

PARTE I	
TÍTULO I	DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS
CAPÍTULO I	DA CONCEITUAÇÃO
CAPÍTULO II	DOS OBJETIVOS
CAPÍTULO III	DA COORDENAÇÃO
TÍTULO II	ESTRATÉGIAS DE PLANEJAMENTO
CAPÍTULO I	DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA
CAPÍTULO II	DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SUSTENTÁVEL
CAPÍTULO III	DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DO TURISMO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL
CAPÍTULO IV	DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE CIDADE PARA TODOS
CAPÍTULO V	DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
PARTE II	
DO ZONEAMENTO URBANO	
CAPÍTULO I	DAS DIRETRIZES GERAIS
CAPÍTULO II	DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO ZONEAMENTO
CAPÍTULO III	DA CIRCULAÇÃO URBANA
CAPÍTULO IV	DAS ZONAS NA ÁREA URBANA
CAPÍTULO V	DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Seção I	Da adequação dos usos
Seção II	Dos Empreendimentos De Impacto Urbano

CAPÍTULO VI	DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES
Seção I	Do Coeficiente de Aproveitamento
Seção II	Da Taxa de Ocupação
Seção III	Da Altura das Edificações
Seção IV	Dos Recuos Mínimos Obrigatórios
Seção V	Da Quota Ambiental
Seção VI	Das Vagas de Estacionamento
CAPÍTULO VII	DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE DA POLÍTICA URBANA
Seção I	Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano
Seção II	Da Transferência do Direito de Construir
Seção III	Da Outorga Onerosa do Direito de Construir
Seção IV	Do Direito de Preempção
Seção VI	Do Estudo de Impacto de Vizinhança
PARTE III	
DA GESTÃO URBANA	
CAPITULO I	DA PARTICIPAÇÃO POPULAR
CAPITULO II	DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL
PARTE IV	
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	
ANEXOS	
ANEXO 1	MAPA DO PERÍMETRO URBANO
ANEXO 2	MAPA DE MACROZONEAMENTO

ANEXO 3	MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA
ANEXO 4	MAPA DE ZONEAMENTO
ANEXO 5	TABELA DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO 6	QUOTA AMBIENTAL
ANEXO 7	TABELA DOS PADRÕES PARA ESTACIONAMENTOS

PROJETO DE LEI N.º XX

DE XX DE XX DE 2023

“DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DE LIMA, INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL DE SANTA ROSA DE LIMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O PREFEITO DE SANTA ROSA DE LIMA faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

PARTE I

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º Fica instituído, como instrumento básico da política de planejamento urbano, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Sustentável do Município de Santa Rosa de Lima.

§1º O plano de que trata este artigo abrange as funções da vida coletiva, em que se incluem habitação, trabalho, circulação e lazer, e visa à melhoria da qualidade de vida da comunidade local.

§2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Sustentável de Santa Rosa de Lima será nesta Lei chamado pela sigla PDDUS.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

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

Art. 3º O objetivo geral da política urbana contida no PDDUS é ordenar o desenvolvimento harmônico das distintas funções da cidade e da propriedade urbana, conforme as seguintes diretrizes gerais da LEI Nº 10.257 (BRASIL, 2001) e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ONU, 2012):

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

II. Gestão democrática por meio da efetiva participação da população e de associações representativas dos distintos segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas, metas e projetos de desenvolvimento urbano;

III. Cooperação entre os diversos níveis de governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social e da coletividade;

IV. Planejamento do desenvolvimento e crescimento do município, da distribuição espacial da população e das distintas atividades, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V. Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

VI. Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico e preservação ambiental do território municipal;

VII. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento sustentável, de modo a priorizar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VIII. Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;

IX. Regularização fundiária a partir do reconhecimento da realidade socio territorial promovendo o direito à posse e à permanência de moradores em áreas ocupadas irregularmente;

X. Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; a poluição; e a degradação ambiental.

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

Art. 5º A implantação da política de desenvolvimento urbano contida nesta lei se fará pelo uso dos instrumentos previstos na Lei Nº10.257 de 10 de julho de 2001, a saber:

- I. Da usucapião especial de imóvel urbano;
- II. Do direito de preempção;

- III. Da outorga onerosa do direito de construir;
- IV. Da transferência do direito de construir;
- V. Do estudo de impacto de vizinhança.

CAPÍTULO III

DA COORDENAÇÃO

Art. 6º O Plano Diretor de que trata esta lei será coordenado pela Secretaria de Administração, Finanças e Planejamento do Município de Santa Rosa de Lima.

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

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

I. Plano Diretor contendo as diretrizes de planejamento urbano territorial, macrozoneamento, zoneamento e parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo urbano do município de Santa Rosa de Lima; e instrumentos de controle urbanístico;

II. Código de Obras;

III. Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 9º Fica estabelecido o prazo de dez anos para a realização da revisão e atualização sistemática das leis componentes do Plano Diretor.

