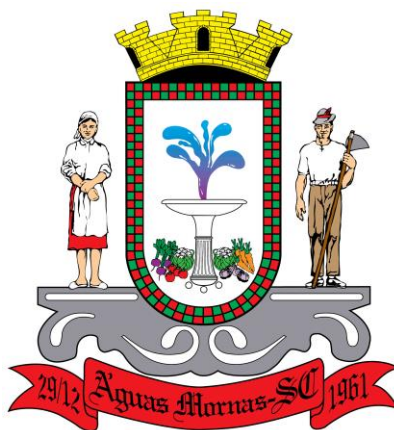


PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

LEI COMPLEMENTAR 073/2023



MUNICÍPIO DE ÁGUAS MORNAS – SC

SETEMBRO DE 2023



GESTÃO MUNICIPAL

2017-2020

Omero Prim
Prefeito Municipal

Pedro Paulo Medeiros
Vice-Prefeito Municipal

2021-2024

Omero Prim
Prefeito Municipal

Jorge Fernando Salm
Vice-Prefeito Municipal

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Toni Jochem
Secretário Municipal de Administração e Finanças

Carlos S. Thiago de Carvalho
Diretor de Engenharia

Aujor Hilleshein
Diretor de Tributos

Juarez Alexandre Kuhnen
Secretário Municipal de Agricultura, Indústria e Comércio

EQUIPE TÉCNICA CONTRATADA

2019-2020

Empresa Líder Engenharia e Gestão
de Cidades EIRELI – ME
CNPJ: 23.146.943/0001-22

2021-2022

Daniela Otto
Arquiteta e Urbanista
CAU/SC A143512-4



CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Gestão 2019-2021

Gestão 2021-2023

Macrozona Urbana:

Francisco Prim - titular;
Carlos Augusto Imich Medeiros -
suplente;

Francisco Prim - titular;
Elizandro Maurício Brick - suplente;

Macrozona Rural:

Luciane Hillesheim Rassweiler - titular;
Leonésio Antônio Bruch - suplente;

Geraldo Schuster - titular;
Luciane Hillesheim Rassweiler -
suplente;

Macrozona Vila Nova:

Paulo César Jochem - titular;
Paulo César da Paz - suplente;

Wilmar Augusto Ibers - titular;
Paulo César Jochem - suplente;

Macrozona do Parque da Serra do Tabuleiro:

Francisco José Hinckel - titular;
Daniel Weber - suplente;

Jorge Mees - titular;
Francisco José Hinckel - suplente;

Poder Executivo:

Toni Vidal Jochem - titular;
Carlos S. Thiago de Carvalho -
suplente;

Toni Vidal Jochem - titular;
Carlos S. Thiago de Carvalho -
suplente;

Poder Legislativo:

Marcelo Steinbach - titular;
Jorge Fernando Salm - suplente;
Sandro Sens - titular;
Marcelo Kuhnen - suplente;

Marcelo Steinbach - titular;
Alex Vanbommel Hausmann - suplente;
Claudemir Thiesen - titular;
Valdecir José Sens - suplente;

Igrejas:

Oswaldo Prim - titular;
Osni Pedro Jasper - suplente;
Adamir Simon - titular;
Ronei Hausmann - suplente;

Jefferson Egídio Duarte - titular;
Luciano Leon do Carmo - suplente;
Adamir Simon - IECLB - titular;
Alceu Heinz - IECLB - suplente;

Associações Desportivas e de Moradores:



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
Prefeitura Municipal de Águas Mornas – SC

Marciano Dionei Kirchner - titular;
Davi Francisco Jochen - suplente;

Juarez Alexandre Kuhnen - titular;
Luiz Felipe Jochem - suplente;

Conselhos Comunitários:

Juarez Alexandre Kuhnen - titular;
Flávio Heinz - suplente;

Flávio Heinz - titular;
Jaime Meyer - suplente;

Entidades Sindicais:

Jonas Vanbommel - titular;
Cilene Bauer Rassweiler - suplente;

Jonas Vanbommel - titular;
Cilene Bauer Rassweiler - suplente;

Entidades Empresariais:

Osvanir Maria Sens Abreu - titular;
José Evaldo Schmitz - suplente;

Fernando Bernardo Lehmkuhl - titular;
Michele Pflieger - suplente;

Entidade profissionais, acadêmicas e de pesquisa:

João Villanova Gallardo - titular;
Jean Schmitz - suplente;

Vânia Amélia Miranda Koerich - titular;
Luiz José da Silva - suplente;

Organizações Não Governamentais (ONG):

Sidnei Nicolau Medeiros - titular;
Mário Tadeu de Abreu - suplente;

Rita José da Silva Santos - titular;
Claudia Justen - suplente;

Associações de Pais e Professores da Rede Estadual:

Fernanda Medeiros Hillesheim - titular;
Jane Bauer Argenta - suplente;

Jane Bauer Argenta - titular;
Lauri Beppler - suplente;

Associações de Pais e Professores da Rede Municipal:

Kenneth Hecht Mayrink - titular;
Jair Hillesheim - suplente;

Júlio José Meurer - titular;
Berenice Cavalcante Dantas de Sousa -
suplente;

Conselho de Educação Municipal:

Sandra Tereza Hinckel Lopes - titular;
Daiana de Paula Farias - suplente;

Ângela Maria Backes Friedrich - titular;
Lidiane da Silva Carvalho - suplente;

Conselho de Saúde ou Assistência Social ou Conselho Tutelar:

Iana Pitan - titular;
Raquel Mees Steffens - suplente.

Iana Pitan - titular;
Rogério Vambömmel - suplente.



SUMÁRIO

TÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO, ABRANGÊNCIA, ARTICULAÇÃO, OBJETIVOS GERAIS E PRINCÍPIOS

FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 9

CAPÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO E ABRANGÊNCIA	9
CAPÍTULO II – DA ARTICULAÇÃO	9
CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS GERAIS	10
CAPÍTULO IV – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA	10
SEÇÃO I – DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE.....	11
SEÇÃO II – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	11
SEÇÃO III – DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	11
SEÇÃO IV – DA IGUALDADE E JUSTIÇA SOCIAL	12
SEÇÃO V – DA PARTICIPAÇÃO POPULAR	12

TÍTULO II – DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO E DE QUALIFICAÇÃO TERRITORIAL E

URBANÍSTICA..... 12

CAPÍTULO I – DA ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E RURAL	13
SEÇÃO I – PROGRAMA DE DIVULGAÇÃO E PROMOÇÃO DOS ATRATIVOS TURÍSTICOS DO MUNICÍPIO.....	13
SEÇÃO II – PROGRAMA DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO DO TURISMO RURAL.....	14
SEÇÃO III – PROGRAMA DE INCENTIVO E APOIO À INDUSTRIALIZAÇÃO	14
SEÇÃO IV – PROGRAMA DE ESTRUTURAÇÃO DA PRODUÇÃO RURAL E ATIVIDADES ECONÔMICAS.....	15
CAPÍTULO II – ESTRATÉGIA DE MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE URBANA	16
SEÇÃO I – DA MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO	16
SUBSEÇÃO I – PROGRAMA DE PAVIMENTAÇÃO E MELHORIAS DAS VIAS MUNICIPAIS	16
SUBSEÇÃO II – PROGRAMA DE PLANEJAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO E ADEQUAÇÃO DOS ACESSOS RODOVIÁRIOS	16
SEÇÃO II – DA MOBILIDADE URBANA E RURAL	17
SUBSEÇÃO I – PROGRAMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE	18
CAPÍTULO III – ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DAS CONDIÇÕES DE SAÚDE.....	19
SEÇÃO I – PROGRAMA DE MELHORIA DA QUALIDADE DO ATENDIMENTO À SAÚDE.....	19
CAPÍTULO IV – ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS ESSENCIAIS AO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO	20
SEÇÃO I – PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES DE USO PÚBLICO E QUALIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE ESPORTE, LAZER E CULTURA	20
SEÇÃO II – PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	21
SEÇÃO III – PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E NATURAL.....	21
CAPÍTULO V – ESTRATÉGIA DE MELHORIA DA INFRAESTRUTURA E SANEAMENTO	22



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
Prefeitura Municipal de Águas Mornas – SC

<i>SEÇÃO I – PROGRAMA PARA IMPLANTAÇÃO DE SOLUÇÕES DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO</i>	23
<i>SEÇÃO II – PROGRAMA DE TRATAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS</i>	23
<i>SEÇÃO III – PROGRAMA DE CONTROLE DE POLUIÇÃO, RECUPERAÇÃO, CONSERVAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS</i>	24
<i>SEÇÃO IV – PROGRAMA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL</i>	25
CAPÍTULO VI – DA ESTRATÉGIA DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	25
<i>SEÇÃO I – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, DE LOTEAMENTOS E DE CONDOMÍNIOS</i>	26
TÍTULO III – DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	28
CAPÍTULO I – DO ZONEAMENTO	28
<i>SEÇÃO I – DAS MACROZONAS</i>	28
SUBSEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA	29
SUBSEÇÃO II – DA MACROZONA RURAL	30
SUBSEÇÃO III – DA MACROZONA DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO TABULEIRO	31
<i>SEÇÃO II – DAS ZONAS</i>	31
SUBSEÇÃO I – DA ZONA URBANA CENTRAL (ZUC)	31
SUBSEÇÃO II – DA ZONA DE OCUPAÇÃO IMEDIATA (ZOI)	32
SUBSEÇÃO III – DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)	32
SUBSEÇÃO IV – DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	33
SUBSEÇÃO V – DA ZONA INDUSTRIAL (ZI)	33
SUBSEÇÃO VI – DA ZONA RURAL (ZRU)	34
<i>SEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS</i>	34
SUBSEÇÃO I – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (AEIS)	35
SUBSEÇÃO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO E AMBIENTAL	35
SUBSEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL	39
SUBSEÇÃO IV – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL	39
SUBSEÇÃO V – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO FUTURA	40
SUBSEÇÃO VI – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA (AEUE)	40
CAPÍTULO II – DO USO DO SOLO	43
<i>SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS</i>	43
<i>SEÇÃO II – DOS USOS E ATIVIDADES GERADORAS DE INCOMODIDADES</i>	44
CAPÍTULO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA E RURAL	46
CAPÍTULO IV – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	48
<i>SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS</i>	48
<i>SEÇÃO II – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA MACROZONA URBANA</i>	52
<i>SEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA MACROZONA RURAL</i>	53
CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL	54
CAPÍTULO VI – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	54



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
Prefeitura Municipal de Águas Mornas – SC

SEÇÃO I – DOS LOTEAMENTOS	57
SEÇÃO II – DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	59
SEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES.....	60
SUBSEÇÃO I - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES NA MACROZONA URBANA.....	60
SUBSEÇÃO II - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES EM ÁREA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - AEUE	62
SEÇÃO IV – DOS DESMEMBRAMENTOS	64
SEÇÃO V – DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO	65
SEÇÃO VI – DO REGISTRO	70
SEÇÃO VII – DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS PARCELAMENTOS DO SOLO	71
SEÇÃO VIII – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES.....	72
SEÇÃO IX – DA ACEITAÇÃO	72
SEÇÃO X – DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS.....	73
SEÇÃO XI – DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS.....	73
CAPÍTULO VII – DO SISTEMA VIÁRIO	74
CAPÍTULO VIII – DO ABAIRRAMENTO	77
CAPÍTULO IX – DAS LOCALIDADES RURAIS.....	77
TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO	78
CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS.....	79
SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.....	79
SEÇÃO II – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	80
SEÇÃO III – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	81
SEÇÃO IV – DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO	82
SEÇÃO V – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	83
SEÇÃO VI – DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	84
SEÇÃO VII – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO.....	85
SEÇÃO VIII – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....	86
SEÇÃO IX – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	87
SEÇÃO X – TOMBAMENTOS.....	89
SUBSEÇÃO I – DO ÓRGÃO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL	89
SUBSEÇÃO II – DO PROCESSO DE TOMBAMENTO	90
SUBSEÇÃO III – DA PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO DE BENS TOMBADOS	92
SUBSEÇÃO IV – DAS PENALIDADES.....	94
SUBSEÇÃO V – DO FUNDO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE ÁGUAS MORNAS	94
TÍTULO V – DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DA GESTÃO E DA POLÍTICA TERRITORIAL.....	95



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
Prefeitura Municipal de Águas Mornas – SC

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS E ÂMBITOS DE AÇÃO	95
CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE (SAC)	95
CAPÍTULO III – DAS INSTÂNCIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA	96
<i>SEÇÃO I – DOS PODERES EXECUTIVO E LEGISLATIVO MUNICIPAIS.....</i>	<i>96</i>
<i>SEÇÃO II – DA PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL.....</i>	<i>97</i>
<i>SEÇÃO III – DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE ÁGUAS MORNAS.....</i>	<i>97</i>
<i>SEÇÃO IV – DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS.....</i>	<i>98</i>
SUBSEÇÃO I – DA DEFINIÇÃO, DOS OBJETIVOS E DOS PRINCÍPIOS DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS	98
SUBSEÇÃO II – DAS COMPETÊNCIAS.....	99
SUBSEÇÃO III – DA ORGANIZAÇÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS.....	100
SUBSEÇÃO IV – DA ELEIÇÃO E DO MANDATO DOS CONSELHEIROS OU MEMBROS DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS	101
<i>SEÇÃO V – DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS.....</i>	<i>102</i>
CAPÍTULO IV – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS (SIM).....	103
CAPÍTULO V – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS	105
TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	106

ANEXOS

Anexo I	Glossário
Anexo II	Mapa de Macrozoneamento
Anexo III	Mapa de Zoneamento
Anexo IV	Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo
Anexo V	Mapa do Sistema Viário e Mobilidade Urbana
Anexo VI	Quadro de Hierarquização e Perfis Viários
Anexo VII	Tabela de Níveis de Incomodidades
Anexo VIII	Mapa de Abairramento
Anexo IX	Mapa das Áreas Especiais de Interesse
Anexo X	Mapa Ambiental
Anexo XI	Mapa da Representação Territorial do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas
Anexo XII	Mapa de Localidades
Anexo XIII	Memorial Descritivo do Abairramento e Perímetro Urbano
Anexo XIV	Memorial Descritivo das Localidades Rurais



LEI COMPLEMENTAR Nº 073/2023

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
DO MUNICÍPIO DE ÁGUAS MORNAS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

OMERO PRIM, Prefeito Municipal de Águas Mornas, faz saber a todos os habitantes do Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO, ABRANGÊNCIA, ARTICULAÇÃO, OBJETIVOS
GERAIS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

CAPÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO E ABRANGÊNCIA

Art. 1º O Plano Diretor Participativo de Águas Mornas é o instrumento básico de planejamento municipal que visa orientar o ordenamento e o desenvolvimento territorial do Município de Águas Mornas/SC.

Parágrafo único. Os propósitos e os efeitos do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas consideram a totalidade do território do Município – sua porção urbana e rural – considerando suas potencialidades, deficiências e especificidades.

Art. 2º O Plano Diretor Participativo de Águas Mornas tem por finalidade definir:

- I – as políticas e as estratégias de ordenamento e desenvolvimento territorial do Município;
- II – os critérios para que a propriedade rural e urbana, pública ou privada, cumpram a sua função social;
- III – as regras orientadoras para o uso e ocupação do solo do Município;
- IV – as áreas de expansão urbana do Município;
- V – as regras e diretrizes para o planejamento e a gestão democrática do desenvolvimento físico-territorial.

CAPÍTULO II – DA ARTICULAÇÃO

Art. 3º O Plano Diretor Participativo de Águas Mornas é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e os demais planos, programas e projetos da política territorial incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Parágrafo único. Ficam subordinadas à presente Lei:

- I – Código de Obras e Edificações;
- II – Código de Posturas;
- III – planos setoriais;
- IV – planos específicos;
- V – alterações de zoneamento;
- VI – regulação do perímetro urbano;



- VII – instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII – instalação de área verde e espaço livre;
- IX – empreendimentos imobiliários e industriais;
- X – sistema viário.

Art. 4º Segundo o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001 –, além do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas, são instrumentos da política territorial municipal:

- I – zoneamento ambiental;
- II – plano plurianual;
- III – diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- IV – gestão orçamentária participativa;
- V – planos, programas e projetos setoriais;
- VI – programas de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 5º Constituem objetivos gerais da política territorial do Município de Águas Mornas:

- I – impulsionar o desenvolvimento econômico, social e ambiental de forma sustentável, em todo o território do Município;
- II – promover o amplo desenvolvimento do potencial econômico do Município através da diversificação da economia, do incentivo às atividades rurais e à ampliação das atividades industriais e turísticas visando à geração de emprego e renda;
- III – promover a melhoria da qualidade de vida e das condições de saúde da população;
- IV – fomentar o desenvolvimento social e promover a valorização cultural através da ampliação da oferta de serviços e equipamentos comunitários de qualidade e da preservação do patrimônio histórico-cultural;
- V – preservar a qualidade dos recursos hídricos do Município através de ações de melhoria no sistema de infraestrutura e saneamento e na ordenação do uso e ocupação do solo;
- VI – democratizar o acesso à terra e à habitação, através da utilização dos princípios e instrumentos do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Os objetivos gerais referidos neste artigo deverão ser alcançados a partir da execução das estratégias de desenvolvimento e de qualificação territorial e urbanística do Município, definidas no Título II desta Lei e seus anexos, bem como nos demais instrumentos deste Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO IV – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 6º Constituem princípios fundamentais e norteadores do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas:

- I – as funções sociais da cidade;
- II – a função social da propriedade;



- III – o desenvolvimento sustentável;
- IV – a igualdade e a justiça social;
- V – a participação popular.

