o conteúdo estabelecido na Lei Federal nº 13.465/2017.

Parágrafo único. Os direitos reais concedidos na CRF serão expedidos preferencialmente em nome da mulher.

Art. 303. Os comércios, serviços, indústrias, templos religiosos e demais usos não residenciais existentes em áreas com projeto de regularização fundiária em andamento, para regularização de sua atividade, deverão observar a legislação tributária, urbanística, sanitária, segurança e estabilidade das edificações, além de outras normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitas também a licenciamento ou autorização dos órgãos competentes em quaisquer esferas da federação, após a conclusão do processo de regularização fundiária.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 304. Os instrumentos urbanísticos serão implementados para a efetivação dos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a implementação de um ou mais instrumentos urbanísticos, com a finalidade de atingir os objetivos apresentados nesta Lei Complementar.

Art. 305. São instrumentos urbanísticos desta Lei Complementar:

- I — Transferência do Direito de Construir, na forma do Capítulo II deste Título;
- II — Outorga Onerosa do Direito de Construir, na forma do Capítulo III deste Título;
- III — Tombamento, na forma do Capítulo IV deste Título;
- IV — Contribuição de Melhoria, na forma do Capítulo V deste Título;
- V — Estudo de Impacto de Vizinhança, na forma do Capítulo VI deste Título;

CAPÍTULO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 306. A Transferência do Direito de Construir (TDC) corresponde ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, ou alienado parcial ou totalmente, por um proprietário de imóvel urbano, pessoa de direito público ou privado, prevista nos termos do art. 35 da Lei nº 10.257/2001 e disciplinada em lei municipal específica.

§ 1º A lei referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação do instrumento TDC, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferida ao imóvel receptor.

§ 2º A autorização prevista no caput será formalizada por meio da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 307. A TDC tem por objetivos:

- I — viabilizar a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- II — preservar imóveis considerados de interesse ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III — promover programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- IV — implantar infraestrutura viária ou executar melhoramentos viários;
- V — preservar imóveis de interesse histórico cultural e bens tombados, bem como condicionar a ambiência do seu entorno.

Art. 308. Para os fins desta Lei Complementar, a TDC incidirá em Zonas doadoras e Zonas receptoras da transferência do potencial construtivo.

§ 1º Zonas doadoras são aquelas em que os proprietários de imóveis transferem potencial construtivo para outros locais.

§ 2º Zonas receptoras são aquelas passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis em que o respectivo IA-Bás possa ser ultrapassado.

§ 3º As Zonas doadoras e receptoras de IA estão indicadas no Anexo 05.

Art. 309. São requisitos indispensáveis à aplicação da TDC:

I — O potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar aquele definido pelo IA-Máx para a Zona em que o lote está inserido, respeitando-se o potencial construtivo passível de transferência definido no Anexo 05;

II — Os imóveis poderão transferir apenas a diferença entre o direito de construir já utilizado e o direito de construir expresso pelo IA-Bás, desde que o primeiro seja menor que o segundo.

Art. 310. Ficam definidas como áreas passíveis de TDC, enquanto doadoras:

- I – Zona de Proteção Histórica (ZPH);
- II – Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural (AEHC).

Parágrafo único. As edificações consideradas de interesse público para preservação do patrimônio histórico e cultural, desde que devidamente tombadas, poderão transferir a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo IA-Máx definido no Anexo 05.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 311. Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) a concessão emitida pelo órgão municipal competente do Poder Executivo para edificar acima do limite estabelecido pelo Índice de Aproveitamento Básico (IA-Máx) ou Taxa de Ocupação Máxima (TO-Máx), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e conforme os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

§ 1º O direito de construir adicional será exercido até o limite estabelecido pelo IA-Máx ou TO-Máx da Zona, ou Área Especial onde se localiza o imóvel e deverá ser realizado seguindo os parâmetros de uso e ocupação do solo incidentes.