Art. 10 Como instrumentos operacionais para a gestão do Plano Diretor, propõem-se, de modo efetivo, a criação do Setor de Urbanismo ligado à Secretaria de Administração, Finanças e Planejamento do Município, cuja função é a proposição de políticas de serviços urbanos compatíveis com a situação do município, envolvendo entidades e órgãos públicos e aprovação de projetos em conformidade com o proposto nesta lei e demais leis complementares ao Plano Diretor.

TÍTULO II

ESTRATÉGIAS DE PLANEJAMENTO

Art. 11 O PDDUS se orienta pelas seguintes diretrizes estratégicas de planejamento:

- I. Estruturação Urbana;
- II. Desenvolvimento Econômico e Sustentável;
- III. Desenvolvimento do Turismo Sustentável e Preservação do Patrimônio Cultural;
- IV. Cidade para Todos;
- V. Preservação Ambiental.

Art. 12 As estratégias são orientadas por objetivos e diretrizes específicas que orientam a implementação deste plano.

CAPÍTULO I

DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 13 O território do Município é compreendido em área urbana e área rural, com a delimitação de suas subdivisões expressas no mapa com a delimitação do perímetro urbano, no Anexo 1.

Art. 14 Constitui a área urbana a região territorial onde ocorre concentração de atividades dos setores secundário e terciário e onde a densidade demográfica comparativa é a mais alta.

§1º. Compõem a área urbana a área central do município de Santa Rosa de Lima.

Art. 15 Constitui a área rural, a região territorial onde ocorre a concentração de atividades primárias de agricultura, pecuária e áreas de preservação ambiental onde a densidade demográfica comparativa é baixa.

Art. 16 A estratégia de Estruturação Urbana tem como objetivos:

- I. Promover o desenvolvimento econômico e socioespacial do município como um todo, considerando-se as peculiaridades e potencialidades locais, urbanas ou rurais;

II. Ampliar a articulação de poder público com as diversas comunidades que compõem a área urbana e rural do município para melhor compreensão dos distintos interesses e necessidades;

III. Incentivar a criação de Centros de Urbanidade em diferentes regiões do município através da implantação de atividades de lazer, esportes e cultura;

IV. Estabelecer diretrizes sustentáveis para a implementação de loteamentos e condomínios;

V. Promover o desenvolvimento do núcleo urbano;

VI. Incentivar a média densidade em áreas do perímetro urbano do município para melhor aproveitamento da terra urbana, promovendo uma cidade mais compacta e sustentável;

VII. Preservar a paisagem urbana do perímetro com interesse histórico (área do entorno da Igreja Matriz);

VIII. Delimitar os usos e ocupação do solo permitidos no perímetro urbano;

IX. Criar mecanismos para controlar a Gentrificação Ambiental no município evitando a mercantilização de espaços com infraestrutura ambiental favorável;

X. Incentivar a implementação de condomínios rurais que mantenham as características de agricultura familiar;

XI. Regular por meio de instrumentos urbanísticos e de preservação ambiental a implantação de novas atividades extrativistas no município;

XII. Incentivar construções no estilo germânico.

Art. 17 A implantação dos objetivos e das diretrizes elencados no artigo anterior se dará através da organização socioespacial, aplicada mediante a subdivisão do município em 06 macrozonas de planejamento, conforme mapa de Macrozoneamento, anexo 2.

Art. 18 O macrozoneamento é uma ação de planejamento que possibilita analisar e planejar estratégias, programas e projetos específicos para cada região, atendendo as necessidades locais. O município será subdividido em 06 macrozonas de planejamento, ver mapa Anexo 2, a saber:

I. Macrozona 1: Macrozona Urbana

- II. Macrozona 2: Macrozona de Expansão Urbana
- III. Macrozona 3: Macrozona Rururbana
- IV. Macrozona 4: Macrozona Rural
- V. Macrozona 5: Macrozona de Conservação Ambiental
- VI. Macrozona 6: Macrozona de Preservação Ambiental

Art. 19 A Macrozona Urbana, situada integralmente no Perímetro Urbano, apresenta a maior concentração da população municipal e diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, bem como é a área mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanas.

Parágrafo único. Os parâmetros construtivos desta Macrozona estão definidos no Zoneamento Urbano.

Art. 20 A Macrozona de Expansão Urbana apresenta as áreas propícias para expansão do perímetro urbano para fins previamente definidos, justificando a necessidade de reservá-la.

Parágrafo único. Os eixos de expansão urbana considerados foram em direção à comunidade de Rio dos Índios e ao trecho a ser pavimentado da SC-108.

Art. 21 A Macrozona Rururbana é caracterizada pela predominância de patrimônio natural, propiciando atividades de lazer e turismo, uso residencial e do setor primário.

Art. 22 A Macrozona Rural compreende as áreas com maior concentração de atividades rurais e tem como objetivo permitir e fixar atividades agrossilvipastoris, priorizando práticas conservacionistas, principalmente nas áreas de altas declividades, com fins a aumentar a produtividade da região de modo sustentável.