SEÇÃO I – DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 7º O Município cumprirá a função social da cidade quando houver redução das desigualdades sociais, promoção da justiça social e melhoria da qualidade de vida, através do direito a:

- I – terra urbana e rural;
- II – infraestrutura e saneamento;
- III – mobilidade urbana e transporte público;
- IV – cultura e lazer;
- V – segurança;
- VI – educação;
- VII – trabalho;
- VIII – saúde.

SEÇÃO II – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 8º A propriedade urbana deverá exercer plenamente a função social que lhe impõe o § 2º do art. 182 da Constituição Federal, combinado com o disposto nos termos do parágrafo único do artigo 1º da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende aos seguintes requisitos:

- I – compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- II – compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural, bem como do equilíbrio ecológico;
- III – compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a segurança, bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

SEÇÃO III – DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 9º O desenvolvimento sustentável é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, que visa garantir a qualidade de vida para a presente e futuras gerações.

Art. 10. O Município contribuirá para o desenvolvimento sustentável quando garantir às presentes e às futuras gerações o direito:

- I – à moradia urbana e rural;
- II – ao saneamento ambiental;
- III – à infraestrutura urbana e rural;
- IV – ao transporte e serviços públicos;



- V – ao trabalho e ao lazer;
- VI – ao meio ambiente equilibrado;
- VII – à identidade e patrimônio cultural;
- VIII – aos recursos naturais.

SEÇÃO IV – DA IGUALDADE E JUSTIÇA SOCIAL

Art. 11. O Município contribuirá para a igualdade e justiça social, quando:

- I – possibilitar o acesso da população de baixa renda à terra rural e urbana;
- II – garantir o acesso e a justa distribuição de equipamentos e serviços públicos em seu território;
- III – garantir a mobilidade urbana e o transporte coletivo;
- IV – garantir o acesso ao lazer, ao esporte e à cultura;
- V – democratizar o acesso ao recurso termomineral existente em seu território;
- VI – garantir a assistência técnica e jurídica aos cidadãos e às comunidades;
- VII – principalmente quanto as questões ambientais.

SEÇÃO V – DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 12. O Município contribuirá para a participação popular, quando:

- I – houver ampla e irrestrita participação popular nos programas, projetos e ações relativas ao desenvolvimento territorial;
- II – possibilitar condições de pleno funcionamento, autonomia e representatividade dos diversos segmentos sociais no sistema de acompanhamento e controle previsto no Título V da presente Lei;
- III – garantir a publicidade e o acesso as informações de interesse público;
- IV – promover audiências públicas para informar, esclarecer e deliberar sobre projetos de impacto para o Município, sem prejuízo de outros instrumentos como plebiscitos e referendos quando pertinentes.

TÍTULO II – DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO E DE QUALIFICAÇÃO TERRITORIAL E URBANÍSTICA

Art. 13. Constituem estratégias de Desenvolvimento e de Qualificação Territorial e Urbanística do Município:

- I – estratégia de promoção do desenvolvimento econômico e rural;
- II – estratégia de melhoria do sistema viário e da mobilidade urbana;
- III – estratégia de promoção das condições de saúde;
- IV – estratégia de qualificação e implantação de equipamentos comunitários;
- V – estratégia de melhoria da infraestrutura e saneamento;
- VI – estratégia de ordenamento do uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. As estratégias são compostas por objetivos específicos, programas e ações, que têm como fim alcançar os objetivos gerais da política territorial municipal, definidos no artigo 5º.



CAPÍTULO I – DA ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E RURAL

Art. 14. Constituem objetivos da estratégia de desenvolvimento econômico e rural:

- I – desenvolver e fomentar a vocação agrícola e demais atividades rurais visando o aumento da produção e a agregação de valor ao produto;
- II – incentivar e ampliar a produção agroindustrial e industrial compatível com a vocação rural e as características ambientais do Município;
- III – promover o desenvolvimento do turismo local baseado na exploração equilibrada e sustentável do potencial humano, natural e histórico do território municipal;
- IV – valorizar e fortalecer o comércio local.

SEÇÃO I – PROGRAMA DE DIVULGAÇÃO E PROMOÇÃO DOS ATRATIVOS TURÍSTICOS DO MUNICÍPIO

Art. 15. Constituem objetivos específicos do Programa de divulgação e promoção dos atrativos turísticos do Município:

- I – implantar política de planejamento do turismo integrada com a região;
- II – promover a divulgação dos atrativos naturais, culturais e históricos do território municipal na região e além dela;
- III – possibilitar as condições de acesso qualificado aos atrativos naturais, culturais e históricos do Município pela população e pelos turistas.

Art. 16. Para atingir os objetivos específicos do programa de divulgação e promoção dos atrativos turísticos do Município, o Poder Público Municipal promoverá:

- I – a implantação de plano de turismo com o envolvimento de agentes locais, organizado e planejado dentro de um contexto regional;
- II – o apoio aos proprietários rurais que desejarem investir em atividades de exploração do turismo cultural, rural, entre outras modalidades de turismo;
- III – a promoção de parcerias com instituições para fomentar o turismo municipal através de intercâmbios estudantis e culturais com outros Municípios, regiões e países;
- IV – o fortalecimento dos programas e projetos existentes de valorização da produção artesanal local e a promoção de festas típicas para divulgação dos produtos e da cultura local;
- V – o resgate histórico de caminhos e trilhas existentes no Município e região;
- VI – a consolidação da marca territorial dos produtos fabricados no Município;
- VII – os investimentos na área de propaganda e marketing do turismo local;
- VIII – a implantação de infraestrutura para o turismo local, com:
 - a) a melhoria e a comunicação visual informativa dos acessos das localidades, dos atrativos e dos serviços;
 - b) a implantação de equipamentos públicos de acesso à água termomineral, mediante convênios ou parcerias;
 - c) a adequação do patrimônio às atividades turísticas;
- IX – a concessão de incentivos fiscais às edificações que remetam suas características à cultura germânica.



SEÇÃO II – PROGRAMA DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO DO TURISMO RURAL

Art. 17. Constituem objetivos específicos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Turismo Rural:

- I – planejar e impulsionar o turismo rural, a partir da qualificação dos recursos humanos e físicos disponíveis;
- II – apoiar e orientar os investimentos em infraestrutura mínima de apoio para o turismo.

Art. 18. Para atingir os objetivos específicos do programa de Apoio ao Desenvolvimento do Turismo Rural, o Poder Público Municipal promoverá:

- I – parcerias com entidades educacionais e profissionais para ofertar cursos de empreendedorismo, profissionalizantes, de aperfeiçoamento e de capacitação para os proprietários rurais interessados em investir na atividade turística rural;
- II – parcerias com prefeituras, secretarias ou demais entidades promotoras de intercâmbio cultural, profissional e/ou industrial em nível regional, nacional ou internacional com vistas à troca de experiências;
- III – orientação e acesso às linhas de crédito ao pequeno e médio proprietário e aos empreendedores dos setores envolvidos com o turismo rural e derivados;
- IV – incentivo à exploração de atividades agrícolas e produtivas já existentes como atrativos turísticos (produção de vinho, produtos coloniais, entre outros);
- V – apoio às atividades em prol do desenvolvimento turístico rural, desenvolvidas por Organizações Não Governamentais (ONG) ou entidades institucionais de comprovada competência;
- VI – fontes alternativas de financiamento e de apoio para melhorias na infraestrutura de suporte às atividades turísticas do meio rural, como acessos, abastecimento de água, fornecimento de energia, esgotamento sanitário, comunicação, entre outros.

Art. 19. A prioridade de implementação do Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Turismo Rural dar-se-á na Macrozona Rural e na Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

SEÇÃO III – PROGRAMA DE INCENTIVO E APOIO À INDUSTRIALIZAÇÃO

Art. 20. Constituem objetivos específicos do Programa de Incentivo e Apoio à Industrialização:

- I – apoiar, incentivar e atrair novos empreendimentos industriais e agroindustriais compatíveis com a vocação local e com as características ambientais do Município;
- II – fomentar a produção industrial e agroindustrial existente desde que compatível com a vocação local e com as características ambientais do Município.

Art. 21. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Incentivo e Apoio à Industrialização, o Poder Público Municipal promoverá:



- I – impulsionar a ocupação das áreas industriais municipais;
- II – estratégias para a atração de atividades industriais, avaliados os custos e benefícios financeiros, sociais e ambientais;
- III – a melhoria dos acessos às áreas industriais;
- IV – a promoção de parceiras para a implantação de infraestrutura nas áreas rurais para a instalação de indústrias;
- V – a regulação, orientação e fiscalização das atividades de extração dos recursos minerais em território municipal;
- VI – priorizar a implantação de novas zonas industriais em áreas com infraestrutura adequada e facilidade de acesso, preferencialmente ao longo da BR-282.

Art. 22. A prioridade de implementação do Programa de Incentivo e Apoio à Industrialização dar-se-á na Zona Industrial e na Macrozona Rural.

SEÇÃO IV – PROGRAMA DE ESTRUTURAÇÃO DA PRODUÇÃO RURAL E ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 23. Constituem objetivos específicos do Programa de Estruturação da Produção Rural e Atividades Econômicas:

- I – criar incentivos para a permanência do produtor rural;
- II – promover o planejamento participativo da produção agrícola municipal;
- III – promover a orientação técnica para o planejamento agrícola municipal;
- IV – estruturar a administração municipal para melhor apoiar o produtor rural.

Art. 24. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Estruturação da Produção Rural e Atividades Econômicas, o Poder Público Municipal promoverá:

- I – orientação e utilização racional dos recursos naturais de forma sustentável, incentivando a cooperação da comunidade na preservação do meio ambiente;
- II – promoção e incentivo à geração, adaptação e adoção de tecnologias e práticas de gerenciamento da produção eficientes e adequadas;
- III – elaboração e implantação de Plano Municipal de Desenvolvimento Agrícola;
- IV – promoção de feiras e festas para divulgação e comercialização de produtos locais;
- V – apoio ao cooperativismo e associativismo agrícola;
- VI – incentivo à associação de apicultores e de outras atividades;
- VII – promoção de estratégias para agregar valor à produção rural;
- VIII – parcerias com instituições que atuam na área de promoção do desenvolvimento rural;
- IX – apoio e facilidades para o escoamento da produção e da comercialização no mercado consumidor;
- X – alternativas de comunicação para os agricultores;
- XI – corpo de técnicos capacitados no campo;
- XII – incentivo à produção rural familiar;
- XIII – acesso do agricultor às políticas de crédito para a compra da habitação rural e/ou propriedade agricultável;
- XIV – a capacitação dos agricultores para a geração de renda alternativa;
- XV – a adequada orientação técnica ao agricultor quanto às práticas tradicionais nocivas à produção agrícola e ao meio ambiente;



- XVI – fomento às cooperativas de crédito dirigido ao trabalhador rural;
- XVII – alternativas de acesso ou incentivo à aquisição de maquinário agrícola;
- XVIII – a formação agrícola dos jovens;
- XIX – incentivos ao manejo sustentável.

Art. 25. A prioridade de implementação do Programa de Estruturação da Produção Rural e Atividades Econômicas dar-se-á na Macrozona Rural e na Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

CAPÍTULO II – ESTRATÉGIA DE MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE URBANA

Art. 26. Constituem objetivos da estratégia de melhoria do sistema viário e da mobilidade urbana:

- I – promover a integração do sistema viário municipal, estadual e federal;
- II – promover o planejamento do sistema viário municipal visando a funcionalidade, ordenamento e segurança da circulação municipal;
- III – promover a melhoria do sistema viário quanto à acessibilidade das localidades, à sinalização, à manutenção e, principalmente, à pavimentação das vias;
- IV – implantar sistema de mobilidade alternativa para pedestres e ciclistas;
- V – fomentar o sistema de transporte coletivo.

SEÇÃO I – DA MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO

SUBSEÇÃO I – PROGRAMA DE PAVIMENTAÇÃO E MELHORIAS DAS VIAS MUNICIPAIS

Art. 27. Constituem objetivos específicos do Programa de Pavimentação e Melhorias das Vias Municipais:

- I – promover a pavimentação das vias a partir da hierarquia proposta;
- II – promover as melhorias pontuais necessárias no sistema viário existente.

Art. 28. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Pavimentação e Melhorias das Vias Municipais, o Poder Público Municipal promoverá:

- I – padronização e pavimentação das estradas municipais, segundo a hierarquia proposta nesta Lei;
- II – soluções para as pontes baixas e estreitas do Município;
- III – comunicação visual para identificação das localidades e das ruas;
- IV – melhorias nas sinalizações de trânsito, horizontais e verticais, nas vias urbanas;
- V – garantia da adequada iluminação dos logradouros públicos.

SUBSEÇÃO II – PROGRAMA DE PLANEJAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO E ADEQUAÇÃO DOS ACESSOS RODOVIÁRIOS

Art. 29. Constituem objetivos específicos do Programa de Planejamento do Sistema Viário e Adequação de Acessos Rodoviários:



- I – adequar os acessos rodoviários às localidades do Município mediante parcerias técnico-financeiras;
- II – promover a funcionalidade do sistema viário mediante a implantação da hierarquia viária proposta;
- III – orientar a criação de novas vias, seja pelo Poder Público, seja pela iniciativa privada, de forma a facilitar o deslocamento no Município e garantir a integração entre as diversas regiões do território;
- IV – facilitar o escoamento da produção agrícola e industrial;
- V – melhorar os deslocamentos viários no Município, garantindo a segurança dos seus usuários.

Art. 30. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Planejamento do Sistema Viário e Adequação dos Acessos Rodoviários, o Poder Público Municipal promoverá:

- I – a implantação e melhoria de acessos de ligações às localidades do Município;
- II – a padronização das dimensões das estradas municipais de acordo com a hierarquia viária proposta nesta Lei;
- III – estudos com vistas à implantação de rotas seguras para o transporte escolar e transporte coletivo;
- IV – alternativas para a implantação de estacionamento comercial;
- V – viabilidade para implantação dos trevos de acesso na BR-282 para acessar as localidades;
- VI – implantação da duplicação na rodovia BR-282;
- VII – implantação de via marginal na BR-282 no perímetro urbano do Município;
- VIII – qualificação dos principais acessos do Município.

SEÇÃO II – DA MOBILIDADE URBANA E RURAL

Art. 31. A política de mobilidade, instrumento da política de desenvolvimento territorial, se refere à facilidade de deslocamentos de pessoas e bens no território do Município.

Art. 32. Os princípios da política de mobilidade são:

- I – acessibilidade urbana como direito universal;
- II – garantia de acesso dos cidadãos ao transporte coletivo urbano;
- III – eficiência e eficácia na prestação dos serviços de transporte coletivo;
- IV – contribuição ao desenvolvimento sustentável da cidade;
- V – transparência e participação social no planejamento, controle e avaliação dos serviços de transporte e da política de mobilidade urbana;
- VI – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos de transporte urbano;
- VII – equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros.

Art. 33. As diretrizes da política de mobilidade devem estar integradas com as demais políticas, em especial no que diz respeito:

- I – à integração com a política de uso e controle do solo urbano;



- II – à diversidade e complementaridade entre os serviços e modos de transportes urbanos;
- III – à minimização dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e bens;
- IV – à inclusão social;
- V – ao incentivo ao desenvolvimento tecnológico e ao uso de energias renováveis e não poluentes;
- VI – à priorização de projetos, para o transporte a pé, de bicicleta e para o transporte coletivo, estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado.

Art. 34. São atribuições do Município quanto à política de mobilidade:

- I – planejar, executar e avaliar a política de mobilidade urbana, bem como promover a regulamentação dos serviços de transportes urbanos;
- II – prestar, direta ou indiretamente, os serviços de transporte público coletivo urbano, que têm caráter essencial;
- III – ampliar a acessibilidade, adequando os espaços públicos e a frota do transporte público às pessoas com mobilidade reduzida, sejam idosos, crianças, gestantes ou pessoas com deficiência;
- IV – priorizar a circulação de pedestres, preservando-os, sempre que possível, do tráfego intenso de veículos;
- V – reservar áreas para meios de transporte não motorizados, especialmente pela construção de ciclovias e ciclo faixas;
- VI – capacitar e educar continuamente pessoas e desenvolver as instituições vinculadas à política de mobilidade urbana do Município;
- VII – implantar incentivos financeiros e fiscais para a efetivação dos princípios e diretrizes desta Lei.

Parágrafo único. O Município, isoladamente ou associado a outros Municípios da região em consórcio público, poderá instituir fundo especial com a finalidade de custear a operação e os investimentos em infraestrutura, necessários à universalização do acesso aos serviços de transporte coletivo público, podendo, inclusive, utilizar os recursos do fundo como garantia em operações de crédito para o financiamento dos investimentos.