§ 2º O IA-Máx e básico e a TO-Máx são definidos no Anexo 05;

Art. 312. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) tem por objetivo:

- I — o ordenamento da expansão urbana e adensamento em áreas com infraestrutura;
- II — a promoção, proteção e preservação do patrimônio natural e cultural;
- III — a promoção da justa distribuição dos custos e benefícios resultantes do processo de urbanização;

IV — a regulação do valor do solo e equilíbrio das oportunidades imobiliárias;

V — a geração de recursos para subsidiar a demanda de equipamentos públicos e serviços resultantes do adensamento construtivo.

Art. 313. O instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedido sobre a:

I — Zona Mista Central (ZMC);

II — Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

Parágrafo único. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a Transferência do Direito de Construir (TDC) poderão ser aplicados de forma simultânea na ZMC e ZDE.

Art. 314. A contrapartida da OODC poderá ser feita a partir de:

I — pagamento de valores monetários;

II — doação de bens imóveis;

III — execução de obras;

IV — prestação de serviços.

§ 1º As contrapartidas financeiras obtidas a partir da OODC serão atribuídas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de São Pedro de Alcântara (FMDT).

§ 2º No caso das contrapartidas previstas na forma dos incisos II, III e IV, o valor deverá ser equivalente à contrapartida financeira da OODC, que consta no inciso I do caput, comprovado por laudo de avaliação imobiliária acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica.

Art. 315. As contrapartidas recebidas na forma dos incisos II, III e IV deverão ser submetidas ao CDM.

Art. 316. Lei municipal específica regulamentará a fórmula de cálculo da contrapartida financeira de acordo com as Zonas e Áreas Especiais para aplicação da OODC, observando as disposições expressas nesta Lei Complementar e com anuência do CDM.

Art. 317. Os valores auferidos com a venda dos estoques da OODC deverão ser repassados ao FMDT, devendo ser aplicado para a consecução das seguintes finalidades:

I — execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

III — implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

- IV — criação de espaços públicos e áreas verdes;
- V — proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VI — ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VII — regularização fundiária;
- VIII — constituição de reserva fundiária.

Art. 318. A OODC poderá ser aplicada na regularização de edificações, desde que obedecidas as exigências quanto ao IA-Máx.

CAPÍTULO IV DO TOMBAMENTO

Art. 319. O Tombamento é um instrumento de proteção e reconhecimento dos bens patrimoniais culturais de São Pedro de Alcântara.

Parágrafo único. O instrumento de Tombamento é parte integrante da Política de Preservação e Qualificação do Patrimônio Cultural (PPQPC), devendo colaborar para a consecução de suas estratégias, planos, programas e ações voltadas à preservação, conservação e à valorização do patrimônio cultural, material e imaterial, e da paisagem do Município.

Art. 320. Para fins desta Lei Complementar, o Patrimônio Cultural de São Pedro de Alcântara constitui-se em imóveis e porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda de bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico existentes no território municipal.

Parágrafo único. Os imóveis ou áreas tombadas ou protegidas nos âmbitos Estadual e Federal enquadram-se igualmente como Patrimônio Cultural de São Pedro de Alcântara.

Art. 321. O Tombamento tem como objetivos:

- I — promover a preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural no âmbito do Município;
- II — preservar a identidade dos bairros e das áreas de interesse histórico, paisagístico e cultural, valorizando as características históricas, sociais e culturais;
- III — preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa ou de interesse público, cujos usos, apropriações ou características apresentam um valor que lhe são socialmente atribuídos pela população;

IV — propiciar a realização de ações articuladas para melhoria de infraestrutura, turismo, da economia criativa e de desenvolvimento sustentável;

V — integrar as comunidades locais à cultura da preservação e identidade cultural;

VI — promover a preservação e a pesquisa dos sítios arqueológicos;

VII — proteger e valorizar as áreas de entorno de bens culturais, reconhecendo o ambiente e paisagem na qual estão integrados.

Art. 322. As resoluções de tombamento poderão estar organizadas em quatro categorias:

I — Bens Imóveis Representativos (BIR) – elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II — Áreas de Urbanização Especial (AUE) – porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

III — Áreas de Proteção Paisagística (APPa) – sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras;

IV — Áreas de Proteção Cultural (APC) – imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.