Art. 23 A Macrozona de Conservação Ambiental compreende as áreas rurais e de conservação ambiental.

§ 1º Compreende-se nesta Macrozona de Conservação as áreas de maior concentração das atividades turísticas.

Art. 24 A macrozona de Preservação Ambiental tem como objetivo disciplinar a ocupação das áreas de proteção ambiental, com base nas leis estaduais e federais vigentes.

§1º Definem-se como áreas de proteção ambiental aquelas áreas que não apresentam condições de ocupação por constituírem áreas de representatividade da fauna e flora local e dos demais elementos naturais. Têm como objetivo a manutenção do equilíbrio ecológico e a sustentabilidade do patrimônio natural.

Art. 25 As características de ocupação do solo municipal válidas para todas as macrozonas devem seguir as legislações federais e estaduais, com os parâmetros definidos pelos órgãos responsáveis.

CAPÍTULO II

DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SUSTENTÁVEL

Art. 26 A estratégia de Desenvolvimento Econômico e Sustentável permite promover um ambiente com mais qualidade de vida para toda a população, proporcionando crescimento econômico e consonância com a preservação ambiental e justiça social. A estratégia de Desenvolvimento Econômico tem como objetivos:

- I. Fortalecer o papel do município como Capital Catarinense de Agroecologia;
- II. Estruturar o crescimento a partir da pavimentação da SC-108 – conexão norte;
- III. Prever ações mitigatórias para as atividades extrativistas já aprovadas no município e regular a aprovação de novas atividades;
- IV. Prever ações mitigatórias para implantação de atividades de impacto no município;
- V. Incentivar o uso de energia renovável;
- VI. Estimular novas atividades econômicas (indústrias limpas, serviços, atividades tecnológicas e turismo);
- VII. Incentivar a implantação de programas de qualificação de mão de obra;
- VIII. Incentivar o empreendedorismo feminino;
- IX. Estruturar projetos que possam ser desenvolvidos nas propriedades rurais.

Art. 27 A estratégia deve ter como premissa a elaboração de Programas de Desenvolvimento Econômico e Sustentável com a participação da sociedade organizada e considerados prioritários:

- I. Programa de valorização da agroecologia;
- II. Programa de valorização da cultura;
- III. Programa de incrementação industrial;
- IV. Programa de fortalecimento do comércio, serviços e turismo.

§1º. O Programa de Valorização da Agroecologia tem por objetivo a promoção das práticas agroecológicas urbanas e periurbanas enquanto alternativa à melhoria da saúde da população e sustentabilidade ambiental.

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

§3º. O Programa de Valorização da Cultura tem como objetivo valorizar os bens materiais e imateriais que fazem parte da história do município, garantindo sua sustentabilidade.

§4º. O Programa de Incrementação Industrial objetiva a implantação e o desenvolvimento de indústrias de médio e grande porte, de nível II e III. O programa poderá contemplar a implantação de parque industrial, propondo incentivos para atração de novos empreendimentos, criado por legislação específica.

§5º. O Programa de fortalecimento do comércio, serviços e turismo objetiva o fortalecimento destas atividades em todo o território de Santa Rosa Lima e integração com municípios da região.

CAPÍTULO III

DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DO TURISMO SUSTENTÁVEL E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 28 A estratégia de Desenvolvimento do Turismo Sustentável e Preservação do Patrimônio Cultural tem como objetivo a valorização do potencial

natural através da diversificação da oferta turística e a preservação do patrimônio cultural com a geração de um fluxo sustentável e permanente.

Art. 29 O turismo sustentável é aquele desenvolvido em área e escala apropriada para manter-se viável pelo maior tempo possível, não degradando ou alterando o meio ambiente natural e cultural. Deve ainda, servir de base para a diversificação da economia local, sem interferir no desenvolvimento de outras atividades e processos.

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

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

Art. 30 Na articulação de planos e propostas turísticas pretende-se:

- I. Valorizar o desenvolvimento do turismo rural trabalhando o potencial agrícola e paisagístico da região;
- II. Estruturar circuitos turísticos (naturais, históricos e culturais) municipal e regional;
- III. Fortalecer e implementar atividades (inclusive para incremento econômico) que permitam a preservação dos atrativos ambientais;
- IV. Fortalecer atividades de turismo rural, ecológico e cicloturismo, integrando um plano de turismo o ano inteiro - as paisagens apresentam diversificado conjunto de plantas com árvores imponentes (Mata Atlântica), cachoeiras, montanhas, serra, águas termais e campos de altitude;
- V. Garantir a preservação dos dois bens tombados em nível municipal: Centro de Formação em Agroecologia (patrimônio material) e *Gemüse* – prato da culinária local (patrimônio imaterial) e realizar levantamento de outros bens materiais e imateriais;
- VI. Fortalecer a preservação do patrimônio cultural - Associação Cultural de Santa Rosa de Lima: Grupo de Dança Típica Alemã, *Wasserthal Volkstanzgruppe* (Grupo de Dança Alemã Vale das Águas), atuando em 4 (quatro) categorias: mirim, infantojuvenil, adulto e 3ª Idade;