SUBSEÇÃO I – PROGRAMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Art. 35. Constituem objetivos específicos do Programa de Mobilidade e Acessibilidade:

- I – elaboração do Plano de Mobilidade;
- II – planejamento da mobilidade e acessibilidade no território municipal;
- III – integração da gestão do uso do solo com a mobilidade urbana;
- IV – priorização de projetos para o transporte a pé, de bicicleta e para o transporte coletivo, estruturadores do território e indutores do desenvolvimento territorial integrado;
- V – contribuição ao desenvolvimento sustentável do Município;
- VI – direito à acessibilidade urbana.



Art. 36. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Mobilidade e Acessibilidade, o Poder Público Municipal promoverá:

I – quanto ao sistema de mobilidade urbana:

- a) a busca de parcerias para a implantação de sistema de ciclovias e passeios acessíveis;
- b) o planejamento, detalhamento, aperfeiçoamento, manutenção e contínua ampliação dos percursos alternativos para pedestres e ciclistas;
- c) a ampliação da acessibilidade, adequando os espaços públicos, o transporte público e o sistema viário às pessoas com mobilidade reduzida ou pessoas com deficiência, segundo as normas de acessibilidade (NBR 9050 ou equivalente);
- d) a qualificação da paisagem e da ambiência com a arborização das rotas do sistema de ciclovias e passeios;
- e) campanhas de conscientização e educação no trânsito;

II – quanto ao sistema de transporte rodoviário e urbano:

- a) a compatibilidade e complementariedade do transporte coletivo com demais alternativas de locomoção (ciclovias, passeios entre outros);
- b) prestar, direta ou indiretamente, os serviços de transporte público coletivo urbano, de caráter essencial;
- c) estabelecer parcerias e alternativas técnico-financeiras para implantação do sistema de transporte coletivo, visando:
 1. a implantação das linhas e horários do transporte coletivo principalmente para Linha Bauer, Segunda Linha e Loeffelscheidt;
 2. a oferta de linhas circulares interligando comunidades do Município;
 3. a diminuição de custos das tarifas de ônibus para as curtas distâncias;
 4. a oferta de linhas e horários para transporte coletivo noturno;
 5. a construção de abrigos para os pontos de ônibus;
- d) a implantação do Terminal Urbano Integrado;
- e) a implantação do Terminal Rodoviário Integrado.

CAPÍTULO III – ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DAS CONDIÇÕES DE SAÚDE

Art. 37. Constituem objetivos da Estratégia de Promoção das Condições de Saúde:

I – melhorar a qualidade do atendimento à saúde nas unidades e programas já existentes;

II – promover a melhoria da gestão, do acesso e da qualidade das ações, serviços e informações de saúde;

III – facilitar o acesso da população aos tratamentos de saúde preventiva e curativa.

SEÇÃO I – PROGRAMA DE MELHORIA DA QUALIDADE DO ATENDIMENTO À SAÚDE

Art. 38. Constituem objetivos específicos do Programa de Melhoria da Qualidade do Atendimento à Saúde:

I – a melhoria do atendimento à população quanto aos serviços e aos equipamentos de saúde disponíveis;

II – apoio e fortalecimento do controle e participação social nos programas de saúde.



Art. 39. Para atingir o objetivo específico do Programa de Melhoria da Qualidade do Atendimento à Saúde, o Poder Público Municipal promoverá:

- I – a contratação de profissionais especialistas nas áreas de maior demanda;
- II – a criação de programas que incentivem a permanência do profissional da saúde nos postos de atendimento;
- III – a promoção de melhorias no atendimento aos usuários dos equipamentos de saúde;
- IV – a garantia do fornecimento dos remédios de uso contínuo;
- V – a manutenção dos bons convênios de saúde entre a Prefeitura e as clínicas particulares;
- VI – a criação de programas de conscientização e prevenção de saúde, visando diminuir os gastos futuros;
- VII – o suporte ao Conselho Municipal de Saúde;
- VIII – o incentivo à participação da comunidade visando à adoção de práticas ambientalmente adequadas, à promoção da saúde e à prevenção de doenças.

CAPÍTULO IV – ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS ESSENCIAIS AO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Art. 40. Constituem objetivos da Estratégia de Implantação de Equipamentos Comunitários essenciais ao Desenvolvimento Social e Econômico:

- I – promover a implantação e a qualificação das áreas verdes de uso público e de lazer;
- II – possibilitar a implantação e a qualificação de equipamentos comunitários essenciais ao desenvolvimento social e econômico.

SEÇÃO I – PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES DE USO PÚBLICO E QUALIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE ESPORTE, LAZER E CULTURA

Art. 41. Constituem objetivos específicos do Programa de Implantação do Sistema de Áreas Verdes de Uso Público e Qualificação das Áreas de Esporte, Lazer e Cultura:

- I – planejar e qualificar o sistema de áreas verdes de uso público com vistas à democratização do acesso da população;
- II – promover a efetiva oferta, usufruto e manutenção dos equipamentos existentes.

Art. 42. Para atingir os objetivos do Programa de Implantação do Sistema de Áreas Verdes de Uso Público e Qualificação das Áreas de Esporte, Lazer e Cultura, o Poder Público promoverá:

- I – a implantação prioritária de áreas verdes de uso público e equipamentos de lazer, esporte e cultura nas áreas de maior concentração populacional e/ou socialmente frágeis;



- II – a democratização do acesso aos equipamentos comunitários que se concentram no eixo urbano;
- III – a implantação de praças e equipamentos de lazer nas localidades do Município;
- IV – o incremento das opções de lazer para os jovens;
- V – o convênio para manutenção e utilização das áreas esportivas particulares pelo Município;
- VI – a manutenção dos campos de futebol do Município;
- VII – a promoção de políticas de incentivo à prática de esportes;
- VIII – a busca de parcerias para a implantação de equipamentos de lazer e áreas verdes de uso público;
- IX – a implantação de ciclovias nas áreas verdes de uso público;
- X – a recuperação de áreas degradadas com a recomposição da paisagem, promovendo espaços para práticas esportivas e de lazer contemplativo;
- XI – a adequação dos equipamentos de esporte e lazer para que atendam as normas de acessibilidade e o desenho universal.

SEÇÃO II – PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Art. 43. Constitui objetivo específico do Programa de Implantação de Equipamentos Comunitários suprir a carência de equipamentos comunitários essenciais ao Desenvolvimento Social e Econômico.

Art. 44. Para atingir os objetivos do Programa de Implantação de Equipamentos Comunitários, o Poder Público promoverá:

- I – a viabilização e implantação do cemitério municipal e casa mortuária;
- II – a ampliação da estrutura física da rede de ensino local;
- III – o incentivo a implantação de posto de entrega de correspondência na Vargem Grande;
- IV – o incremento da oferta de equipamentos de assistência à criança e à mulher (unidades básicas de saúde, creches, parques infantis, entre outros) preferencialmente nas áreas de maior fragilidade social (Canto dos Lofi, Canto dos Kraus, Canto dos Hermes, Loeffelscheidt) e nas áreas de maior concentração de mulheres responsáveis por domicílio (perímetro urbano);
- V – a reserva de terras e estudos para implantação de Terminal de Transporte Urbano e Rodoviário;
- VI – a reserva de terras para implantação de Estação de Tratamento de Esgoto.

SEÇÃO III – PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E NATURAL

Art. 45. Constituem objetivos específicos do programa de preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural:

- I – promover e viabilizar a preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural do Município;
- II – promover a educação patrimonial.



Art. 46. Para atingir os objetivos do Programa de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural, o Poder Público promoverá:

- I – a promoção de programas de educação patrimonial para a população;
- II – a criação do Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural;
- III – a organização de um corpo técnico capacitado para orientar e fiscalizar quanto às questões do patrimônio histórico;
- IV – o inventário das áreas e bens de interesse histórico, cultural e natural com informações necessárias à sua adequada caracterização, preservação e exploração;
- V – o inventário do patrimônio imaterial com vistas à sua adequada caracterização, registro, preservação e divulgação;
- VI – a adequação ou atualização da atual legislação municipal de incentivo à proteção dos bens patrimoniais (fiscal, etc.) de acordo com os objetivos desta Lei;
- VII – tombamentos municipais para os casos de bens, edificações, conjuntos e paisagens considerados de relevância cultural, após a comprovação do mérito, a exemplo do conjunto arquitetônico de Santa Isabel;
- VIII – a demarcação dos sítios arqueológicos para a proteção e possível visitação turística;
- IX – a promoção de parcerias públicas e/ou privadas para exploração adequada de bens como atrativos ou equipamentos turísticos;
- X – ações de valorização e preservação dos bens imateriais (danças folclóricas, corais, festas, gastronomia, entre outros);
- XI – ações para garantir os rios como patrimônio natural do Município, considerando:
 - a) a sua importância estratégica para o desenvolvimento econômico local, em especial com relação ao turismo rural e à produção agrícola;
 - b) o potencial e a manutenção do abastecimento de água regional e local;
 - c) a necessidade de manutenção da qualidade da água;
 - d) a proteção dos recursos hídricos, em especial das quedas d'água;
 - e) o incremento do turismo de aventura;
 - f) a integração e complementaridade com as atividades desenvolvidas pelo Comitê da Bacia do Rio Cubatão.

CAPÍTULO V – ESTRATÉGIA DE MELHORIA DA INFRAESTRUTURA E SANEAMENTO

Art. 47. Constituem objetivos da Estratégia de Melhoria da Infraestrutura e Saneamento:

- I – garantir a qualificação do meio ambiente através do tratamento e da destinação adequados dos resíduos líquidos e sólidos;
- II – promover a prevenção e o combate à degradação do solo;
- III – garantir a proteção das áreas de mananciais e de coleta para o abastecimento de água;
- IV – promover a despoluição, proteção e sustentabilidade dos recursos hídricos;
- V – garantir à população o acesso aos recursos hídricos disponíveis;
- VI – proteger as áreas de fragilidade ambiental e impróprias à ocupação;
- VII – exercer controle sobre as fontes de poluição.



SEÇÃO I – PROGRAMA PARA IMPLANTAÇÃO DE SOLUÇÕES DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Art. 48. Constituem objetivos específicos do Programa de Implantação de Soluções de Esgotamento Sanitário a execução do Plano Municipal de Saneamento Básico, e:

- I – possibilitar à população o acesso a um sistema de coleta e tratamento de esgoto adequados;
- II – elaborar uma política de implantação do saneamento básico;
- III – conscientizar e fiscalizar a população para a correta destinação do esgoto sanitário.

Art. 49. Para atingir os objetivos do Programa de Soluções de Esgotamento Sanitário, o Poder Público promoverá:

- I – a promoção de parcerias para potencializar a implantação de fossas na Zona Rural;
- II – a implantação do sistema de coleta e tratamento de esgoto preferencialmente no perímetro urbano;
- III – a instalação de uma estação de tratamento de efluentes;
- IV – a promoção de parcerias, convênios para estudos de viabilidade, projetos e implantação do sistema de esgoto sanitários ou alternativas viáveis;
- V – a implantação de solução individual para esgotamento sanitário onde o sistema de coleta e tratamento de esgoto não estiver implementada;
- VI – a promoção de campanhas de conscientização da população para a correta destinação do esgoto sanitário;
- VII – a fiscalização adequada para coibir o lançamento de esgoto irregular na rede de drenagem pluvial e outros.

SEÇÃO II – PROGRAMA DE TRATAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 50. Constituem objetivos específicos do Programa de Tratamento dos Resíduos Sólidos a execução do Plano Municipal de Saneamento Básico, e:

- I – conscientizar a população sobre a necessidade de separar e reciclar o lixo;
- II – melhorar os serviços de coleta e separação do lixo;
- III – expandir a coleta seletiva para todo o território municipal.

Art. 51. Para atingir os objetivos do Programa de Tratamento dos Resíduos Sólidos, o Poder Público promoverá:

- I – a educação ambiental;
- II – a melhoria e eficiência dos serviços de coleta de lixo, com:
 - a) o aumento da frequência da coleta nas localidades em expansão, prioritariamente em Fazenda do Sacramento;
 - b) o aumento da capacidade de recolhimento;
 - c) melhoria nas instalações e equipamentos do centro de triagem e reciclagem existente;
 - d) aperfeiçoamento dos procedimentos e melhoria das condições de trabalho;
 - e) a instalação do centro de triagem em local livre de restrições ambientais;



III – a coleta seletiva de lixo através:

- a) da separação do lixo na fonte;
- b) do incentivo e aproveitamento do material orgânico na fabricação de adubo orgânico;
- c) da expansão da implantação da coleta seletiva nas comunidades rurais.

SEÇÃO III – PROGRAMA DE CONTROLE DE POLUIÇÃO, RECUPERAÇÃO, CONSERVAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 52. Constituem objetivos específicos do Programa de Controle de Poluição, Recuperação, Conservação e Utilização dos Recursos Hídricos:

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

II – garantir a proteção das áreas de preservação e dos mananciais;

III – promover a recuperação, despoluição, proteção e gerenciamento dos recursos hídricos;

IV – garantir a sustentabilidade do fornecimento de água de qualidade;

V – controlar a implantação de empreendimentos nos rios, em especial Pequenas Centrais Hidrelétricas (PCH's), de forma a garantir, respeitada legislação aplicável ao assunto:

- a) preservação dos recursos hídricos, em especial das quedas d'água;
- b) o potencial e a manutenção do abastecimento de água para o Município, seja o urbano, seja o voltado à produção agrícola;
- c) a qualidade da água;
- d) o incremento do turismo de aventura, rural e ecoturismo;
- e) a integração e complementaridade com as atividades desenvolvidas pelo Comitê da Bacia do Rio Cubatão.

Art. 53. Para atingir os objetivos do Programa de Controle de Poluição, Recuperação, Conservação e Utilização dos Recursos Hídricos, o Poder Público promoverá:

I – elaboração de Plano Integrado de Recuperação, Controle de Poluição e Gerenciamento de Recursos Hídricos;

II – a promoção de ações de recuperação da mata ciliar e proteção das nascentes;

III – a fiscalização adequada para coibir abusos no lançamento de despejos clandestinos ou irregulares nos cursos d'água;

IV – o planejamento participativo integrado do uso dos recursos hídricos;

V – a promoção de maior integração com os trabalhos do Comitê da Bacia do Rio Cubatão;

VI – a promoção de parcerias com o Comitê da Bacia do Rio Cubatão do Sul com vistas à potencialização de suas ações e resultados na gestão da bacia e sua despoluição hídrica;

VII – a busca de parcerias para desenvolvimento de programas e ações;

VIII – a melhoria da distribuição da água na Sede do Município (CASAN – Companhia Catarinense de Águas e Saneamento);

IX – a utilização racional da estrutura de abastecimento de água na área urbana;

X – a manutenção da qualidade da água;



- XI – o monitoramento da qualidade da água com vistas a preservação da qualidade do abastecimento;
- XII – a viabilidade de sistemas alternativos de abastecimento de água para as comunidades rurais nas regiões com menor disponibilidade do recurso (Canto dos Kraus, Canto dos Hermes, Loeffelscheidt, entre outras localidades da região);
- XIII – a reserva e resguardo dos mananciais com potencial para captação futura;
- XIV – a realização de EIA/RIMA (Estudos de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental) e EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), garantida a participação em audiência pública da população interessada, devendo esta subsidiar a decisão do poder público sobre a implantação ou não de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural e construído.

SEÇÃO IV – PROGRAMA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 54. Constituem objetivos específicos do Programa de Proteção ao Meio Ambiente e Áreas Especiais de Interesse Ambiental:

- I – consolidar, promover e gerir as áreas especiais de interesse ambiental;
- II – preservar os ecossistemas naturais e paisagens singulares que caracterizam o Município;
- III – promover educação ambiental.

Art. 55. Para atingir os objetivos do Programa de Proteção ao Meio ambiente e Áreas Especiais de Interesse Ambiental, o Poder Público promoverá:

- I – ações de educação ambiental para a população;
- II – programas de combate à poluição hídrica;
- III – a criação de Unidades de Conservação Municipal nas áreas de interesse ambiental;
- IV – orientação e fiscalização quanto ao manuseio e destino das embalagens agrotóxicas;
- V – a orientação para o manejo adequado do solo nas atividades agrícolas;
- VI – a restrição e controle de atividades poluentes ou prejudiciais ao meio ambiente visando compatibilizá-las com o uso do solo;
- VII – o fortalecimento da fiscalização visando coibir práticas como queimadas e descarte de resíduos em locais inapropriados;
- VIII – o estímulo de parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção das áreas de preservação ambiental;
- IX – a implementação de programas de recuperação de áreas degradadas.