Parágrafo único. Os bens ou áreas destinadas ao Tombamento poderão ser classificados em mais de uma das categorias definidas no presente artigo.

CAPÍTULO V

DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 323. A Contribuição de Melhoria é um instrumento integrado ao Sistema Tributário Municipal que permite a recuperação, total ou parcial, dos recursos aplicados em obras públicas que tenham gerado valorização imobiliária.

§ 1º A Contribuição de Melhoria poderá incidir sobre imóveis beneficiados por obras públicas, na medida do acréscimo do seu valor venal.

§ 2º A implementação da Contribuição de Melhoria será aplicada em cada caso por meio de lei municipal específica.

CAPÍTULO VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 324. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste em um conjunto de estudos e informações técnicas que visa identificar, avaliar, prevenir, mitigar e compensar os impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade.

Art. 325. Os empreendimentos de impacto são aqueles cujos usos ou atividades que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Art. 326. Os empreendimentos que causam grande impacto urbano e ambiental, sem prejuízo do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística e ambiental, terão sua aprovação pelo Poder Público condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelo órgão da Administração Municipal competente, bem como pelo CDM.

Art. 327. O EIV é um estudo técnico que deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, formada por profissionais habilitados e responsáveis pelas informações apresentadas. A equipe multidisciplinar:

I — deverá ser coordenada por profissional legalmente habilitado nas áreas de urbanismo e planejamento urbano.

II — deverá apresentar as respectivas comprovações de responsabilidade técnica e códigos de atuação devidamente descritos.

III — A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 328. Para realizar o EIV, o município deve seguir as seguintes exigências de apresentação:

I — identificar o empreendimento ou atividade que requer o estudo;

II — estabelecer os limites geográficos da área de influência;

III — estabelecer critérios para habilitação de profissional(s) ou empresa(s) para elaboração do estudo;

IV — coletar informações sobre as condições da área antes da implantação do empreendimento ou atividade;

V — identificar possíveis impactos nas áreas social, ambiental, urbanística, econômica, entre outras;

VI — avaliar os efeitos potenciais do empreendimento ou atividade na vizinhança;

VII — identificar os impactos positivos e negativos decorrentes do empreendimento ou atividade, abrangendo diversas dimensões socioeconômicas, ambientais e urbanísticas.

Art. 329. Estarão sujeitos à elaboração do EIV os empreendimentos e atividades listadas no Anexo 03 e:

I — todos os parcelamentos do solo;

II — condomínios urbanísticos com 8 (oito) ou mais unidades de fração ideal;

III — condomínios rurais com 8 (oito) ou mais unidades de fração ideal;

IV — linhas de transmissão acima de 230Kv (duzentos e trinta quilovolts);

V — usinas de eletricidade acima de 10mw (dez megawatt);

VI — helipontos, rodoviária, terminais de transportes e congêneres;

VII — torres de telefonia celular.

Art. 330. O EIV deverá ser elaborado conforme Termo de Referência (TR) emitido pelo órgão municipal competente, de acordo com recomendações do Anexo 02 e contendo:

I — orientações para a delimitação das Áreas de Influência Indireta (AII) e Áreas de Influência Direta (AID) da atividade ou empreendimento.

II — caráter vinculante ao requerente, não sendo admitidos EIV elaborados em desacordo com o TR emitido.

Art. 331. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sob análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I — adensamento populacional;
- II — uso e ocupação do solo;
- III — espaços livres de lazer e recreação e áreas públicas;
- IV — valorização imobiliária;
- V — impactos nas áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VI — equipamentos urbanos;
- VII — equipamentos comunitários;
- VIII — mobilidade urbana;
- IX — poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- X — conforto ambiental, que inclui ventilação, iluminação e conforto térmico;
- XI — vibração;
- XII — periculosidade;
- XIII — riscos ambientais;
- XIV — aspectos socioeconômicos da população residente ou atuante no entorno.