VII. Preservar patrimônios edificados, comunidades tradicionais e saberes de interesse histórico e cultural, além dos patrimônios já reconhecidos. Destaca-se a necessidade de preservação do patrimônio cultural da Igreja Matriz;

VIII. Valorizar o uso do rio Braço do Norte;

IX. Incentivar a criação de empreendimentos turísticos e eventos a nível regional, estadual, nacional e internacional.

X. Devem ser criados parques ambientais e um parque de eventos articulados em circuito turístico, para que atuem de maneira integrada e em constante atualização

XI. Implementar turismo regional envolvendo as águas termais, as rotas de cicloturismo e as cachoeiras e integrado com rotas religiosas e histórico-cultural;

XII. Implantar o Plano Municipal de Turismo.

Art. 31 O Programa de conservação e valorização do patrimônio cultural tem como finalidade recuperar a identidade do Município através da valorização dos patrimônios arquitetônicos, históricos e da conservação e valorização da cultura local.

Art. 32 O Programa de conservação e valorização do patrimônio cultural compõe-se dos seguintes Projetos:

I. Preservação do Centro Histórico de Santa Rosa de Lima;

II. Preservação da cultura local;

III. Criação do Parque de Eventos;

IV. Inventário do patrimônio material e imaterial do município.

§1º. O Parque de Eventos objetiva dinamizar a economia através do fortalecimento das pequenas e microempresas de base familiar: artesanais, agropecuárias e turísticas.

CAPITULO IV

DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE CIDADE PARA TODOS

Art. 33 A estratégia CIDADE PARA TODOS tem como objetivo atender as necessidades de infraestrutura e serviços urbanos de forma equitativa para garantir a qualidade de vida da população.

Art. 34 A estratégia apresenta como diretrizes:

- I. Criar trâmites que facilitem a regularização fundiária;
- II. Prever a implantação de um centro esportivo e um centro cultural no município;
- III. Prever a realização de um estudo de viabilidade para implantação do SAMU no município;
- IV. Criar centros de urbanidade em comunidades com implantação de atividades de lazer e comunitárias;
- V. Prever a realização de um estudo de viabilidade para implantação de cemitério público;
- VI. Prever a realização de um estudo de viabilidade para ampliação e revitalização da malha viária e conexão entre algumas partes do município;
- VII. Prever a realização de um estudo de viabilidade para ampliação do sistema de iluminação pública.

Art. 35 Para efeitos desta lei, entende-se por:

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

uso de esporte, lazer e cultura, equipamentos de assistência social e segurança geral e transporte de passageiros em geral.

Art. 36 Para implementação desta estratégia é necessário o desenvolvimento do programa de ampliação de infraestrutura e serviços urbanos, através de:

- I. Definição de política de saneamento básico;
- II. Ampliação de áreas verdes para recreação e lazer;
- III. Estabelecimento dos centros de urbanidade.

CAPÍTULO V

DIRETRIZES DA ESTRATÉGIA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 37 O Estratégia de Preservação Ambiental tem como objetivo promover a conservação, o manejo sustentável e a valorização dos recursos naturais, dada à potencialidade e significado para o município, por meio das seguintes diretrizes:

- I. Promover a conservação e valorização do patrimônio natural e cultural do Município;
- II. Coibir a ocupação de encostas e topos de morro, em função da fragilidade do meio ambiente, poluição etc.;
- III. Incentivar a preservação e a recuperação do rio Braço do Norte e sua mata ciliar;
- IV. Estimular a criação de áreas verdes de lazer garantindo aumento da qualidade do ambiente natural;
- V. Estimular a criação de um inventário da situação ambiental do Município;
- VI. Delimitar áreas de preservação de mananciais de água;
- VII.** Criar áreas de preservação ambiental em áreas ripárias em topo de morros e com alta declividade (>45°) e nas áreas no entorno dos recursos hídricos, conforme disposto nas legislações estaduais e federais;
- VIII. Utilizar instrumentos que garantam o uso racional da água (captação de água da chuva e reuso de águas) e fontes de energia renováveis;

IX. Criar um sistema de espaços livres integrado com a preservação dos recursos hídricos – praças, parque urbano, parque linear ambiental e áreas de proteção ambiental;

X. Realizar Estudo Socioambiental;

XI. Realizar Plano de Arborização Urbana;

XII. Implantar drenagem urbana (meios convencionais e drenagem ecológica);

XIII. Prever a realização de um estudo de viabilidade para criação de corredores ecológicos;

XIV. Prever a realização de um estudo de viabilidade para criação de Unidades de Conservação;

XV. Garantir a preservação da RPPN Reserva Araponga e RPPN Barra do Rio do Meio.

PARTE II

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO DA MACROREGIÃO 1: DISTRITO SEDE