CAPÍTULO VI – DA ESTRATÉGIA DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 56. Constituem objetivos da Estratégia de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo:

- I – organizar a estrutura administrativa para os assuntos de planejamento e ordenamento físico-territorial;



- II – ordenar a ocupação do território com vistas a evitar usos incompatíveis entre si e com o suporte ambiental;
- III – fortalecer a centralidade urbana da Sede do Município;
- IV – proteger as paisagens e as áreas ambientalmente frágeis da urbanização;
- V – evitar as incompatibilidades ou incomodidades de usos que venham a prejudicar a qualidade de vida e o funcionamento da cidade;
- VI – evitar que a expansão e ocupação da cidade se deem através de loteamentos clandestinos ou irregulares em desacordo com os padrões legais de urbanização para que não comprometam a qualidade do espaço urbano produzido;
- VII – evitar a carência ou a má distribuição de áreas verdes de uso público e de lazer, áreas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII – dotar o Município de aparato legal que possibilitem o ordenamento e a gestão do seu território;
- IX – possibilitar a funcionalidade do sistema viário com a compatibilidade de usos lindeiros;
- X – reservar terras para uso institucional considerando a futura demanda do Município (estação de tratamento de efluentes, terminal rodoviário e urbano e cemitério municipal);
- XI – criar estrutura urbana mínima nas localidades rurais: pavimentar as vias mais utilizadas, instalar equipamentos comunitários essenciais, possibilitar a instalação de comércios, serviços, entre outros;
- XII – revisar e adequar as leis de concessão de isenção fiscal de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) aos objetivos gerais do Plano Diretor e respectivos zoneamentos (a exemplo das Leis Municipais nº 469/1995, Decreto nº 087/1994, Decreto nº 118/1994, Lei nº 443/1994 e nº 458/1994);
- XIII – prestar assistência aos agricultores quanto aos conflitos ambientais, em especial aos agricultores tradicionais do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro;
- XIV – tornar mais eficiente o sistema de informações aos munícipes, principalmente no que concerne às taxas e tarifas cobradas;
- XV – adequar a situação dos condomínios horizontais e loteamentos localizados em área urbana e rural que estejam em desacordo com a legislação vigente;
- XVI – controlar a expansão urbana, fazendo uso dos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades, buscando equilibrar a distribuição das atividades e a otimização da infraestrutura já instalada no Município.

Art. 57. A Estratégia de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo será efetivada pelo Programa de Regularização de Obras e de Loteamentos, pelas Normas de Uso e Ocupação do Solo constantes no Título III e pelos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano contidos no Título IV.

SEÇÃO I – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, DE LOTEAMENTOS E DE CONDOMÍNIOS

Art. 58. Constituem objetivos específicos do Programa de Regularização de Obras, de Loteamentos e de Condomínios:

- I – estruturar o departamento institucional da Prefeitura para orientar, analisar e fiscalizar os projetos de obras, de parcelamento e de condomínios horizontais no território municipal;



- II – combater as obras, os loteamentos e os condomínios horizontais irregulares e clandestinos no território municipal e possibilitar a regularização desses através da adequação aos critérios e requisitos urbanísticos exigidos nesta Lei;
- III – garantir a reserva de terras legal para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público e a padronização do sistema viário nos loteamentos;
- IV – adequar a situação dos condomínios horizontais localizados em área urbana e rural que estejam em desacordo com a legislação vigente.

Art. 59. Para atingir os objetivos do Programa de Regularização de Obras, de Loteamentos e de Condomínios, o Poder Público promoverá:

- I – a contratação de profissionais habilitados para a orientação, análise e fiscalização das obras de edificações e de loteamentos;
- II – o levantamento da situação atual dos loteamentos, desmembramentos e condomínios no Município para fins de regularização fundiária;
- III – a organização de um sistema de cadastro para controle, análise e fiscalização dos parcelamentos na Prefeitura;
- IV – a organização da estrutura administrativa (setor ou departamento), física (sala, equipamentos) e tecnológica (softwares) para acessar as informações necessárias à gestão territorial (Plano Diretor, entre outros);
- V – o desenvolvimento e a implantação de legislação ambiental municipal;
- VI – a regulação e regularização das áreas residenciais e comerciais;
- VII – o combate aos loteamentos irregulares e clandestinos com a fiscalização efetiva;
- VIII – o ordenamento e fiscalização da implantação de loteamentos urbanos;
- IX – o acesso à terra urbana para as populações de baixa renda através da implantação de programas habitacionais com divulgação, cadastramento, orientação e financiamento das áreas de interesse social no Município;
- X – o combate à especulação imobiliária, a subutilização e a retenção de terras urbanizáveis na área central;
- XI – regulamentar as propriedades dos sitiantes, ou seja, dos sítios de recreio localizados na Zona Rural que estejam em desacordo com a legislação vigente;
- XII – ordenar e a fiscalizar a implantação de condomínios horizontais no meio rural, evitando a segregação social e promovendo a sua integração espacial.

Parágrafo único. Para viabilizar o Programa de Regularização de Obras, de Loteamentos e de Condomínios, o Poder Executivo Municipal terá o prazo máximo de 01 (um) ano a contar da publicação desta Lei, para iniciar, no mínimo, as seguintes ações:

- I – definir e mapear situações consolidadas de condomínios fechados e loteamentos localizados em área urbana e rural, além de sítios de recreio, que estão em desacordo com a legislação vigente;
- II – cadastrar as situações de condomínios fechados e loteamentos localizados em área urbana e rural, além de sítios de recreio, definidas e mapeadas na forma do inciso anterior;
- III – firmar parcerias com o Ministério Público para elaborar soluções específicas para cada caso de situações de condomínios fechados e loteamentos localizados em área urbana e rural, além de sítios de recreio, que estão em desacordo com a legislação



vigente, através do estabelecimento de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC), garantida a participação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

TÍTULO III – DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO ZONEAMENTO

Art. 60. Para os efeitos desta Lei, o zoneamento consiste no procedimento de divisão do território do Município em Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse, criando condições para pôr em prática os objetivos e estratégias do desenvolvimento urbano através de regras para o uso e a ocupação do solo no Município como um todo, possibilitando seu planejamento integrado e mantendo em conformidade com as diretrizes mencionadas no artigo 5º da presente Lei.

§ 1º As Macrozonas são divisões do Município em grandes unidades territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, visando dar a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento e das características locais, objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade e o bem-estar social de seus habitantes, em concordância com as estratégias definidas neste Plano Diretor Participativo.

§ 2º As Zonas são subdivisões das Macrozonas que servem como referencial para a definição de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, estabelecendo áreas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar usos e ocupação do solo.

§ 3º As Áreas Especiais de Interesse (AEI) são unidades territoriais com características que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicas.

§ 4º O Zoneamento deverá ter como referência as características dos ambientes natural, social, econômico e construído, respeitadas as determinações da legislação federal e estadual.

§ 5º As Macrozonas, assim como as zonas e as áreas especiais de interesse, serão utilizadas como referência para a espacialização de todos os objetivos, estratégias e ações estabelecidas ou por estabelecer pela política de planejamento e gestão territorial do Município.

SEÇÃO I – DAS MACROZONAS

Art. 61. O território do Município de Águas Mornas fica dividido em três Macrozonas:

- I – Macrozona Urbana;
- II – Macrozona Rural;
- III – Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

Parágrafo único. As respectivas delimitações espaciais estão definidas no Mapa de Macrozoneamento – Anexo II desta Lei.



SUBSEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA

Art. 62. A Macrozona Urbana é composta por cinco zonas, de acordo com suas características, objetivos e diretrizes para o uso e ocupação do solo:

- I – Zona Urbana Central (ZUC);
- II – Zona de Ocupação Imediata (ZOI);
- III – Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
- IV – Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- V – Zona Industrial (ZI).

Parágrafo único. Além das zonas, constituem a Macrozona Urbana a Área de Uso Limitado, bem como as Áreas Especiais.

Art. 63. A Macrozona Urbana correspondente à porção do território com características urbanas onde se verifica a maior concentração da população municipal e diversidade de usos, bem como de equipamentos institucionais e comunitários.

Art. 64. Constituem objetivos para a Macrozona Urbana:

- I – promover a qualificação urbana através da elaboração de normas urbanísticas e construtivas específicas para o ordenamento territorial;
- II – promover a melhoria dos serviços e infraestrutura urbana como esgotamento sanitário, pavimentação, iluminação, telecomunicações, tratamento de resíduos etc.;
- III – promover a melhoria da qualidade de vida com o incremento da infraestrutura básica, equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes de uso público e de lazer;
- IV – assegurar a efetiva preservação das áreas ambientalmente frágeis ou significativas à qualificação ambiental;
- V – assegurar aproveitamento eficiente da estrutura urbana com a ocupação dos vazios urbanos existentes;
- VI – assegurar à população de baixa renda o acesso à terra urbana;
- VII – possibilitar a regularização fundiária de áreas irregulares e/ou clandestinas, quando consideradas de interesse social;
- VIII – promover melhorias no sistema viário, especialmente nos acessos as localidades;
- IX – incentivar a melhoria na qualidade dos serviços de transporte coletivo e oferecer alternativas sustentáveis de mobilidade urbana;
- X – promover o desenvolvimento do comércio local;
- XI – minimizar conflitos de uso e ocupação com a proximidade do entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro (PEST);
- XII – promover o desenvolvimento da vocação turística do Município com o incremento da infraestrutura turística (hotéis, pousadas, restaurantes, cafés, feiras etc.);
- XIII – criação de áreas verdes de lazer e equipamentos de recreação;
- XIV – preservação do patrimônio histórico, paisagístico e natural.

Art. 65. O perímetro urbano define os limites da Macrozona Urbana.

Art. 66. Na Macrozona Urbana as residências isoladas poderão ser em número de 05 (cinco) por lote ou gleba, sem obrigatoriedade de constituição de condomínio nos



termos da Lei Federal nº 4.591/1964, desde que obedeçam a uma fração ideal igual ou superior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) por unidade, e aos demais limites de ocupação previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, as edículas serão sempre consideradas como residências isoladas quando situadas em terrenos com área superior a trezentos e sessenta metros quadrados.

SUBSEÇÃO II – DA MACROZONA RURAL

Art. 67. A Macrozona Rural é composta por duas áreas, de acordo com suas características, objetivos e diretrizes para o uso e ocupação do solo:

- I – Zona Rural (ZRU);
- II – Área Especial de Urbanização Específica (AEUE).

Parágrafo Único. A Área Especial de Urbanização Específica pertence à Macrozona Rural, ainda que seu perímetro seja urbano.

Art. 68. A Macrozona Rural corresponde à porção do território caracterizada por baixa densidade e ocupação dispersa, onde se desenvolve a atividade agrícola, destinada à produção e exploração de bens necessários ao abastecimento das populações de centros urbanos da região, e atividades de ecoturismo e turismo residencial.

Art. 69. Constituem objetivos para a Macrozona Rural:

- I – promover o desenvolvimento rural;
- II – promover a geração de renda alternativa ao agricultor;
- III – implementar medidas de requalificação ambiental:
 - a) preservar nascentes e despoluir os rios;
 - b) oficializar áreas de proteção ambiental ou parque de utilização pública;
 - c) implantar soluções de esgotamento sanitário e abastecimento de água;
- IV – promover soluções para os conflitos ambientais;
- V – valorizar e preservar o patrimônio arquitetônico, histórico, cultural e natural;
- VI – desenvolver a vocação turística da região com implantação de infraestrutura;
- VII – implantar e incrementar equipamentos de saúde, esporte, cultura e lazer;
- VIII – implantar programas de assistência e reabilitação social:
 - a) programas de geração de renda e desenvolvimento rural;
 - b) programas de alfabetização de jovens e adultos;
 - c) programas sociais de orientação educacional e profissional;
 - d) programas de lazer para a juventude;
- IX – promover qualificação e melhoria no sistema viário;
- X – promover melhorias nos serviços municipais de transporte coletivo, coleta de lixo conforme o aumento da demanda;
- XI – incentivar melhorias nos serviços de telecomunicações;
- XII – desenvolver a atividade turística residencial em equilíbrio com a preservação do meio ambiente, das águas, e recursos naturais.



SUBSEÇÃO III – DA MACROZONA DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO TABULEIRO

Art. 70. A Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro constitui-se em uma porção do território demarcada e protegida legalmente por legislação estadual por seu significativo valor natural e paisagístico, com baixa ocupação e conflitos a serem resolvidos referentes a essas ocupações com a implantação do Parque.

Art. 71. Constituem objetivos para a Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro:

- I – buscar alternativas para solucionar os conflitos ambientais por conta da implantação do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro;
- II – promover orientação técnica da produção agrícola aos agricultores tradicionais compatibilizando produtividade e preservação ambiental;
- III – preservar os ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica;
- IV – promover a preservação do patrimônio histórico e cultural;
- V – promover as atividades permitidas pela legislação ambiental e Plano de Manejo a ser elaborado por órgão responsável;
- VI – fomentar o desenvolvimento do turismo rural ecológico, para a valorização e diversificação das atividades do campo.

Art. 72. As atividades permitidas na Macrozona do Parque da Serra do Tabuleiro, segundo legislação ambiental, são:

- I – realização de pesquisas científicas;
- II – desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental;
- III – recreação em contato com a natureza;
- IV – turismo ecológico;
- V – outras atividades eventualmente permitidas com base no que será estabelecido no Plano de Manejo do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

SEÇÃO II – DAS ZONAS

SUBSEÇÃO I – DA ZONA URBANA CENTRAL (ZUC)

Art. 73. A Zona Urbana Central caracteriza-se como área de centralidade municipal a ser consolidada com condições adequadas ao adensamento, com concentração relativa de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos de atendimento municipal.

Art. 74. São objetivos da Zona Urbana Central:

- I – confirmar a centralidade municipal com a ocupação e o adensamento moderados;
- II – melhorar a oferta de infraestrutura e serviços públicos;
- III – estruturar e implantar um sistema eficiente de mobilidade e acessibilidade urbana;
- IV – implementar Sistema de Áreas Verdes Urbanas e arborização de vias;
- V – promover a ocupação dos vazios urbanos existentes;
- VI – incentivar a mistura de usos;



- VII – preservar as edificações históricas e ambiência em seu entorno;
- VIII – promover a regularização fundiária.

Art. 75. Serão aplicados na Zona Urbana Central os seguintes instrumentos:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – IPTU progressivo;
- III – transferência do direito de construir (recebimento do potencial construtivo);
- IV – outorga onerosa do direito de construir;
- V – consórcio imobiliário;
- VI – operações urbanas consorciadas.

SUBSEÇÃO II – DA ZONA DE OCUPAÇÃO IMEDIATA (ZOI)

Art. 76. A Zona de Ocupação Imediata (ZOI) caracteriza-se como zona em consolidação com condições para ocupação imediata devido ao favorecimento das condicionantes naturais, da infraestrutura e dos vazios urbanos existentes.

Art. 77. Ficam estabelecidas por esta Lei as seguintes Zonas de Ocupação Imediata:

- I – Zona de Ocupação Imediata da Fazenda do Sacramento;
- II – Zona de Ocupação Imediata da Vargem Grande;
- III – Zona de Ocupação Imediata da Santa Cruz da Figueira.

Art. 78. São objetivos das Zonas de Ocupação Imediata (ZOI):

- I – confirmar a vocação de centralidades locais com a ocupação e adensamento moderados;
- II – incentivar usos mistos;
- III – melhorar a oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- IV – estruturar sistema de mobilidade urbana para a ocupação prevista;
- V – implantar áreas verdes de uso público.

Art. 79. Serão aplicados nas Zonas de Ocupação Imediata os seguintes instrumentos:

- I – transferência do direito de construir (recebimento do potencial construtivo);
- II – operações urbanas consorciadas;
- III – outorga onerosa do direito de construir;
- IV – consórcio imobiliário.

SUBSEÇÃO III – DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)

Art. 80. A Zona de Ocupação Controlada caracteriza-se como áreas com baixa densidade e com condicionantes limitantes à ocupação urbana.

Art. 81. Ficam estabelecidas por esta Lei as seguintes Zonas de Ocupação Controlada:

- I – Zona de Ocupação Controlada da Sede;



II – Zona de Ocupação Controlada da Santa Cruz da Figueira.

Art. 82. São objetivos das Zonas de Ocupação Controlada:

- I – assegurar a baixa ocupação e adensamento;
- II – promover a melhoria da infraestrutura básica e serviços públicos;
- III – promover a qualificação urbanística e regularização fundiária;
- IV – promover a estruturação e melhoria do sistema viário existente;
- V – preservar os condicionantes naturais.

Art. 83. Serão aplicados nas Zonas de Ocupação Controlada os seguintes instrumentos:

- I – transferência do direito de construir (emissão de potencial construtivo);
- II – operações urbanas consorciadas;
- III – estudo de impacto de vizinhança;
- IV – estudo de impacto ambiental.

SUBSEÇÃO IV – DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)

Art. 84. A Zona de Expansão Urbana corresponde a uma área em Fazenda da Ressurreição e Santa Cruz da Figueira, com tendência à ocupação urbana, dotada de relativa infraestrutura e destinada à qualificação urbanística.

Art. 85. São objetivos da Zona de Expansão Urbana:

- I – possibilitar a regularização fundiária;
- II – promover estruturação e qualificação urbanística;
- III – incentivar usos mistos;
- IV – promover adensamento moderado.