Art. 332. Para eliminar ou minimizar eventuais impactos negativos gerados pelo empreendimento, o Poder Público Municipal deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, visando à execução de melhorias na infraestrutura urbana e nos equipamentos urbanos e comunitários, tais como:

- I — ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II — destinação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III — ampliação e adequação do sistema viário;

- IV — proteção acústica;
- V — manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
- VI — recuperação ambiental;
- VII — cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros recursos indutores de geração de emprego e renda;
- VIII — percentual de habitação de interesse social dentro do perímetro do empreendimento;
- IX — possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas do Município.

Art. 333. As exigências previstas nos incisos do art. 331 serão proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

Art. 334. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso (TC) pelo interessado, no qual este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 335. O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no art. 331.

Art. 336. Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) terão publicidade, ficando disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado, sendo garantido:

- I — o fornecimento de cópias do EIV disponíveis quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações;
- II — a realização de audiência pública antes da decisão sobre o projeto e sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Parágrafo único. É fundamental assegurar que o projeto e o EIV sejam apresentados de forma clara e compreensível para a população, garantindo a livre manifestação e opinião dos participantes.

Art. 337. Os casos não previstos nesta Lei, relacionados ao impacto de vizinhança, serão decididos pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de São Pedro de Alcântara, por meio de resolução.

TÍTULO V

DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Seção I

Dos âmbitos de ação

Art. 338. Fica instituído o sistema municipal de participação e controle social no planejamento e na gestão da política urbana municipal, denominado oficialmente Sistema de Acompanhamento e Controle (SAC) de São Pedro de Alcântara, tendo como âmbitos de ação:

- I — o do Poder Executivo municipal;
- II — o do Poder Legislativo municipal;
- III — o da Sociedade Civil, especialmente por meio:
 - a) do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM;
 - b) de audiências públicas.

§ 1º Não se excluem outras formas de participação de controle social no planejamento e na gestão da política urbana municipal.

§ 2º Os âmbitos de ação referidos nos incisos deste artigo atuarão de maneira integrada e complementar.

Seção II

Da gestão da política urbana

Subseção I

Da vinculação ao PDPSPA, execução e instrumentos de gestão

Art. 339. A Política Urbana do Município de São Pedro de Alcântara se vincula à gestão democrática prevista no PDPSPA e suas respectivas leis regulamentares.

Art. 340. A Política Urbana do Município de São Pedro de Alcântara será executada pelo órgão competente com o apoio de outros órgãos da Administração Municipal.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se órgão competente para a execução da Política Urbana local o responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano do Município.

Art. 341. A gestão democrática da cidade é garantia prevista nos termos do inciso II do art. 2º do Estatuto da Cidade, sendo que:

I — constitui direito inalienável da sociedade, sendo condição indispensável para efetivação das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II — será realizada mediante processo permanente, descentralizado e participativo de planejamento, controle e avaliação;

III — será o fundamento para a elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do PDPSPA e de demais instrumentos a ele correlatos, em especial planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos.

Parágrafo único. Para efetivar a gestão democrática da cidade, serão utilizados, de forma isolada ou combinada, dentre outros admissíveis por lei, os seguintes instrumentos:

I — o Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) de São Pedro de Alcântara;

II — as audiências e consultas públicas;

III — o plebiscito e o referendo;

IV — a iniciativa popular de projeto de lei;

V — a gestão orçamentária participativa.

Subseção II

Do Conselho de Desenvolvimento Municipal de São Pedro de Alcântara

Art. 342. O Conselho de Desenvolvimento Municipal de São Pedro de Alcântara (CDM) é um órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva.