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 38 Os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidos nesta Lei visam melhorar as condições de vida no Município, considerados os seguintes fatores:

- I. A relevância das atividades agroecológicas;
- II. A base econômica extrativista e industrial;
- III. A concentração espacial das atividades de comércio e de prestação de serviços na sede do município;
- IV. O valor cultural do centro histórico;
- V. A inexistência ou a má consolidação das centralidades nas comunidades rurais;

VI. A recuperação ambiental das áreas de preservação ocupadas irregularmente.

Art. 39 Constituem diretrizes do zoneamento:

I. Controlar o adensamento em áreas com deficiência de infraestrutura e incentivar o adensamento, por outro lado, de áreas com boa oferta de infraestrutura e serviços urbanos;

II. Promover o adensamento nos principais eixos viários, garantindo eficiência e frequência de uso;

III. Estimular o uso misto, principalmente no centro, para preservar a animação e aproveitar a infraestrutura existente.

CAPÍTULO II

DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES DO ZONEAMENTO

Art. 40 Os elementos que definem a estruturação urbana e a definição das zonas urbanas são os seguintes:

- I. Corredores viários;
- II. Áreas de Uso Público;
- III. Centro histórico;
- IV. Áreas de preservação ambiental .

Art. 41 Os corredores viários objetivam qualificar a circulação urbana e a conexão com os municípios da região, atendendo às necessidades dos diferentes setores econômicos da cidade, e caracterizam-se por uma alta potencialidade de atendimento de comércio e serviços.

Art. 42 As áreas de uso público são áreas onde estão previstas a implantação de equipamentos urbanos e demais usos públicos.

Art. 43 O Centro Histórico é a área que se caracteriza pelo núcleo inicial da cidade de Santa Rosa de Lima. Tem como objetivos:

I. Manter a identidade da cidade, preservando os edifícios de interesse patrimonial e cultural;

- II. Garantir a centralidade urbana do centro histórico;
- III. Preservar e recuperar o conjunto e os marcos urbanos de valor histórico e cultural;
- IV. Promover a desobstrução visual da paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico.

Art. 44 As áreas de preservação ambiental, são aquelas de interesse ecológico que apresentam características dos sistemas naturais e qualidade ambiental. A preservação e conservação destas áreas implicam diretamente na qualidade de vida da população local. Tem como objetivos:

- I. Coibir a ocupação em encostas e topos de morro, em função da fragilidade do meio ambiente.
- II. Incentivar a preservação da orla do rio Braço do Norte e resgatar a paisagem urbana.
- III. Estimular a criação de áreas verdes de lazer garantindo a qualidade do ambiente urbano.

Parágrafo Único. O cumprimento das normas descritas no artigo 44 não exime o proprietário do cumprimento de todas as demais leis de preservação ambiental de competência do Estado e da União.

CAPÍTULO III

DA CIRCULAÇÃO URBANA

Art. 45 A circulação urbana do Município abrange o conjunto de vias urbanas que são classificadas e hierarquizadas segundo critérios funcionais e capacidade de fluxo ou vazão. A proposta de hierarquização e expansão viária no mapa anexo 3, leva em consideração os usos estabelecidos no zoneamento, entendendo que os diferentes usos têm capacidade de atrair maior ou menor fluxo viário. Ver mapa Anexo 3.

Art. 46 As vias urbanas classificam-se em:

- I. Via Arterial – caracteriza-se pela ligação intraurbana, apresentam integração com o uso do solo, alta acessibilidade;

II. Via Coletora – caracterizam-se por coletar o tráfego das vias locais e conduzi-los às vias arteriais.

III. Via Local – distribuição do tráfego local, possibilitam o acesso direto às edificações.

IV. Via de Pedestres – logradouros que conciliam um alto fluxo de pedestres com o fluxo de veículos.

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

CAPÍTULO IV

DAS ZONAS NA ÁREA URBANA

Art. 47 As áreas da zona urbana representam partes do perímetro urbano propostas em função de características específicas e estão delimitadas no mapa de Zoneamento, no anexo 4 e são as seguintes:

- I. Zona Predominantemente Residencial (ZPR)
- II. Zona Mista (ZM)
- III. Zona de Preservação Histórica e Cultural (ZPHC)
- IV. Zona de Uso Público (ZUP)
- V. Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

Art. 48 As zonas foram definidas segundo critérios como: situação atual de ocupação, densidade desejada, cotas altimétricas, capacidade da infraestrutura instalada e sistema viário existente e características do sítio urbano e ambiental.

Art. 49 Zona Predominantemente Residencial (ZPR) – são áreas da cidade que se caracterizam por apresentarem predominância de uso residencial, mas com atividades que complementam a vida cotidiana do bairro, ou seja, usos não habitacionais sem impacto às residências, usos de escala local.