Art. 86. Serão aplicados na Zona de Expansão Urbana os seguintes instrumentos:

- I – outorga onerosa do direito de construir;
- II – operações urbanas consorciadas.

SUBSEÇÃO V – DA ZONA INDUSTRIAL (ZI)

Art. 87. As Zonas Industriais são áreas reservadas ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de serviços, uma vez considerada a incompatibilidade com o uso residencial.

Art. 88. Ficam estabelecidas por esta Lei as seguintes Zonas Industriais:

- I – Zona Industrial da Fazenda do Sacramento;
- II – Zonas Industriais de Santa Cruz da Figueira.

Art. 89. São objetivos das Zonas Industriais:



- I – incentivar a instalação da atividade industrial através da reserva de áreas em locais adequados;
- II – evitar que as atividades industriais causem incômodos e entrem em conflito com outros usos e atividades do Município;
- III – promover infraestrutura necessária;
- IV – incentivar implantação de sistema viário e adequação de acesso.

Art. 90. Serão aplicados nas Zonas Industriais os seguintes instrumentos:

- I – estudo de impacto ambiental (EIA-RIMA);
- II – estudo de impacto de vizinhança;
- III – operações urbanas consorciadas;
- IV – consórcio imobiliário;
- V – outorga onerosa do direito de construir;
- VI – incentivos fiscais para indústrias.

Art. 91. Os incentivos fiscais serão estabelecidos por Lei específica e deverão ser aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SUBSEÇÃO VI – DA ZONA RURAL (ZRU)

Art. 92. A Zona Rural destina-se ao uso e à ocupação rural, ao desenvolvimento de atividades agropecuárias e à conservação ambiental.

Art. 93. São objetivos da Zona Rural:

- I – promover o desenvolvimento econômico rural;
- II – desenvolver o ecoturismo e o turismo rural;
- III – preservar o meio ambiente;
- IV – implementar medidas de requalificação ambiental.

Art. 94. Serão aplicados na Zona Rural os seguintes instrumentos:

- I – outorga onerosa de alteração de uso do solo;
- II – estudo de impacto de vizinhança;
- III – estudo de impacto ambiental;
- IV – áreas especiais de interesse social;
- V – tombamento de imóveis.

SEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 95. Ficam estabelecidas as seguintes Áreas Especiais:

- I – Áreas Especiais de Interesse Social;
- II – Áreas Especiais de Interesse Turístico Ambiental;
- III – Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural;



- IV – Áreas Especiais de Interesse Institucional;
- V – Áreas Especiais de Urbanização Futura;
- VI – Áreas Especiais de Urbanização Específica.

SUBSEÇÃO I – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (AEIS)

Art. 96. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são áreas do território municipal com condições físicas para urbanização e próximas das centralidades locais, destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social.

Art. 97. As Áreas Especiais de Interesse Social subdividem-se em:

- I – AEIS 1 – áreas reservadas à implantação de habitação de interesse social em locais de fácil acesso aos equipamentos públicos e com infraestrutura adequada;
- II – AEIS 2 – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, dentro das quais o Poder Público promoverá a regularização fundiária e a qualificação urbanística.

Parágrafo único. As Áreas Especiais de Interesse Social estão delimitadas no Mapa da Áreas Especiais de Interesse – Anexo IX.

Art. 98. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Social:

- I – reservar terras para a inclusão social no perímetro urbano;
- II – facilitar o acesso à terra urbanizada e à moradia digna;
- III – atenuar impacto da pressão na ocupação urbana em áreas indesejadas;
- IV – possibilitar a regularização fundiária da população de baixa renda;
- V – promover a qualificação urbana das áreas socialmente frágeis.

Art. 99. Serão aplicados na Área Especial de Interesse Social os seguintes instrumentos:

- I – AEIS;
- II – operações urbanas consorciadas;
- III – direito de preempção;
- IV – outorga onerosa do direito de construir;
- V – consórcio imobiliário;
- VI – transferência do direito de construir (recebimento de potencial construtivo).

Art. 100. As Áreas Especiais de Interesse Social são exclusivamente destinadas à implantação de loteamentos e edificações de interesse social, segundo os parâmetros previstos nesta Lei, destinados à população comprovadamente de baixa renda devidamente cadastrada na Prefeitura.

SUBSEÇÃO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO E AMBIENTAL



Art. 101. As Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental (AEITA) são áreas públicas ou privadas que apresentam a função de qualificação ambiental, destinadas à preservação, conservação e recuperação das características ambientais relevantes do Município.

Art. 102. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental:

- I – proteger o meio ambiente e a paisagem;
- II – impedir a ocupação urbana de áreas ambientalmente frágeis;
- III – qualificar o meio urbano;
- IV – garantir um sistema de áreas verdes de uso público para a população;
- V – preservar os ecossistemas e locais de beleza cênica a fim de promover o ecoturismo.

Art. 103. As Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental subdividem-se em:

- I – Área de Preservação Permanente (APP);
- II – Área de Uso Limitado (AUL);
- III – Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);
- IV – Área Especial de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro (AEPEST);
- V – Área Especial de Entorno das Cachoeiras (AEEC).

Art. 104. As Áreas de Preservação Permanente (APP) são áreas do território municipal, de domínio público ou privado, resguardadas por legislação federal, estadual e municipal devido à sua importância ecológica, cobertas ou não por vegetação nativa, que têm como função preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente (APP) constituem-se, em geral, de extensas áreas desprovidas de qualquer regime de exploração direta ou indireta de seus recursos naturais, sendo a sua utilização, intervenção ou a supressão de sua vegetação admitida apenas em casos especiais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental nos padrões da Legislação Ambiental Federal e mediante prévia autorização do Órgão ambiental competente.

Art. 105. As Áreas de Preservação Permanente (APP) ocupadas ou urbanizadas na data da aprovação desta Lei, na Macrozona Urbana ou áreas especiais de interesse estarão sujeitas a regularização mediante Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e segundo requisitos e condições previstos em Legislação ambiental, analisados caso a caso.

Art. 106. Os limites das Áreas de Preservação Permanente (APP) marginais de curso d'água natural em área urbana consolidada serão definidos atendendo os seguintes critérios:

- I – estar em área urbana consolidada, conforme critérios definidos no inciso XXVI, Art. 3º da Lei Federal nº 12.651/2012;
- II – realizar diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município;



- III – ouvir o conselho municipal, estadual, ou distrital de meio ambiente;
- IV – ouvir o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas;
- V – promover Audiência Pública Municipal.

§ 1º O diagnóstico socioambiental constitui o estudo técnico ambiental que apresente conteúdo que forneça subsídios suficientes para a adequada gestão ambiental do território e proporcione a base para o dimensionamento das faixas marginais ao longo dos cursos d'água em área urbana consolidada, devendo ser realizado por equipe multidisciplinar.

§ 2º O diagnóstico socioambiental deve obrigatoriamente indicar a reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, com regras que estabeleçam:

- a) não ocupação de áreas com risco de desastres;
- b) a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e
- c) a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nesta Lei.

§ 3º Os limites das áreas de preservação permanente marginais de curso d'água natural em área urbana serão determinados nesta Lei, devendo ser anexado também o mapa que represente graficamente as informações contidas em lei.

Art. 107. Os limites das Áreas de Preservação Permanente (APP) marginais de curso d'água natural em área rural e Área Especial de Urbanização Específica obedecerão ao disposto na Lei Federal nº 12.651/2012 ou outra que venha a substituí-la.

Art. 108. As Áreas de Preservação Permanente (APP), ainda que não mapeadas nesta Lei, seguem ao disposto nas leis Federais e Estaduais.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente (APP) estão representadas no Mapa Ambiental – Anexo X desta Lei.

Art. 109. As Áreas de Uso Limitado (AUL) são áreas sujeitas a restrições de ocupação, impróprias a urbanização, quer por restrições ambientais, quer por significativa vegetação de relevante valor ecológico e paisagístico.

§ 1º Os usos e atividades, bem como os parâmetros de ocupação das Áreas de Uso Limitado estão previstos no Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV.

§ 2º O parcelamento do solo não será permitido nas Áreas de Uso Limitado (AUL).

Art. 110. O Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) é o conjunto de espaços significativos ajardinados ou arborizados, de propriedade pública ou privada, necessário à manutenção da qualidade ambiental urbana.



§ 1º Constituem o Sistema de Áreas Verdes Urbanas do Município todas as áreas a que se refere o caput do presente artigo, de acordo com o nível de interesse de preservação e proteção, compreendendo as seguintes categorias:

- I – áreas verdes de uso público: parques públicos, praças, jardins, logradouros públicos, áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos;
- II – áreas verdes do sistema viário: áreas ajardinadas e arborizadas integrantes do sistema viário;
- III – áreas verdes particulares: áreas de relevante valor ecológico, cênico, ou úteis ao equilíbrio ambiental devidamente cadastradas.

§ 2º Áreas Verdes Particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes Urbanas do Município por solicitação do proprietário ou por iniciativa do Poder Público, mediante apreciação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 111. O Poder Público assegurará a implementação das medidas e incentivos de arborização urbana, ajardinamento, preservação e recuperação dos espaços verdes, com vistas a atender o índice de áreas verdes por habitante recomendado pela Organização Mundial de Saúde (OMS) de 12m²/hab (doze metros quadrados por habitante).

Art. 112. A Área Especial de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro (AEPEST) constitui-se na porção do território ao longo do limite do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

§ 1º A Área Especial de Entorno do Parque da Serra do Tabuleiro se dá em Santa Cruz da Figueira entre o limite do Parque até o perímetro urbano, segue pela SC-435 distanciando-se 50 (cinquenta) metros dessa via até Teresópolis; após Teresópolis segue em 50 (cinquenta) metros a partir do limite do Parque Estadual.

§ 2º Os objetivos para a Área Especial de Entorno do Parque da Serra do Tabuleiro serão definidos no Plano de Manejo a ser elaborado pela entidade responsável pela sua conservação.

Art. 113. A Área Especial de Entorno das Cachoeiras (AEEC) constitui-se na porção do território no entorno das cachoeiras da Ressurreição e Rio Salto, definidas no Mapa das Áreas Especiais de Interesse – Anexo IX.

Parágrafo único. Os objetivos da Área Especial de Entorno das Cachoeiras são preservar a beleza cênica, promover o ecoturismo, proteger o meio ambiente e a paisagem, impedir a ocupação urbana de áreas ambientalmente frágeis e alteração da paisagem.

Art. 114. Serão aplicados os seguintes instrumentos nas seguintes Áreas Especiais de Interesse Ambiental:

- I – termo de ajustamento de conduta (TAC) – para APP;
- II – direito de preferência – para SAVU;



- III – transferência do direito de construir (emissão do potencial construtivo) – para SAVU e AUL;
- IV – operações urbanas consorciadas – para SAVU e AUL.

SUBSEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL

Art. 115. As Áreas Especiais de Interesse Institucional são áreas estratégicas do território municipal para a implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários que atendam à população.

Art. 116. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Institucional:

- I – garantir a reserva de terras para a implantação de equipamentos comunitários e urbanos;
- II – garantir áreas públicas de lazer para a população;
- III – garantir a facilidade de acesso da população aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 117. Serão aplicados na Área Especial de Interesse Institucional os seguintes instrumentos:

- I – direito de preempção;
- II – operações urbanas consorciadas;
- III – transferência do direito de construir (emissão do potencial construtivo).

SUBSEÇÃO IV – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 118. As Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural destinam-se a regular áreas de interesse específico de proteção do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico.

Art. 119. Está delimitada por esta Lei a Área Especial de Interesse Histórico e Cultural de Santa Isabel, delimitada conforme o Mapa das Áreas Especiais de Interesse – Anexo IX.

Parágrafo único. Outras Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural podem ser criadas, desde que aprovadas previamente pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 120. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural:

- I – preservar, revitalizar e conservar o patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;
- II – assegurar a ocupação e urbanização compatíveis com a preservação do patrimônio;
- III – promover e preservar a identidade cultural;
- IV – incentivar a atividade turística sustentável;
- V – incentivar o uso turístico-cultural dos imóveis históricos.



Art. 121. Serão aplicados nas Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural os seguintes instrumentos:

- I – transferência do direito de construir;
- II – operações urbanas consorciadas;
- III – tombamentos.

SUBSEÇÃO V – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO FUTURA

Art. 122. As Áreas Especiais de Urbanização Futura são áreas rurais distantes do perímetro urbano que apresentam características de ocupação urbana em estágio inicial, podendo, futuramente, ser definidas como áreas urbanas.

Art. 123. Está definida por esta Lei as Áreas Especiais de Urbanização Futura:

- I – Área Especial de Urbanização Futura de Santa Isabel;
- II – Área Especial de Urbanização Futura de Teresópolis;
- III – Área Especial de Urbanização Futura da Fazenda de Lourdes.

Parágrafo único. Os limites, parâmetros e instrumentos urbanísticos das Áreas Especiais de Urbanização Futura serão os mesmos da Zona Rural até que as áreas sejam incorporadas ao perímetro urbano, onde deverão ser demarcados em lei municipal específica, sob aprovação prévia do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 124. São objetivos das Áreas Especiais de Urbanização Futura:

- I – indicar as áreas rurais em processo inicial de urbanização;
- II – reconhecer as centralidades rurais que atendem as necessidades de comércio e serviços das localidades.
- III – possibilitar a regularização fundiária;
- IV – promover a estruturação e qualificação urbanística para uma ocupação futura.

SUBSEÇÃO VI – DA ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA (AEUE)

Art. 125. As Áreas Especiais de Urbanização Específica (AEUE) são áreas urbanas isoladas inseridas na Macrozona Rural, criadas e destinadas a fins urbanos específicos e localizados fora do perímetro urbano estabelecido neste Plano Diretor.

Art. 126. Poderá ser aplicado nas Áreas Especiais de Urbanização Específica o parcelamento do solo do tipo condomínios de lotes.

Parágrafo único. Os limites e parâmetros das Áreas Especiais de Urbanização Específica estão estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo VI.



Art. 127. São objetivos das Áreas Especiais de Urbanização Específica:

- I – potencializar o turismo rural;
- II – assegurar a ocupação ordenada da Macrozona Rural para outros fins que não os agrícolas, respeitando os limites da sustentabilidade ambiental;
- III – manter a baixa ocupação e densidade;
- IV – preservar o meio ambiente e a cobertura vegetal;
- V – recuperar o meio ambiente e a cobertura vegetal;
- VI – possibilitar a regularização fundiária.

Art. 128. Serão aplicados nas Áreas Especiais de Urbanização Específica os seguintes instrumentos:

- I – outorga onerosa de alteração de uso do solo;
- II – estudo de impacto de vizinhança, quando for o caso;
- III – estudo de impacto ambiental, quando for o caso.

Art. 129. A criação das Áreas Especiais de Urbanização Específica somente poderá ser realizada em áreas rurais que não tenham mais a utilização rural e deverá:

- I – ser servida de pelo menos dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados:
 - a) drenagem de águas pluviais urbanas;
 - b) esgotamento sanitário;
 - c) abastecimento de água potável;
 - d) distribuição de energia elétrica;
 - e) coleta de lixo;
- II – ser precedida de consulta de viabilidade e diretrizes urbanísticas;
- III – apresentar atestado emitido pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária que comprove que a área não tem mais uso rural;
- IV – realizar estudos específicos de aptidão à urbanização e ambientais;
- V – ser aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas;
- VI – ser aprovada pelo Poder Legislativo Municipal em lei específica;
- VII – realizar o pagamento de contrapartida financeira ao Município na forma de outorga onerosa de alteração de uso.

Art. 130. Os estudos específicos a serem realizados para criação das Áreas Especiais de Urbanização Específica são:

- I – por parte do Município:
 - a) demarcação do novo perímetro urbano;
 - b) definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, acessos, equipamentos e saneamento básico;
- II – por parte do empreendedor:
 - a) estudos técnicos para delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
 - b) estudos técnicos para definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção e recuperação ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
 - c) estudo de impacto de vizinhança, quando for o caso;



d) estudo de impacto ambiental, quando for o caso.

Parágrafo único. O estudo específico de que trata o caput deste artigo será elaborado pelo interessado da criação da AEUE, desde que com anuência e diretrizes do Município e respeitadas as disposições deste Plano Diretor.

Art. 131. Realizados os estudos e aprovado pelo Município, o projeto de criação da Área Especial de Urbanização Específica deverá seguir para aprovação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e encaminhamento do Projeto de Lei para o Legislativo.

§ 1º Com a aprovação do Projeto de Lei, o proprietário do imóvel deverá requerer o cancelamento da inscrição do lote no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, solicitando a alteração cadastral, para qualificar a área pretendida como Área Especial de Urbanização Específica.

§ 2º Após a aprovação no Legislativo o empreendedor deverá proceder com o pagamento da outorga onerosa de alteração do uso do solo ao Município.

Art. 132. Na implantação das Áreas Especiais de Urbanização Específica deverá ser aplicada a outorga onerosa de Alteração de Uso do Solo, contrapartida financeira devida ao Município pela aquisição da alteração de uso rural em urbano, de forma a garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

Art. 133. Instituída a Área Especial de Urbanização Específica o interessado deverá aprovar o projeto de condomínio de lotes no Município e requerer as licenças ambientais e eventuais estudos de recuperação ambiental.