Art. 343. Compete ao CDM, sem prejuízo de outras atribuições estabelecidas por lei e com base nas diretrizes e objetivos do PDPSPA:

I — acompanhar, avaliar e garantir a continuidade das políticas, planos, programas e projetos, tratando de:

a) acompanhar a implementação do PDPSPA e avaliar a efetividade dos seus instrumentos, objetivando a implantação da política urbana definida;

b) propor as revisões e alterações pertinentes quando necessário, desde que em observância às diretrizes e objetivos desta legislação;

c) apreciar as propostas de alteração na legislação urbanística enviadas pelo Executivo, Legislativo ou iniciativa popular;

II — emitir orientações e recomendações, por meio de resoluções, referentes à aplicação do PDPSPA e demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento territorial;

III — encaminhar propostas e ações voltadas para o desenvolvimento urbano;

IV — garantir a efetiva participação da sociedade civil em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial;

V — estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social municipal e regional;

VI — integrar políticas e ações de intervenção territorial;

VII — articular-se com os outros conselhos municipais, setoriais, sejam de âmbito municipal, estadual ou nacional;

VIII — apreciar, mediante parecer técnico, os projetos de implantação de empreendimentos ou atividades públicos ou privados com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

IX — nos empreendimentos ou atividades referidos no inciso VIII do caput deste artigo, indicar medidas compensatórias, mitigadoras e alterações cabíveis, sem prejuízo das demais aprovações previstas na legislação;

X — opinar sobre as omissões e casos não definidos pela legislação municipal, relacionados à política urbana;

XI — debater acerca da realização de Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas aos instrumentos referentes à implementação do PDPSPA;

XII — elaborar e apreciar projetos de normas modificativas ou inovadoras da legislação vigente, referentes a anúncios, mobiliário urbano e outros elementos que constituem a paisagem urbana e rural;

XIII — propor diretrizes relativas à proteção e promoção da qualidade da paisagem Urbana e Rural;

XIV — gerenciar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial de São Pedro de Alcântara (FMDT), previsto nesta Lei Complementar;

XV — fiscalizar os planos de aplicação dos recursos do FMDT de acordo com as prioridades definidas no PDPSPA, obtidos pelos instrumentos da política de desenvolvimento urbano e demais receitas definidas;

XVI — acompanhar a prestação de contas do FMDT;

Parágrafo único. É facultado ao CDM, diretamente ou por meio de assessorias, consultorias e auditorias, em temas relacionados com as competências previstas no caput:

- I – promover a realização de eventos municipais e regionais;
- II – elaborar estudos, pareceres, notas técnicas e congêneres.

Art. 344. O CDM se organiza seguindo critérios de representação da sociedade civil, representantes territorial e representantes setorial, sendo composto com base em proporção de:

- I — 40% (quarenta por cento) de suas vagas destinadas a representações do Poder Público Municipal;
- II — 60% (sessenta por cento) de suas vagas destinadas a representantes da Sociedade Civil e representantes Territoriais.

§ 1º A representação do Poder Público no CDM será composta por membros indicados:

- I – pelo Poder Executivo Municipal;
- II – pelo Poder Legislativo Municipal, distribuídos por bancada.

§ 2º A representação da Sociedade Civil será composta por membros indicados:

- I – por coletivos sociais e populares diversos, com ou sem personalidade jurídica;
- II – por organizações sociais;
- III – por entidades sindicais de trabalhadores;
- IV – por entidades sindicais empresariais;
- V – por entidades não governamentais com comprovada atuação na política urbana;
- VI – por outros conselhos municipais de políticas públicas;

§ 3º Na representação territorial, a composição das respectivas vagas observará a divisão do Município por Macrozonas Rurais e Urbanas e suas respectivas subdivisões, de acordo com o art. 75 e Anexo 10.

§ 4º Para cada vaga de conselheiro prevista neste artigo será garantida uma vaga de suplente.

Subseção III

Das Audiências Públicas

Art. 345. Para fins desta Lei Complementar, as audiências públicas serão instrumentos destinados ao debate sobre a política urbana local.

Art. 346. São objetivos das Audiências Públicas:

I — promover a gestão democrática por meio da cooperação entre Poder Público municipal, população e representações da sociedade civil;

II — informar, colher subsídios, debater e rever a complementação e acompanhamento desta Lei Complementar, bem como de demais instrumentos de política urbana, sejam de âmbito municipal, estadual ou federal, em especial planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos;

III — avaliar resultados e impactos decorrentes da implementação de políticas públicas relacionadas com esta Lei Complementar;

IV — apreciar proposições legislativas, atos normativos e instrumentos correlatos aplicáveis que tenham como objeto a política urbana local;

V — debater e deliberar sobre a implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.