Art. 50 Zona Mista (ZM) – São áreas com diversidade de usos comerciais e de serviços junto ao uso habitacional. Apresentam maior densidade edificatória e uma

abrangência de utilização em nível municipal. Permitem uso industrial de nível 1 e apresentam maior facilidade de escoamento e através da SC-108

Art. 51 Zona de Preservação Histórica e Cultural (ZPHC)– É a área que caracteriza o núcleo inicial da cidade, é o patrimônio representativo da história do Município. A delimitação desta área objetiva preservar o núcleo urbano inicial do município.

§1º. Considera-se propriedade com interesse histórico e cultural aquelas edificações que apresentam elementos arquitetônicos da arquitetura germânica significativos e representantes de uma parte da história.

§2º. As edificações que se apresentarem relevantes para preservação são passíveis de aplicação da transferência do direito de construir.

§3º. Cabe ao Poder Público a definição de quais edificações apresentam interesse histórico e cultural em legislação específica.

Art. 52 Zona de Uso Público (ZUP) – São áreas pertencentes ao Poder Público destinadas ao uso de lazer e/ou à implantação de equipamentos urbanos.

Art. 53 Zona de Preservação Ambiental (ZPA) – São áreas que têm como objetivo proteger a fauna, flora e outros elementos naturais, para conservação e com uso restritivo de educação, lazer e recreação pública. Objetivam assegurar o bem estar das populações humanas e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais. Devem respeitar a legislação ambiental federal. Compreendem:

- I. Topos de morros acima de dois terços da altura mínima em relação a base.
- II. Encostas com declividade superior a 45%.
- III. Faixa marginal ao longo de rios, lagoas, açudes, córregos de dimensionamento variável de 30 a 100 metros, de acordo com o Código Florestal.

§1º. São proibidas as atividades que podem provocar uma acelerada erosão das terras e/ou um acentuado assoreamento das coleções hídricas e uma ameaça de extinção de espécies raras da biota regional.

CAPITULO V

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 54 O uso e ocupação do solo estabelecem a adequação dos diferentes usos às zonas urbanas em função do tipo de atividade, porte e periculosidade.

SEÇÃO I

DA ADEQUAÇÃO DOS USOS

Art. 55 Os usos são classificados como permitido ou proibido de acordo com a capacidade viária, o zoneamento e a periculosidade.

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

§2º. Classificam-se como proibidos aqueles usos incompatíveis com a área e que apresentam conflito com os usos previstos no entorno.

§3º. Para a instalação de qualquer uso deve-se respeitar a tabela Adequação e Classificação de Usos, no anexo 5.

Art. 56 O grau de periculosidade das indústrias está classificado da seguinte maneira:

I. Indústrias Nível 1 - Indústrias leves, que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde da comunidade. Indústrias que não gerem tráfego intenso, não poluente, e que não ocasionem nenhum tipo de interferência ambiental.

II. Indústrias Nível 2 - Enquadram-se indústrias de médio porte de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não ocasionando incômodos sensíveis às atividades urbanas, como: trepidações, exalações, poeiras e gases prejudiciais à saúde.

III. Indústrias Nível 3 - Incluem-se indústrias geradoras de impacto devido ao volume de atividade. Indústrias que possam originar explosões e que cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações, emanações e radiações possam causar perigo a população, mesmo com a aplicação de métodos adequados ao controle e ao tratamento desses efluentes.

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

SEÇÃO II

DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO URBANO

Art. 57 Os empreendimentos de impacto urbano são atividades que causam impactos negativos: na circulação urbana, quando a atração de veículos é superior a capacidade viária e de vagas de estacionamento; e, no ambiente, quando a atividade pode gerar qualquer tipo de poluição.

Art. 58 Os empreendimentos considerados de impacto urbano ou polos geradores de tráfego deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança –EIV, junto com estudo preliminar para ser submetido ao Conselho de Desenvolvimento Municipal e à Secretaria de Administração, Finanças e Planejamento.

CAPITULO VI

DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

Art. 59 Os dispositivos de controle das edificações referem-se à aplicação conjunta do coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, altura máxima das edificações e recuos obrigatórios mínimos, quota ambiental, taxa de permeabilidade, assim determinados na tabela de Índices de Construção dos anexos 5 e 6.

SEÇÃO I

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 60 Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) é um índice que multiplicado pela área do terreno define a área permitida máxima a ser construída.

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

Art. 61 Não são computados como área construída as seguintes áreas:

- I. Parque infantil, jardins, piscinas e outros equipamentos implantados no nível natural do terreno e descobertos (ao ar livre);
- II. Subsolos destinados à garagem, sobrelojas, mezaninos, pavimentos sob pilotis com área fechada de no máximo 20%;
- III. Caixas d'água, casa de máquinas e de bombas, centrais de ar condicionado e gás, áreas para depósito de lixo;
- IV. Áreas de uso comum como portarias, acessos, circulações, zeladoria;
- V. Áticos - áreas ocupadas sobre o último pavimento com ocupação máxima de um terço da projeção do último pavimento.