Parágrafo único. Não sendo aprovado o empreendimento no prazo de 36 (trinta e seis) meses, por culpa do empreendedor, a área destinada a Área Especial de Urbanização Específica tornará a ser rural.

Art. 134. A aprovação do empreendimento fica condicionada à realização prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando se enquadrar, e quando necessário, de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) e à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor responsável, por meio do qual assume a obrigação de executar adequadamente todas as medidas, providências e obras mitigadoras exigidas de modo a impedir agressões e condutas lesivas ao meio ambiente e prejudiciais ao contexto econômico e social de seu entorno.

Art. 135. O planejamento e a implantação de todas as redes de infraestrutura urbana em Área Especial de Urbanização Específica, são de inteira e exclusiva responsabilidade do empreendimento a ser implantado na área, respeitando-se as normas ambientais e sanitárias em vigor.

Art. 136. A transformação de parte da Macrozona Rural em Área Especial de Urbanização Específica não altera o uso dos lotes lindeiros.



Art. 137. Os lotes resultantes do condomínio de lotes em Área Especial de Urbanização Específica não poderão ser subdivididos.

Parágrafo único. O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no caput deste artigo.

Art. 138. Com a implantação do empreendimento, a respectiva área terá seu zoneamento alterado, passará a pertencer à Área Especial de Urbanização Específica (AEUE), e a área ficará sujeita a incidência dos tributos e encargos municipais relativos à propriedade do solo urbano.

CAPÍTULO II – DO USO DO SOLO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 139. O uso do solo fica classificado em:

- I – residencial;
- II – não-residencial;
- III – misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado às moradias do tipo unifamiliar e multifamiliar, destinadas à habitação permanente.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades institucionais, industriais, comerciais e prestação de serviços.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um tipo de uso, residencial e não-residencial, no mesmo lote ou edificação.

Art. 140. Nas edificações de uso misto, o acesso para cada tipo de uso da edificação ao logradouro público deve ser independente, e o uso não-residencial deve limitar-se aos dois primeiros pavimentos.

Art. 141. Para instalar-se no território do Município, os usos e atividades deverão estar de acordo com:

- I – as características e os objetivos para as Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse relacionados nesta Lei;
- II – os níveis de incomodidade – Anexo VII;
- III – os Estudos de Impacto de Vizinhança e respectivo relatório (EIV/RIV) quando necessário conforme Seção VIII, Capítulo I, Título IV desta Lei;
- IV – os Estudo de Impacto Ambiental ou similar e respectivo relatório (EIA/RIMA) quando necessário conforme esta Lei e legislação estadual e federal pertinente.

Art. 142. Os objetivos para as zonas e áreas especiais de interesse estão definidos no Capítulo I, Título III.



Art. 143. Os níveis de incomodidade para os usos e atividades estão definidos na Tabela de Níveis de Incomodidades – Anexo VII.

Art. 144. A obrigatoriedade do Estudo de Impacto Ambiental ou similar será determinada pelo órgão estadual ambiental competente, nos casos de atividades consideradas potencialmente causadoras de degradação ambiental e deverá ser apresentado de igual modo ao Poder Executivo Municipal para liberação das licenças municipais necessárias.

SEÇÃO II – DOS USOS E ATIVIDADES GERADORAS DE INCOMODIDADES

Art. 145. Considera-se incomodidade o estado de desacordo do uso ou da atividade com os condicionantes locais físicos e sociais.

§ 1º Os usos residenciais são considerados não-incômodos.

§ 2º Os usos ou atividades não-residenciais classificam-se, segundo o critério de incomodidade:

I – atividades incômodas, que interferem e perturbam as atividades residenciais e o meio urbano em geral;

II – atividades não-incômodas, aquelas que podem coexistir com o uso residencial.

Art. 146. A natureza de incomodidade está identificada, conforme o efeito que determina sobre o meio ambiente e o ser humano, como:

I – ambiental, pela:

- a) geração de ruído;
- b) geração de resíduo;
- c) emissão de efluente poluidor;

II – relativa ao risco de segurança;

III – relativa à circulação, quanto a:

- a) atração de automóvel;
- b) atração de veículo pesado;

IV – outras, de natureza:

- a) visual;
- b) cultural e moral;
- c) interferência de onda eletromagnética;

V – especiais, compreendendo atividades de alta intensidade de incomodidade, com características especiais de interferência ao meio natural e constituído, ou de sobrecarga à infraestrutura urbana existente.

Art. 147. As atividades consideradas como incômodas são classificadas em três níveis de incomodidade:

I – atividade de Baixa Incomodidade – **I-1**;

II – atividade de Média Incomodidade – **I-2**;

III – atividade de Alta Incomodidade – **I-3**.



§ 1º As atividades classificadas de Baixa Incomodidade (**I-1**) quando ocuparem área inferior a 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) serão consideradas não incômodas (**I-1a**).

§ 2º As atividades não relacionadas nesta Lei serão classificadas pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

§ 3º Quando houver mais de uma atividade sendo exercida no mesmo lote, prevalece, para fins de liberação da licença, o nível de incomodidade mais alto.

Art. 148. O nível de incomodidade de uma atividade ou uso é determinado pela natureza do incômodo e sua intensidade.

Art. 149. O controle do uso do solo quanto à permissão do exercício das atividades incômodas na Macrozona Urbana e Áreas de Interesse Especial, será determinado pelos Arts. 150 a 154 desta Lei e pela Tabela de Níveis de Incomodidades – Anexo VII.

Art. 150. O uso industrial poderá se instalar em todo o território municipal, segundo estes critérios:

I – as atividades industriais de Baixa Incomodidade (**I-1**) ou não-incômoda (**I-1a**) poderão se instalar em qualquer zona do Município, exceto SAVU, APP e AEEC;
II – as atividades industriais de Alta Incomodidade (**I-3**) somente poderão se instalar nas Zonas Industriais, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Tabela do Anexo IV, ou em Zona Rural, respeitando a Fração Mínima de Parcelamento fixada pelo órgão federal competente.

Art. 151. Os usos e atividades não-incômodos (**I-1a**) poderão se instalar em:

I – Zona Urbana Central;
II – Zonas de Ocupação Imediata;
III – Zonas de Ocupação Controlada;
IV – Áreas Especiais de Interesse Institucional;
V – Áreas Especiais de Interesse Social;
VI – Áreas Especiais do Sistema de Áreas Verdes Urbanos (somente usos e atividades institucionais classificadas como lazer, cultural e administração);
VII – Zonas Industriais (somente usos e atividades industriais e comerciais);
VIII – Área de Uso Limitado (somente para uso institucional e usos de prestação de serviços para turismo, hospedagens e diversões);
IX – Zona Rural;
X – Área Especial de Urbanização Específica.

Art. 152. Os usos e atividades de Baixa Incomodidade (**I-1**) poderão se instalar em:

I – Zona Urbana Central;
II – Zonas de Ocupação Imediata;
III – Zonas de Ocupação Controlada;



- IV – Áreas de Uso Limitado (somente para uso institucional e usos de prestação de serviços para turismo, hospedagens e diversões);
- V – Zonas Industriais (somente para atividades e usos industriais e comerciais);
- VI – Área de Interesse Institucional;
- VII – Zona Rural.

Art. 153. Os usos e atividades de Média Incomodidade (I-2) poderão se instalar em:

- I – Zonas Industriais (somente para usos e atividades industriais e comerciais);
- II – Zona Urbana Central (exceto uso e atividades do comércio atacadista);
- III – Zonas de Ocupação Imediata (exceto usos e atividades do comércio atacadista na Fazenda do Sacramento e Centro);
- IV – Zona de Expansão Urbana (exceto comércio atacadista na Fazenda da Ressurreição);
- V – Área de Interesse Institucional (somente para uso institucional).
- VI – Zona Rural.

Art. 154. Os usos e atividades de Alta Incomodidade (I-3) em se tratando de usos e atividades industriais e comerciais, poderão se instalar em:

- I – Zonas Industriais;
- II – Zona Rural.

§ 1º Na Zona Industrial em se tratando de usos e atividades industriais e comerciais, mediante licenciamento ambiental, conforme enquadramento do órgão ambiental competente.

§ 2º Nos demais casos classificados de Alta Incomodidade (I-3), a atividade deverá se instalar preferencialmente em Área Especial – decretada por Lei específica – podendo ser externa ao perímetro urbano e devendo receber toda a infraestrutura necessária para instalação da atividade em questão, e deverá ser submetida ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 155. Os motéis só poderão instalar-se ao longo das rodovias federal e estadual, respeitando as faixas de domínio, as faixas non aedificandi e a adequação dos acessos.

CAPÍTULO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA E RURAL

Art. 156. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I – número máximo de pavimentos;
- II – coeficiente de aproveitamento;
- III – taxa de ocupação;
- IV – taxa de permeabilidade;
- V – afastamentos;
- VI – tamanho mínimo do lote;
- VII – testada do lote;
- VIII – tamanho máximo de quadra/quarteirão.



Art. 157. Os parâmetros urbanísticos para ocupação do solo da Macrozona Urbana e Rural são aqueles previstos nesta Lei, constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo IV.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação definidos por este Plano Diretor só poderão ser modificados mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e Audiência Pública Municipal.

Art. 158. Considera-se pavimento o entrepiso de uma edificação, desconsiderados os mezaninos e as sobrelojas.

§ 1º O entrepiso máximo para edificações é de 3,20m (três metros e vinte centímetros).

§ 2º A medida acima não se aplica aos usos e atividades industriais, institucionais ou outras que necessitem de padrões diferenciados, sob avaliação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas mediante justificativa técnica.

§ 3º Mezaninos e sobrelojas não serão contabilizados como pavimento desde que não ocupem uma área maior que 60% (sessenta por cento) da área inferior e desde que a soma dos entrepisos não ultrapasse 6,00m (seis metros).

§ 4º Na hipótese de ocorrerem entrepisos com alturas maiores que as referidas neste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante o valor obtido.

Art. 159. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função do zoneamento proposto e consta na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo IV.

Art. 160. Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e o alinhamento das divisas do lote e encontram-se na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo IV.

Parágrafo único. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como um único lote para efeito das definições relativas a afastamentos mínimos.

Art. 161. A edícula poderá ser construída sem os afastamentos obrigatórios lateral e fundo, desde que obedeçam às seguintes regras:

I – as águas pluviais (da chuva) deverão escoar para o terreno do proprietário da construção;

II – não poderá haver janelas nas paredes que não possuem afastamentos das divisas;

III – a profundidade da edícula deverá ser de no máximo 5,0m (cinco metros) e a largura de acordo com a largura do terreno;

IV – o telhado deverá ser de uma água, com caimento para a frente do terreno;



V – a distância entre a edificação principal e edícula deverá ser de no mínimo 4,0m (quatro metros);

VI – número máximo de pavimentos da edícula será de um pavimento.

§ 1º O conjunto de edificações no terreno, somada à edícula, deve respeitar todos os parâmetros construtivos (taxa de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade).

§ 2º Para fins desta Lei, considera-se edícula a edificação acessória construída nos fundos do terreno, anexo da residência e não poderão constituir unidades de moradia independente.

§ 3º As disposições desse artigo só poderão ser aplicadas na Macrozona Urbana.

Art. 162. Na construção de garagens para fim de estacionamento coberto de veículos, fica permitido encostar o telhado da garagem na divisa lateral do imóvel desde que cumpridos os seguintes requisitos:

I – cobertura com profundidade máxima de 7,0m e largura conforme;

II – não poderá ser fechado, somente coberto;

III – ser utilizado somente para o fim de estacionamento/garagem de veículos;

IV – devem ser respeitados todos os parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, permeabilidade entre outros).

Art. 163. O tamanho mínimo do lote para cada Zona ou Área encontra-se determinado na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo IV.

Art. 164. O tamanho mínimo e máximo dos lotes para as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) é de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e de 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados), respectivamente.

Art. 165. A testada mínima encontra-se determinada na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo IV.

CAPÍTULO IV – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 166. Os condomínios horizontais serão admitidos nas Macrozonas Urbana e Rural conforme dispõe a presente Lei.

Art. 167. Para os efeitos da presente Lei, condomínio horizontal é o empreendimento imobiliário caracterizado:

I – pela divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas e vinculadas à edificação, às quais correspondem frações ideais da área total do terreno, descontadas as áreas de uso comum dos condôminos;



II – pela proibição da separação formal da área comum das frações ideais do terreno destinadas respectivamente a cada unidade habitacional, uma vez que a propriedade do condomínio é conjunta;

III – pela obrigatoriedade da vinculação de uma edificação respectiva a cada fração ideal, quando do licenciamento do empreendimento.

Art. 168. Os condomínios horizontais são destinados à edificação com fins residenciais unifamiliares.

Parágrafo único. Será admitida a possibilidade de haver edificação destinada a atividades comerciais voltadas aos condôminos, desde que não gere distorções à destinação referida no caput.

Art. 169. Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada, para efeito de identificação, por designação especial, numérica ou alfabética.

Art. 170. As vias de circulação internas dos condomínios horizontais deverão observar os padrões mínimos estabelecidos nesta Lei para o Sistema Viário Municipal, incluindo as seguintes exigências:

I – padrão equivalente à exigida para as vias locais referidas pelo Sistema Viário Municipal constante na presente Lei;

II – saída para a via de circulação interna, diretamente ou por passagem comum, para todas as unidades autônomas;

III – quando o empreendimento for localizado na Macrozona Urbana, o eixo ou os eixos de arborização, passeios e ciclovias nas vias de circulação internas deverão ser harmônicos com o Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) previstos na presente Lei;

IV – quando o empreendimento for localizado nas demais Macrozonas, o eixo ou os eixos de arborização, passeios e ciclovias nas áreas de uso comum do empreendimento deverão observar os padrões para arborização, passeios e ciclovias previstos na presente Lei;

V – quando o empreendimento for localizado na Macrozona Rural a pavimentação das vias de circulação pode ser em macadame.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais não poderão ser implantados de forma a interromper o traçado de via pública prevista em Lei.

Art. 171. Constitui atribuição exclusiva do empreendedor ou dos condôminos, a execução, implantação e manutenção da seguinte infraestrutura mínima exigida por ocasião da aprovação dos projetos:

I – vias de circulação interna pavimentadas;

II – escoamento das águas pluviais;

III – rede de abastecimento de água potável;

IV – solução para o esgotamento sanitário;

V – abastecimento de energia elétrica pública e domiciliar;

VI – iluminação pública;



VII – arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso comum dos condôminos;

VIII – passeios com pavimentação contínua e antiderrapante.

§ 1º Além da execução, implantação e manutenção da infraestrutura referida no caput, ficará sob responsabilidade do condomínio:

I – a coleta e a remoção do lixo domiciliar, internamente;

II – o melhoramento, a conservação e a limpeza das vias de circulação interna;

III – o melhoramento, a conservação e a limpeza das áreas de uso comum;

IV – a manutenção da rede interna de água;

V – a iluminação das vias de circulação interna;

VI – as medidas internas de prevenção contra sinistros, quando for o caso.

§ 2º O lixo domiciliar deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos num ponto único a ser estabelecido pela Prefeitura, ficando para esta a responsabilidade sobre sua destinação final.

§ 3º A taxa de coleta do lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma do condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.

§ 4º Independente das obrigações relativas a tributos municipais que incidam sobre cada unidade autônoma, os condôminos ficarão sujeitos às taxas estabelecidas pelo condomínio para fazer face às despesas a que se refere o parágrafo primeiro.

Art. 172. Os agentes fiscalizadores da Saúde Pública, do Meio Ambiente e da Prefeitura Municipal, desde que devidamente credenciados, terão acesso facilitado, imediato e irrestrito a todo condomínio.

Art. 173. Quanto à análise, à tramitação e à aprovação dos projetos de condomínios horizontais, aplica-se no que couberem as disposições estabelecidas neste Plano Diretor Participativo, especialmente na Seção V, Capítulo V, Título III, e no Código de Obras e Edificações Municipal.

Art. 174. A aprovação do projeto de condomínio horizontal, junto à Prefeitura, ficará condicionada à apresentação de projetos técnicos complementares, já aprovados pelos órgãos competentes e às respectivas licenças ambientais.

Parágrafo único. Os projetos dos condomínios horizontais, deverão conter o projeto arquitetônico de todas as unidades unifamiliares, portaria, sistema viários interno, áreas verdes, áreas de uso comum, e demais edificações a serem implantadas no empreendimento.

Art. 175. A alienação das frações ideais da área total do terreno para a criação das unidades do condomínio deverá atender às seguintes exigências:

I – obtenção das licenças ambientais;

II – aprovação pelo Município do projeto de condomínio;



- III – aprovação pelo Município da execução do projeto do condomínio urbanístico, com a emissão do alvará de construção;
- IV – aprovação pelo Município do contrato-padrão de compra e venda;
- V – registro em Cartório Imobiliário da Convenção de Condomínio.