Art. 347. As Audiências Públicas referentes a matérias do PDPSPA, ou que dele sejam derivadas serão obrigatórias:

I — para a obtenção da opinião da população sobre planos, programas e projetos que afetem a ordem urbanística, tais como empreendimentos que gerem impacto ambiental e ou impacto de vizinhança, alteração de zoneamento e normas de parcelamentos, uso e ocupação do solo;

II — no processo de sua respectiva revisão, tramitação legislativa e implementação, sendo conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme o caso;

III — ressalvados casos excepcionais, mediante deliberação favorável do CDM, as audiências públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

§ 1º As audiências públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem quaisquer tipos de distinção ou discriminação.

§ 2º As audiências públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.

§ 3º As audiências públicas ocorrerão em data, hora e locais acessíveis à maioria da população.

§ 4º A publicação do edital de convocação deverá ocorrer nos meios oficiais e poderá ser divulgada por meio das mídias digitais oficiais da Prefeitura, jornal impresso de grande circulação no Município e congêneres.

§ 5º As propostas motivadoras e as normas de funcionamento da Audiência Pública serão publicadas na forma do § 4º deste artigo.

§ 6º A publicação e divulgação das deliberações de Audiência Pública será obrigatória.

§ 7º Quando a audiência pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações, no todo ou em parte, do PDPSPA e das demais normas que compõem a legislação urbanística municipal, suas deliberações deverão ser apensadas ao Projeto de Lei proposto, compondo memorial do processo legislativo.

§ 8º O funcionamento das audiências públicas será regulamentado em norma específica, a ser elaborada respeitando as determinações do presente capítulo, que será submetida à aprovação do CDM.

Seção III

Dos Instrumentos de Política Urbana

Subseção I

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial

Art. 348. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial de São Pedro de Alcântara (FMDT) será destinado ao financiamento e investimentos necessários ao desenvolvimento territorial do Município.

Art. 349. Os recursos do FMDT serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos e programas integrantes ou decorrentes do PDPSPA.

Art. 350. Os recursos auferidos no FMDT serão aplicados nas seguintes finalidades, em ordem de preferência:

I — ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, e melhorias da mobilidade urbana para pedestres e ciclistas;

II — implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

- III — proteção, recuperação e valorização de bens de valor histórico, cultural ou paisagístico;
- IV — execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária urbana;
- V — constituição de reserva fundiária;
- VI — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII — demais programas e ações previstas nas Políticas Setoriais, conforme descritas nesta Lei Complementar.

§ 1º No âmbito da regularização fundiária urbana referida no inciso I do caput deste artigo, os recursos do FMDT serão exclusivamente destinados à regularização fundiária de interesse social, para elaborar e custear o projeto referido no art. 296 e a implantação da infraestrutura essencial referida no § 4º do art. 298.

§ 2º A aplicação do FMDT será objeto de acompanhamento e controle pelo CDM, conforme disposto no art. 342 desta Lei Complementar.

Art. 351. Constituirão receitas do FMDT, sem prejuízo de outras admitidas por lei:

- I — dotações orçamentárias municipais;
- II — recursos direcionados proveniente de doações, empréstimos e outras operações financeiras;
- III — multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- IV — recursos obtidos pelo Município como contrapartida dos processos dispostos nesta legislação;
- V — repasses ou dotações orçamentárias da União ou do Estado de Santa Catarina;
- VI — empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- VII — contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- VIII — contribuições ou doações de entidades internacionais;
- IX — receitas decorrentes de acordos, contratos, consórcios e convênios;
- X — rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio e receitas operacionais e patrimoniais realizadas;

XI — recursos obtidos da aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento urbano;

XII — rendas decorrentes de alienação de bens públicos.