SEÇÃO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 62 A Taxa de Ocupação (T.O.) representa o índice máximo ocupado pela projeção da edificação no lote, define o regime volumétrico.

Fórmula - P_{Ac} (projeção da área construída) = T.O. (taxa de ocupação) x A_t (área do terreno)

Art. 63 Não são computados como área construída as seguintes áreas:

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

SEÇÃO III

DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 64 Altura das edificações define o número máximo de pavimentos a ser construído.

Art. 65 Não serão computadas na altura das edificações as seguintes áreas:

I. Caixas d'água, casa de máquinas e de bombas, centrais de ar condicionado e gás, áreas para depósito de lixo.

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

SEÇÃO IV

DOS RECUOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

Art. 66 Os recuos laterais, frontais e de fundos são variáveis por zona, devendo respeitar a tabela do Anexo 5.

Art. 67 Nas vias principais os afastamentos frontais serão específicos seguindo a tabela do Anexo 5.

Art. 68 Os espaços definidos como afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como área livre, com a exceção de rampas de acesso, muros de arrimo e terrenos com declividade.

SEÇÃO V

DA QUOTA AMBIENTAL

Art. 71 A Quota Ambiental corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada empreendimento que contribua com a drenagem do solo, favorecimento do microclima e promoção da biodiversidade.

Art. 72 O cálculo do QA considera as soluções construtivas e paisagísticas listadas na tabela que forma o anexo 6, que foi idealizada observando-se a importância da relação de contribuição de cada item para favorecimento do microclima e da biodiversidade, bem como a facilitação na infiltração de águas pluviais.

§ 1º Foram atribuídos pesos para cada item, definindo-se as soluções construtivas e paisagísticas apresentadas na tabela 1 do anexo 6, com os respectivos pesos.

§ 2º A Quota ambiental é encontrada pelo somatório da pontuação de todos os itens apresentados na tabela x integrante do anexo 6.

Art. 73 Os lotes serão avaliados e pontuados de acordo com os valores mínimos do QA trazidos na tabela 5 do anexo 6 e a pontuação obtida por cada lote refletirá na sua taxa de permeabilidade e no seu coeficiente de aproveitamento.

SEÇÃO VI

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 69 Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, atendendo o Anexo 7.

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

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

Art. 70 Nos condomínios multifamiliares, ambulatórios, laboratórios, clínicas e escritórios em geral será obrigatório a existência de vagas de estacionamento rotativas na proporção mínima de 10 % das vagas calculadas segundo as normas do Anexo 6.

CAPÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE DA POLÍTICA URBANA

Art. 74 Os instrumentos de controle da política urbana, estabelecidos no Estatuto da Cidade, Lei Federal 10257 de 10/07/2001, objetivam garantir a exequibilidade da proposta, que atendem, pela própria definição e conceito, o Interesse público e bem estar da coletividade.

Parágrafo Único. Os instrumentos de controle da Política Urbana devem ser regulamentados por lei específica.

SEÇÃO I

DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 75 O Usucapião Especial de Imóvel Urbano segundo o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, confere ao possuidor de uma área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 76 As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 77 São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

- I. O possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II. Os possuidores, em estado de composesse;
- III. Como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

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

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

Art. 78 O usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 79 Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

SEÇÃO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 80 A transferência do direito de construir possibilita ao proprietário de imóvel transferir a capacidade construtiva da área onde se situa o imóvel em outra área da cidade a ser definida pelo Município.

Art. 81 Este potencial construtivo será aplicado:

- I. Para fins de ampliação, consolidação ou construção do sistema viário planejado;
- II. Para a instalação de equipamentos urbanos públicos;
- III. Preservação de imóveis com interesse ambiental, paisagístico, histórico ou cultural;
- IV. Para programas de habitação de interesse social, como regularização fundiária, urbanização ou construção de novas moradias;
- V. Como forma de pagamento de desapropriações.

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

Art. 82 Este potencial construtivo poderá ocorrer na Zona Mista (ZM) e Zona Predominante Residencial (ZPR) desde que não ultrapassem o índice de aproveitamento máximo planejado e tolerado para a área em questão (Anexo 5).

Art. 83 Para os casos relativos ao sistema viário, fica ao proprietário a garantia de transferência do potencial construtivo relativo à área destinada a melhoria do sistema viário à área remanescente.

Art. 84 Cabe ao órgão de planejamento municipal avaliar as condições de transferência do direito de construir, levando em consideração o imóvel que cede e o imóvel que recebe o potencial construtivo.