§ 1º No projeto de condomínio horizontal referido no inciso II do caput deste artigo se fará constar as restrições urbanísticas do condomínio, especialmente:

- I – o plano de execução dos sistemas de abastecimento de água, de drenagem e de escoamento de águas pluviais;
- II – o plano de execução da rede de energia elétrica, de iluminação das vias de circulação interna e de pavimentação;
- III – o plano das instalações sanitárias e fossas, filtro e sumidouro de acordo com as exigências dos órgãos competentes e/ou plano de rede e tratamento de esgoto;
- IV – o plano das instalações das áreas de usos comum;
- V – observância do disposto nos termos da Seção VIII, Capítulo V, Título III, e no que couberem as demais normas estabelecidas neste Plano Diretor.

§ 2º Ao ser formalizado no Registro de Imóveis, no projeto de condomínio deverá constar, expressamente:

- I – a condição de uso da área somente para fins residenciais, ressalvada a possibilidade prevista no Parágrafo Único do Art. 168;
- II – a proibição da subdivisão da área em lotes.

§ 3º O vendedor manterá devidamente registrado em cartório o contrato-padrão referido no inciso IV do caput deste artigo.

§ 4º O Cartório de Registro de Imóveis fará constar, na matrícula respectiva a cada unidade autônoma, as devidas referências às disposições da presente Lei aplicáveis aos condomínios horizontais.

Art. 176. As edificações e construções nos condomínios horizontais nas Macrozonas Urbana e Rural estão sujeitas a todo o processo de análise dos projetos pela Prefeitura Municipal.

Art. 177. Sobre toda e qualquer unidade autônoma dos condomínios horizontais, quer situado na Macrozona Urbana e Rural incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), independente de sua localização.

Art. 178. Para fins de obtenção da aprovação pelo Município dos seus respectivos projetos de implantação, os condomínios situados nas Macrozonas Urbana e Rural deverão observar as determinações da presente subseção, além das demais disposições aplicáveis da presente Lei.

Art. 179. O Município deverá promover a análise contínua da situação de todos os empreendimentos existentes e localizados nas áreas urbana e rural, visando avaliar:



I – se o empreendimento possui características de loteamento ou de condomínio horizontal;

II – se o empreendimento, uma vez caracterizado como loteamento ou como condomínio horizontal, possui algum tipo de ilegalidade ou irregularidade, ou, ainda, oferece algum prejuízo à ordem urbanística ou ambiental.

§ 1º A análise referida no caput deverá ser feita por técnico habilitado para este fim.

§ 2º Constatada a irregularidade jurídica ou urbanística referida no inciso II, o empreendimento deverá se adequar através do Programa de Regularização de Obras, de Loteamentos e de Condomínios Horizontais, pertencente à Estratégia de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º A análise referida no caput também se aplicará no caso dos sítios de recreio localizados na Zona Rural que apresentarem dimensões inferiores à fração mínima exigida pelo INCRA, ou outro órgão que eventualmente venha substituí-lo.

Art. 180. Demais disposições sobre condomínios urbanísticos poderão ser reguladas em legislação específica, respeitadas as disposições desta Lei e com a anuência do Conselho do Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SEÇÃO II – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA MACROZONA URBANA

Art. 181. Na Macrozona Urbana, a área total máxima do condomínio horizontal não poderá exceder as dimensões da quadra máxima, sendo que os parâmetros de ocupação do solo das respectivas frações ideais de cada unidade obedecerão aos parâmetros mínimos estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos – Anexo IV, conforme zona ou área onde se situe o referido condomínio horizontal.

Parágrafo único. Cada unidade autônoma dos condomínios poderá ser constituída de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar.

Art. 182. Os acessos do condomínio horizontal com mais de 30 (trinta) unidades residenciais, ao sistema viário do Município na Macrozona Urbana, serão feitos por via coletora pavimentada, na forma das disposições sobre sistema viário previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Caso se pretenda implantar condomínio horizontal na Macrozona Urbana em local cujo acesso seja feito por via fora do padrão de via coletora, caberá ao empreendedor o custeio e a promoção de todas as adequações necessárias à sua adaptação, na forma das disposições sobre sistema viário aplicáveis a vias coletoras previstas nesta Lei.

Art. 183. Na Macrozona Urbana, nos condomínios horizontais será destinado um mínimo de:

I – 10% (dez por cento) da área total do terreno do condomínio horizontal para áreas de convivência e lazer de uso comum dos condôminos;



II – 15% (quinze por cento) da área total do terreno do condomínio horizontal para uso público, sendo 9% (nove por cento) para Áreas Especiais de Interesse Institucional e 6 % (seis por cento) para o Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU).

Art. 184. As áreas dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana reservadas ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) serão destinadas, obrigatoriamente, à implantação de áreas verdes de uso público, e as áreas dos reservadas para Áreas Especiais de Interesse Institucional serão destinadas, obrigatoriamente, à implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários que atendam à população.

§ 1º As áreas verdes de uso público dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes urbanas (SAVU).

§ 2º As áreas verdes de uso público e as Áreas Especiais de Interesse Institucional dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana deverão localizar-se externamente ao condomínio horizontal, não podendo ser cercadas ou muradas, se integrarão ao sistema viário do Município e possibilitarão livre uso e acesso a qualquer cidadão.

§ 3º A declividade das áreas verdes de uso público e das Áreas Especiais de Interesse Institucional dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana deverá ser inferior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, não podendo estar situada em Área de Preservação Permanente (APP).

§ 4º As áreas verdes de uso público dos condomínios horizontais situados na Macrozona Urbana pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) serão dotadas de equipamentos de recreação e lazer.

Art. 185. Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada, para efeito de identificação, por designação especial, numérica ou alfabética.

SEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA MACROZONA RURAL

Art. 186. Os condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural, além de terem de observar as exigências previstas nesta Lei, deverão ter seus projetos submetidos à manifestação pelo INCRA, ou outro órgão federal que eventualmente venha a substituí-lo, e dos demais órgãos ambientais para avaliar a viabilidade de implantação de empreendimentos desta natureza.

Art. 187. A fração ideal da área total do terreno do condomínio horizontal situado na Macrozona Rural, descontadas as áreas de uso comum dos condôminos, correspondente a cada unidade autônoma de que trata o Art. 167, não poderá ser inferior a 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados).



Parágrafo único. Para as unidades autônomas dos condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural, ficam definidos os parâmetros urbanísticos conforme a Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV desta Lei.

Art. 188. Na Macrozona Rural, será destinado um mínimo de 20% (vinte por cento) para reserva legal e 10% (dez por cento) de área de convivência e lazer de uso comum dos condôminos da área total do terreno do condomínio horizontal.

Art. 189. Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada, para efeito de identificação, por designação especial, numérica ou alfabética.

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Art. 190. O parcelamento do solo rural será regido pelas normas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e pela Lei Federal nº 4.504/1964 e suas alterações.

Art. 191. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

Art. 192. Na retificação de área de imóvel rural cortado por via de utilidade pública, deverá ser observado:

- I – o perfil da Rodovia Municipal Rural, conforme Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexo VI;
- II – a transmissão da área da via para o Município.

CAPÍTULO VI – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 193. O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, Lei Estadual nº 17.492/18 e suas alterações, e demais dispositivos que venham a sucedê-los.

Parágrafo único. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no âmbito do Município depende de aprovação prévia e fiscalização pelo Poder Público e dos órgãos estaduais ou federais competentes, quando necessário for, conforme as normas previstas nesta Lei.

Art. 194. As normas de parcelamento do solo têm como objetivos:

- I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III – evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.



Art. 195. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, considerando-se, para os fins previstos neste Plano:

I – loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II – desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes, ficando limitado o desmembramento de no máximo 9 (nove) lotes;

III – condomínio de lotes: a subdivisão da gleba ou terreno em lotes, com a abertura de novas vias de circulação interna exclusiva dos condôminos a áreas de uso comum, sujeitas às disciplinas estabelecidas pelas regras do condomínio.

§ 1º Não caracteriza loteamento a execução de obras de vias públicas de circulação efetivada pelo Município, seja através de sua abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade e estruturar sua malha viária.

§ 2º Os lotes resultantes do parcelamento do solo devem obedecer ao tamanho e testada mínima de lote para o zoneamento ao qual se encontra, e relação máxima entre testada e comprimento de $\frac{1}{4}$ (um quarto).

Art. 196. Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados no perímetro urbano de acordo com os limites e parâmetros fixados nesta Lei e na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo - Anexo IV.

Art. 197. Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I – alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – com declividade entre 30% (trinta por cento) ou 17º (dezessete graus) e 46% (quarenta e seis por cento) ou 25º (vinte cinco graus), antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – com declividade maior ou igual a 46% (quarenta e seis por cento) ou 25º (vinte cinco graus);

V – onde as condições geológicas e topográficas desaconselham a edificação;

VI – em áreas de preservação ecológica ou preservação ambiental, definidas na legislação;

VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VIII – nas Áreas de Preservação Permanente (APP), nas Áreas de Uso Limitado (AUL) e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) demarcadas no Mapa de Zoneamento e Mapa Ambiental – Anexos III e X.



Parágrafo único. Para os fins de parcelamento, nas áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento), assim como em terrenos com condições hidrológicas complexas e declividades de 0 (zero) a 5% (cinco por cento), ou terrenos que apresentem risco geológico, será exigido laudo geotécnico, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT.

Art. 198. Nos loteamentos, desmembramentos acima de 7 (sete) mil metros quadrados e condomínios de lotes na Macrozona Urbana, haverá destinação de área pública ao Município, sendo o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área total parcelável, dos quais serão destinados 6% (seis por centos) para áreas verdes de uso público e 9% (nove por cento) para Área de Interesse Institucional.

§ 1º As áreas verdes de uso público e Áreas Interesse Institucional nos projetos de parcelamento do solo deverão ter superfície contínua e relação máxima entre testada e comprimento de 1/4.

§ 2º As áreas verdes de uso público e Áreas Interesse Institucional deverão ser localizadas junto as vias principais ou de maior acesso possível e seguindo as diretrizes emitidas pelo Município.

§ 3º No condomínio de lotes localizado na Macrozona Urbana as áreas verdes de uso público e Áreas Interesse Institucional deverão ser localizadas em área frontal, fora dos muros do condomínio, junto as vias principais e desimpedida de acessos.

§ 4º A área verde de uso público deverá ser entregue ao Município com arborização, paisagismo e equipamentos de lazer devidamente implantados, sem ônus para a municipalidade, devendo o projeto urbanístico ser apresentado junto da aprovação do parcelamento do solo.

Art. 199. Nos parcelamentos do solo onde houver destinação de área pública, o rito de aprovação deverá seguir o rito de aprovação dos loteamentos.

Art. 200. São instrumentos utilizados no processo de parcelamento do solo no Município:

- I – certidão de diretrizes urbanísticas;
- II – alvará ou certidão de parcelamento;
- III – termo de compromisso;
- IV – termo de recebimento.

§ 1º Certidão de Diretrizes Urbanísticas é o documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo, traçadas pela Prefeitura Municipal, mediante requisição do interessado.

§ 2º Alvará de Parcelamento é o documento que autoriza a execução de obras, exclusiva para parcelamento do solo urbano conforme projeto aprovado e sujeitos a fiscalização municipal.



§ 3º Certidão de parcelamento é o documento que autoriza o desmembramento do solo urbano conforme projeto aprovado.

§ 4º Termo de Compromisso é o comprometimento formal do loteador ou responsável pelo parcelamento quanto ao fiel cumprimento dos projetos aprovados, normas e exigências de implantação do parcelamento.

§ 5º Termo de Recebimento é o termo expedido pelo Poder Público após a fiscalização e vistoria das obras de infraestrutura determinadas na aprovação do projeto de parcelamento, uma vez encontradas de acordo com o projeto aprovado.

SEÇÃO I – DOS LOTEAMENTOS

Art. 201. Os projetos de loteamento deverão observar:

- I – a destinação de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba para as áreas públicas;
- II – as dimensões mínimas para o tamanho de lote e de testada, de acordo com a Zona na qual a gleba está inserida, conforme o Mapa de Zoneamento – Anexo III e Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV;
- III – a implantação da infraestrutura conforme o disposto na presente Lei;
- IV – a abertura de vias, que deverão:
 - a) articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;
 - b) estar em harmonia com a topografia local;
 - c) obedecer às diretrizes para o Sistema viário e os perfis mínimos previstos nesta Lei;
- V – a reserva de uma faixa non aedificandi ou não-edificável ao longo das águas correntes e dormentes, conforme definido no Código Florestal ou em lei específica;
- VI – a reserva de uma faixa non aedificandi ou não-edificável de 10 (dez) metros das faixas de domínio público das rodovias federais e estaduais.

§ 1º Constituem áreas públicas em parcelamento do solo:

- I – as áreas destinadas à circulação;
- II – as Áreas Especiais de Interesse Institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III – as áreas verdes de uso público.

§ 2º As áreas públicas, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município.

§ 3º A percentagem de áreas públicas para as áreas verdes de uso público deve ser no mínimo 6% (seis por cento).

§ 4º A percentagem de áreas públicas para a Área Especial de Interesse Institucional destinadas à implantação de equipamentos comunitários deve ser no mínimo 9% (nove por cento).



§ 5º Consideram-se comunitários os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 6º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 7º Os lotes destinados à implantação dos equipamentos comunitários dos loteamentos não poderão ser menores que o lote mínimo previsto para a respectiva zona em que estiver inserido o loteamento.

§ 8º Os lotes destinados à implantação das áreas verdes de uso público e dos equipamentos urbanos ou comunitários:

- I – não poderão estar situadas nas faixas non aedificandi ou não-edificável nem em áreas de preservação permanente;
- II – deverão ser localizadas junto as vias principais ou de maior acesso possível; e
- III – ter a localização determinada ou aprovada pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo e a facilidade de acesso.

§ 9º Os equipamentos urbanos do loteamento deverão ter reserva de área própria, não podendo ser implantados nas Áreas Especiais de Interesse Institucional e áreas verdes de uso público.

Art. 202. Os loteamentos podem ser:

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social.

§ 1º Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exigem a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção e ele vinculada, que deverão providenciar a implantação da infraestrutura mínima, a fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

Art. 203. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

- I – vias de circulação pavimentadas;
- II – escoamento das águas pluviais;
- III – rede para o abastecimento de água potável;
- IV – rede coletora de esgoto e soluções para o tratamento do esgotamento sanitário;
- V – abastecimento de energia elétrica pública e domiciliar;
- VI – iluminação pública;
- VII – arborização das vias de circulação;
- VIII – passeios com pavimentação contínua e antiderrapante, com largura de no mínimo dois metros e cinquenta centímetros.



Art. 204. A infraestrutura mínima, exigida para os loteamentos de interesse social, será a seguinte:

- I – vias de circulação com meio-fio e sarjeta;
- II – escoamento das águas pluviais;
- III – rede para o abastecimento de água potável;
- IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica e domiciliar.

Art. 205. Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

Art. 206. Nos loteamentos convencionais é de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I – demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não-edificáveis;
- II – passeios com pavimentação contínua e antiderrapante, com largura de no mínimo dois metros e cinquenta centímetros;
- III – pontes e muros de arrimo;
- IV – arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

SEÇÃO II – DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 207. Os loteamentos de interesse social somente serão permitidos com a finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, a que se refere o Art. 100 desta Lei.

§ 1º Para a aprovação dos loteamentos de interesse social deverão ser seguidos os mesmos procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos na Seção V deste Capítulo.

§ 2º Lei municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o loteamento de interesse social com infraestrutura básica, prevista no Art. 202.

Art. 208. Os parâmetros urbanísticos para os loteamentos de interesse social são aqueles previstos para as Áreas Especiais de Interesse Social, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos para ocupação do solo – Anexo IV.

Parágrafo único. Nos casos de regularização fundiária em áreas decretadas como Área de Interesse Social, os parâmetros urbanísticos previstos aplicam-se somente para as novas edificações, estudados caso a caso quanto à viabilidade técnica.

Art. 209. Os loteamentos de interesse social não poderão ser objeto de remembramento.



SEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 210. O condomínio de lotes somente poderá ser implantado dentro do perímetro urbano, seja ele na Macrozona Urbana ou na Macrozona Rural em Áreas Especiais de Urbanização Específica – AEUE.

Art. 211. Os projetos de condomínio de lotes deverão observar:

- I – a destinação de no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba para as áreas de convivência de uso comum dos condôminos;
- II – a destinação de área para o sistema viário interno conforme a necessidade;
- III – a doação de área pública na Macrozona Urbana;
- IV – as dimensões mínimas para o tamanho de lote e de testada, de acordo com a o Zoneamento e Macrozona na qual a gleba está inserida, conforme o Mapa de Zoneamento – Anexo III e Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV;
- V – a implantação da infraestrutura conforme o disposto na presente Lei.

Art. 212. Os condomínios estão divididos em:

- I – condomínio de lotes localizados na Macrozona Urbana;
- II – condomínio de lotes localizados na Macrozona Rural, em Áreas Especiais de Urbanização Específica – AEUE.