Parágrafo único. A disciplina do FMDT será regulada por lei municipal específica, que conterà, no mínimo:

I — os seus objetivos e finalidades;

II — a disciplina das fontes de recursos, regras para captação, destinação e aplicações e congêneres;

III — as formas de acompanhamento e controle social, em especial pelo CDM.

Subseção II

Do Sistema de Informações Municipais

Art. 352. O SIM tem por objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação, avaliação e revisão de políticas públicas, subsidiando a tomada de decisões na gestão municipal.

Parágrafo único. O SIM será composto pela Infraestrutura de Dados Espaciais (IDE) do Município, em especial pelos cadastros e bases territoriais.

Art. 353. O Sistema de Informações Municipais deverá observar:

I — os princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando a duplicidade de meios e instrumentos para fins idênticos;

II — a disposição das informações de forma ampla e periódica na página eletrônica da Prefeitura Municipal, sem prejuízo de outros meios que garantam acesso irrestrito à população;

III — a integração com outros sistemas de informação e infraestrutura de bases de dados, sejam estes municipais, metropolitanos, estaduais, nacionais e internacionais, existentes em órgãos públicos ou em entidades privadas.

Art. 354. O Sistema de Informações Municipais (SIM) deverá ser permanentemente atualizado pelo Poder Executivo Municipal, com dados progressivamente georreferenciados em meio digital destinado ao planejamento e gestão da Política Urbana local.

Parágrafo único. O Sistema de Informações Municipais conterà dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais,

ambientais, imobiliários, inclusive cartográficos e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 355. O Poder Público municipal deverá incorporar ao SIM todos os documentos e informações produzidos em processos de elaboração, alteração e revisão do PDPA e de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos relacionados com o desenvolvimento urbano local.

Art. 356. O Poder Público municipal deverá disponibilizar dados e conteúdos congêneres do SIM a qualquer interessado que requisitá-los, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 357. O Poder Executivo Municipal promoverá, de forma transparente e garantindo participação e controle social:

I — em um prazo de 24 (vinte e quatro) meses após a publicação desta Lei Complementar, proceder à elaboração ou revisão dos seus planos e programas setoriais municipais, em especial aqueles previstos nas Políticas Setoriais desta Lei Complementar;

II — em um prazo de 12 (doze) meses após a publicação desta Lei Complementar, promover a regulamentação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 358. Os critérios para indicação das representações referidas no art. 343 serão estabelecidos:

I — por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, para a primeira gestão do CDM após a entrada em vigor desta Lei Complementar;

II — pelo regimento interno do CDM, para as gestões subsequentes à primeira gestão referida no inciso I do caput deste artigo.

Art. 359. O Código de Obras e o Código de Posturas deverão ser revisados e homologados pelo CDM antes do envio à tramitação legislativa, de forma a promover suas respectivas compatibilizações com as disposições desta Lei Complementar.

Art. 360. Esta Lei Complementar prevalece na resolução de eventuais antinomias em matéria urbanística e edilícia dispostas em demais normativas municipais.

Art. 361. Toda e qualquer alteração ou revisão a esta Lei Complementar deverá seguir rito de alteração observando as garantias de participação e controle social nela

estabelecidos, bem como deverá envolver estudo global e análise de impactos incidentes no ordenamento territorial.

Art. 362. O Poder Executivo Municipal deverá submeter ao CDM, periodicamente, relatório informando o andamento dos prazos constantes dos planos setoriais e regulamentações de instrumentos urbanísticos, da revisão do Código de Obras e do Código de Posturas previstos nesta Lei Complementar.

Art. 363. As normas de parcelamento do solo, previstas no Capítulo XII do Título III desta Lei Complementar não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos aprovados pelo Poder Executivo Municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação vigente à época da aprovação, até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

§ 1º Os projetos de licenciamento já aprovados, cujo Alvará de Execução já foi concedido antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, terão um prazo de 6 (seis) meses para dar início à obra.

§ 2º Após vencido o prazo do cronograma de obras referido no caput, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições do referido Capítulo.

Art. 364. Revogam-se as disposições em contrário.