SEÇÃO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 85 A outorga onerosa do direito de construir refere-se à possibilidade do proprietário de imóvel exercer o direito de construir acima do índice de aproveitamento básico adotado para a área em questão mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 86 As áreas do Município em que incidem o direito de construir acima do índice de aproveitamento permitido são a Zona Mista (ZM) e Zona Predominante Residencial (ZPR)

Art. 87 O valor máximo excedente de área construída não poderá ultrapassar 50% do permitido para a área.

Art. 88 Os valores referentes à área excedente construída serão calculados sobre o valor venal do metro quadrado do imóvel, segundo as seguintes fórmulas:

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

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

V = valor venal do metro quadrado do imóvel

A^{exc} = área excedente

TRem = Taxa de remuneração

Art. 89 Os recursos obtidos com a outorga onerosa do direito de construir serão aplicados para benfeitorias no bairro em questão e em um Fundo de Desenvolvimento Urbano.

Art. 90 As solicitações de aumento do potencial construtivo deverão ser analisadas pelo órgão de planejamento municipal e Conselho Municipal de Desenvolvimento.

SEÇÃO IV

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 91 O direito de preempção concede ao Poder Municipal a preferência de compra de imóvel urbano, respeitado o valor do mercado imobiliário, antes que este seja comercializado entre particulares.

Art. 92 As áreas em que incidem o direito de preempção, de acordo com a Lei Federal Nº 10.257 de 10/07/2001, e adotadas pelo Município, serão utilizadas para fins de:

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

Art. 93 O prazo de vigência do direito de preempção será de cinco anos, mas poderá ser renovado após um ano do término do prazo.

Art. 94 O proprietário de imóvel, em que incide o direito de preempção, deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município manifeste por escrito, no prazo máximo de trinta dias, seu interesse em comprá-lo.

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

§2º. O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos

termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

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

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

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

SEÇÃO VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 95 O Estudo de Impacto de Vizinhança objetiva garantir a qualidade de vida da população circundante aos empreendimentos de impacto.

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

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

Art. 96 O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. Equipamentos urbanos e comunitários;

- II. Uso e ocupação do solo;
- III. Geração de tráfego;
- IV. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

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

Art. 97 A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridos nos termos da legislação ambiental.

PARTE III

DA GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I

DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 98 O processo de gestão urbana é desenvolvido pelo Poder Executivo e pela Câmara Municipal de Vereadores, com a colaboração ativa dos munícipes que compõem os diversos conselhos municipais e o Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM).

Art. 99 Para a implementação de programas urbanísticos de políticas setoriais, devem ser criados mecanismos que permitam a participação dos agentes envolvidos em todas as fases do processo, desde a elaboração até a implantação e a gestão dos projetos a serem aprovados, que contarão com a participação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 100 Devem ser criadas, no âmbito de cada macrozona, instâncias de discussão da política urbana, com composição e regimento adequados à realidade regional e com as seguintes atribuições:

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

CAPITULO II

DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 101 Fica criado o Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), órgão de caráter consultivo, com a finalidade de convergir as ações das macrozonas para os objetivos globais do Plano Diretor, com as seguintes atribuições:

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

Art. 102 O Conselho de Desenvolvimento Municipal será composto por 10 (dez) representantes, sendo 40% dos membros indicados pelo Poder Público Municipal e 60% de representantes indicados por entidades não governamentais, representando a sociedade civil organizada.

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

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

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

PARTE IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 103 Os projetos aprovados ou os que ainda estiverem em tramitação junto ao poder público municipal, serão analisados pela legislação anterior a esta Lei, considerando-se que, após a aprovação do projeto, o proprietário terá prazo máximo de 180 dias para iniciar as obras.

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

Art. 104 Os processos administrativos de alteração de projeto só serão examinados de acordo com a legislação anterior a que foram anteriormente aprovados quando:

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

Art. 105 As atividades urbanas que não forem mais consideradas compatíveis com sua localização, segundo esta Lei, têm seus direitos mantidos, sendo proibidos, no entanto:

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

Art. 106 Constituem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- I. Mapa de Perímetro Urbano
- II. Mapa de Macrozoneamento
- III. Mapa de Hierarquia Viária do Perímetro Urbano
- IV. Mapa de Zoneamento
- V. Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano
- VI. Quota Ambiental
- VII. Tabela dos Padrões para Estacionamento

Art. 107 Os projetos de leis que visem a alterar o perímetro urbano, a delimitação ou as características das zonas definidas nesta Lei, deverão ser fundamentados e precedidos de Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança.

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

- I. Aumento de demanda de infraestrutura do sistema viário;
- II. Impacto sobre a oferta de bens e serviços públicos;
- III. Impacto ambiental, envolvendo os recursos hídricos, o saneamento e a área verde por habitante, com projeção futura;
- IV. Análise de compatibilidade demográfica, com os índices estabelecidos no Zoneamento;
- V. Análise de impacto histórico-morfológico, identificando os elementos significativos;

Art. 108 O EIA e EIV serão realizados a expensas do interessado por equipe composta de pelo menos um responsável técnico de arquitetura, engenharia civil, geografia e economia.

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