Art. 213. Nos condomínios de lotes a manutenção das infraestruturas fica a cargo do condomínio.

Art. 214. Os lotes resultantes do condomínio de lotes não poderão ser divididos.

Art. 215. A aprovação e registro dos condomínios de lotes deve seguir o rito da do parcelamento do solo.

SUBSEÇÃO I - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES NA MACROZONA URBANA

Art. 216. O condomínio de lotes na Macrozona Urbana poderá ser implantado nos seguintes zoneamentos:

- I – Zona de Ocupação Imediata;
- II – Zona de Ocupação Controlada;
- III – Zona de Expansão Urbana.

Art. 217. O condomínio de lotes na Macrozona Urbana:

- I – não poderá ultrapassar o tamanho máximo do quarteirão;
- II – não poderá interromper as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

Art. 218. Os projetos de condomínio de lotes na Macrozona Urbana deverão observar:



- I – a destinação de no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba para as áreas de convivência de uso comum dos condôminos;
- II – a destinação de área para o sistema viário interno conforme a necessidade;
- III – a doação de no mínimo 15% (quinze por cento) do total parcelável da gleba para as áreas públicas institucionais e verdes;
- IV – as dimensões mínimas para o tamanho de lote e de testada, de acordo com o zoneamento a qual a gleba está inserida, conforme o Mapa de Zoneamento – Anexo III e Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV;
- V – a implantação da infraestrutura conforme o disposto na presente Lei;
- VI – a reserva de uma faixa non aedificandi ou não-edificável ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, conforme disposto nesta Lei, salvo maiores exigências da legislação ambiental específica, conforme a localização do condomínio de lotes.

§ 1º Constituem áreas públicas no condomínio de lotes:

- I – as Áreas Especiais de Interesse Institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – as áreas verdes de uso público, integrantes do Sistema de áreas verdes urbanas – SAVU.

§ 2º Constituem áreas de uso comum no condomínio de lotes:

- I – as áreas destinadas à circulação;
- II – as áreas de convivência de uso comum dos condôminos;
- III – as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos do condomínio.

§ 3º As áreas públicas, desde a data de registro do condomínio de lotes, passam a integrar o domínio do Município.

§ 4º A percentagem de áreas públicas para as áreas verdes de uso público deve ser no mínimo 6% (seis por cento), as quais:

- I – não poderão estar situadas nas faixas non aedificandi ou não-edificável, nem em áreas de preservação permanente;
- II – serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 5º A percentagem de áreas públicas para a Área Especial de Interesse Institucional destinadas à implantação de equipamentos comunitários deve ser no mínimo 9% (nove por cento).

§ 6º Consideram-se comunitários os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 7º Consideram-se urbanos os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



§ 8º Os lotes destinados à implantação dos equipamentos comunitários dos condomínios de lotes não poderão ser menores que o lote mínimo previsto para a respectiva zona em que estiver inserido o condomínio.

§ 9º Os lotes destinados à implantação das áreas verdes de uso público e dos equipamentos urbanos ou comunitários:

- I – não poderão estar situadas nas faixas non aedificandi ou não-edificável nem em áreas de preservação permanente;
- II – deverão ser localizadas junto as vias principais ou de maior acesso possível; e
- III – ter a localização determinada ou aprovada pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo e a facilidade de acesso.

§ 10. Os equipamentos urbanos do loteamento deverão ter reserva de área própria, não podendo ser implantados nas Áreas Especiais de Interesse Institucional e áreas verdes de uso público.

§ 11. As vias, que deverão:

- a) estar em harmonia com a topografia local;
- b) obedecer às diretrizes para o Sistema viário e os perfis mínimos previstos nesta Lei.

Art. 219. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

- I – vias de circulação pavimentadas;
- II – escoamento das águas pluviais;
- III – rede para o abastecimento de água potável;
- IV – rede coletora de esgoto e soluções para o esgotamento sanitário;
- V – abastecimento de energia elétrica pública e domiciliar;
- VI – iluminação pública;
- VII – arborização das vias de circulação;
- VIII – passeios com pavimentação contínua e antiderrapante, com largura de no mínimo dois metros e cinquenta centímetros.

SUBSEÇÃO II - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES EM ÁREA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - AEUE

Art. 220. O condomínio de lotes na Macrozona Rural somente poderá ser implantado nas Áreas Especiais de Urbanização Específica – AEUE, podendo ser aprovado somente após a aprovação de projeto de lei específica de criação da AEUE.

Art. 221. Os projetos de condomínio de lotes em AEUE deverão observar:

- I – a destinação de no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba para as áreas de convivência de uso comum dos condôminos;
- II – a destinação de área para o sistema viário interno conforme a necessidade;
- III – a reserva de no mínimo 20% (vinte por cento) do total da gleba de área com vegetação nativa;



IV – as dimensões mínimas para o tamanho de lote e de testada, conforme o Tabela de Parâmetros Urbanísticos – Anexo IV;

V – a implantação da infraestrutura mínima conforme o disposto na presente Lei;

VI – a reserva de uma faixa non aedificandi ou não-edificável ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, conforme disposto nesta lei, salvo maiores exigências da legislação ambiental específica, conforme a localização do condomínio de lotes.

§ 1º Constituem áreas de uso comum no condomínio de lotes em AEUE:

I – as áreas destinadas à circulação;

II – as áreas de convivência de uso comum dos condôminos;

III – as áreas e equipamentos urbanos do condomínio.

§ 2º A área de reserva de mata nativa poderá ser de propriedade comum do condomínio, ou individual em cada lote, deixando clara a necessidade de reservar uma área contínua de mata a ser preservada.

§ 3º Consideram-se urbanos os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 4º As vias de circulação interna do condomínio de lotes, que deverão:

a) estar em harmonia com a topografia local;

b) obedecer a largura mínima de 6,00 (seis) metros.

Art. 222. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica dos condomínios de lotes em AEUE será composta por:

I – vias de circulação;

II – escoamento das águas pluviais;

III – solução para o abastecimento de água potável;

IV – solução para o esgotamento sanitário;

V – abastecimento de energia elétrica pública e domiciliar;

VI – iluminação pública;

VII – arborização das vias de circulação;

VIII – passeios com largura de no mínimo dois metros.

§ 1º As vias de circulação interna do condomínio poderão ter pavimentação de macadame.

§ 2º Os passeios nas áreas de menor circulação poderão ser gramados, e nas áreas de convivência de uso comum dos condôminos e proximidades deverão ter pavimentação contínua e antiderrapante.

Art. 223. O condomínio de lotes em AEUE não poderá interromper as vias oficiais existentes.



SEÇÃO IV – DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 224. Nos casos de desmembramento de áreas urbanas no território municipal, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

Art. 225. Os desmembramentos de glebas com área acima de 7 (sete) mil metros quadrados deverão fazer a destinação de no mínimo 15% (quinze por cento) do total da gleba para as áreas públicas.

§ 1º As dimensões mínimas para o tamanho de lote e de testada, deverão estar de acordo com a Zona ou Área Especial de Interesse na qual a gleba está inserida, conforme o Mapa de Zoneamento – Anexo III e Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV.

§ 2º A percentagem de áreas públicas para as áreas verdes de uso público deve ser no mínimo 6% (seis por cento) e para a Área Especial de Interesse Institucional deve ser no mínimo 9% (nove por cento) da gleba, as quais:

- I – não poderão estar situadas nas faixas non aedificandi ou não-edificável nem em áreas de preservação permanente;
- II – deverão ser localizadas junto as vias principais ou de maior acesso possível; e
- III – ter a localização determinada ou aprovada pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo e a facilidade de acesso.

§ 3º As áreas públicas, desde a data de registro do desmembramento, passam a integrar o domínio do Município.

Art. 226. A gleba ou terreno poderá fazer o desmembramento de no máximo 9 (nove) lotes, desde que todos obedeçam às dimensões mínimas e máximas conforme o Mapa de Zoneamento – Anexo III e Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV, e tenham frente para via pública incorporada ao patrimônio público.

Parágrafo único. No desmembramento fica vetada a transferência de vias públicas ao Município ou prolongamento de vias existentes, pois esta caracteriza o loteamento.

Art. 227. O pedido de aprovação do desmembramento deverá ser feito pelo interessado, junto à Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I – requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela Prefeitura do projeto de desmembramento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79;
- II – procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final;
- III – documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão de casamento);
- IV – título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- V – comprovante de pagamento dos tributos municipais nos últimos 5 (cinco) anos que incidem sobre a área;



VI – certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no parágrafo 4º do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79;

VII – a Certidão de Diretrizes Urbanísticas expedida pelo Poder Público Municipal referente a desmembramento;

VIII – projeto de desmembramento na escala 1:1000 em três vias impressas e em meio digital, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo obrigatoriamente:

- a) rumos e distâncias das divisas;
- b) área resultante;
- c) área anterior;
- d) denominação anterior;
- e) denominação atual;
- f) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- g) indicação precisa das edificações existentes;
- h) indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando se tratar de desmembramento.

Parágrafo único. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas.

Art. 228. O projeto de desmembramento somente será aprovado quando:

- I – os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas na presente Lei;
- II – a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), são exigidos quando definido pelo órgão ambiental.

Art. 229. Aplica-se ao processo de aprovação do projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de loteamento.

SEÇÃO V – DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 230. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, através de requerimento protocolado e anexando os seguintes documentos:

- I – requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando as diretrizes do Município para a elaboração do projeto de parcelamento para fins urbanos;
- II – procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final;
- III – documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão de casamento);
- IV – título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;



V – comprovante de pagamento dos tributos municipais nos últimos 5 (cinco) anos que incidem sobre a área;

VI – planta de situação do terreno, na escala de 1:10.000, assinaladas as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

VII – planta do imóvel, na escala 1:1000, assinada pelo interessado e por profissional legalmente habilitado junto ao respectivo Conselho Profissional, contendo:

- a) divisas da gleba a ser loteada;
- b) as curvas de nível;
- c) a localização de cursos d'água, bosques, monumentos naturais e artificiais,
- d) vegetação de porte e construções existentes;
- e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- g) quaisquer outras informações relevantes.

Parágrafo único. Ainda que o loteamento não ocupe a área total da gleba, esta deve ser representada na sua totalidade na planta de situação do terreno.

Art. 231. As plantas deverão ser juntadas em 03 (três) vias impressas, todas devidamente assinadas pelo responsável pelo loteamento e por profissional legalmente habilitado com registro no Conselho Profissional e cadastro atualizado na Prefeitura.

Parágrafo único. Juntamente com as plantas impressas deverá ser entregue 01 (um) arquivo em meio digital no formato solicitado pela Prefeitura Municipal.

Art. 232. Compete à Prefeitura Municipal, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, conceder resposta à consulta, com a informação da possibilidade ou viabilidade de se parcelar a gleba e a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição da aprovação do(s) loteamento(s).

Art. 233. Caso haja a possibilidade ou viabilidade de parcelamento, a Certidão de Diretrizes Urbanísticas Municipais será expedida, contendo:

I – o zoneamento na qual a gleba está inserida conforme Mapa de Zoneamento – Anexo III com indicação do(s) nível (eis) de incomodidade(s) permitidos;

II – os parâmetros urbanísticos, constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV;

III – o traçado básico do sistema viário existente ou projetado: malha viária, hierarquia e dimensões das vias, de acordo com o Mapa de Sistema Viário e Mobilidade Urbana e Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexos V e VI;

IV – os eixos de arborização e de ciclovias, quando for o caso;

V – a localização aproximada das áreas verdes de uso público e das Áreas Especiais de Interesse Institucional a serem doadas ao Poder Público.



§ 1º A Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo será expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias pela Prefeitura Municipal, contados da data de protocolo do pedido.

§ 2º A Prefeitura somente emitirá a Certidão de Diretrizes para empreendimentos situados nas áreas passíveis de parcelamento.

§ 3º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, por mais 02 (dois) anos.

§ 4º As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

Art. 234. O interessado, orientado pela Certidão de Diretrizes Urbanísticas obtida junto à Prefeitura Municipal, poderá solicitar a aprovação do projeto definitivo, fornecendo os seguintes documentos:

I – requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela Prefeitura do projeto de parcelamento para fins urbanos nos termos da Lei Federal nº 6.766/79;

II – cópia da Certidão de Diretrizes Urbanísticas;

III – itens III, IV, V do Art. 230;

IV – memorial descritivo contendo:

a) a descrição sucinta do loteamento;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;

c) a indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;

d) a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacências;

V – a planta geral do loteamento, na escala de 1:1000, em 3 (três) vias, contendo:

a) curvas de nível e indicação dos talwegues;

b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

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

d) sistema viário existente e proposto, com respectiva hierarquia e as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

f) a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;

g) a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

h) a indicações de restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;



- i) projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;
 - j) projeto da rede de energia elétrica;
 - k) projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água do Município;
 - l) projeto da rede de esgoto sanitário, mesmo que não haja atualmente rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;
 - m) projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies;
 - n) projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Público;
 - o) projetos dos passeios pavimentados, incluindo rampas, guias e alertas previstos na norma brasileira específica para acessibilidade;
 - p) projeto de sinalização pública horizontal e vertical conforme a norma;
- VI – o cronograma de execução dos serviços de obras de infraestrutura com duração máxima de 03 anos;
- VII – parecer dos órgãos públicos competentes ou comprovante da liberação das licenças ambientais nos casos de obrigatoriedade ou conveniência;
- VIII – Estudo de Impacto Ambiental ou Estudo de Impacto de Vizinhança, nos casos de obrigatoriedade ou conveniência;
- IX – modelo de contrato-padrão de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
- X – comprovante de pagamento de taxas a serem estipuladas pelo Poder Público.

§ 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART ou RRT) para cada etapa do projeto.

§ 2º O profissional deverá estar cadastrado na Prefeitura Municipal de Águas Mornas.

Art. 235. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, deverão estar previamente aprovados pelos órgãos estaduais competentes.

Art. 236. Deverão constar do contrato-padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo art. 26 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações:

- I – a definição do tipo de loteamento;
- II – a zona ou área especial na qual o imóvel está inserido, de acordo com o zoneamento contido no Mapa de Zoneamento – Anexo III;
- III – os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;



- IV – a taxa de ocupação máxima;
- V – os afastamentos e os recuos;
- VI – as áreas não edificáveis;
- VII – as restrições de remembramento;
- VIII – o cronograma de execução das obras e serviços;
- IX – a denominação do empreendimento.

Art. 237. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, estando o empreendedor sujeito às penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 238. Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

- I – localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;
- II – localizados em áreas limítrofes do Município, assim considerada até a distância de 500 (quinhentos) metros da linha divisória ou que pertença a mais de um Município;
- III – o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);
- IV – no entender da Municipalidade possam causar danos ao meio ambiente, condição na qual será consultada o IMA – Instituto do Meio Ambiente, ou outro órgão responsável.

Parágrafo único. Consideram-se áreas de interesse especial:

- I – as necessárias à preservação do meio ambiente;
- II – as que dizem respeito à proteção dos mananciais ou do patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico arqueológico e científico;
- III – as reservas para fins de planejamento regional ou urbano;
- IV – as destinadas à instalação de indústrias.

Art. 239. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Art. 240. Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, o proprietário assinará Termo de Compromisso, obrigando-se a:

- I – executar, no prazo máximo de até 03 (três) anos, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras necessárias à implantação do loteamento, aprovadas no cronograma de execução:
 - a) terraplanagem e pavimentação de todas as ruas do loteamento;
 - b) execução das obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;



- c) execução do sistema de drenagem de águas pluviais, com galerias completas nas travessias e leitos das ruas;
- d) execução das redes de energia elétrica e de iluminação pública;
- e) arborização de vias públicas;
- f) execução da rede de abastecimento de água;
- g) execução da rede de esgoto;
- h) tratamento e destinação do esgoto tratado, se for o caso;
- i) demarcação das quadras e lotes;
- j) execução da pavimentação de ruas e passeios;

II – facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;

III – não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no inciso I deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidos no Termo de Compromisso.

§ 1º No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

§ 2º No caso de o projeto de loteamento ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

I – definição de cada etapa do projeto;

II – definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III – estabelecimento das condições especiais, quando for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

IV – indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

§ 3º As etapas, a que se refere o parágrafo anterior, não se aplicam à execução da infraestrutura do loteamento em implantação, aplicam-se somente às áreas que ainda restarão por lotear de um único loteamento aprovado.

SEÇÃO VI – DO REGISTRO

Art. 241. Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, conforme Art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º Esse prazo é contado até a data do protocolo do pedido de registro do parcelamento.

§ 2º A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.

Art. 242. A partir do protocolo no cartório de registro de imóveis, examinada a documentação e encontrada em ordem, os oficiais de registro de imóveis deverão encaminhar comunicação à Prefeitura para que ela publique, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias



consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da última publicação.

SEÇÃO VII – DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 243. A fiscalização dos parcelamentos do solo será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

§ 1º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§ 2º A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito, implicará em aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta Lei.

§ 4º Os servidores investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

Art. 244. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I – requerimento solicitando a modificação;
- II – memorial descritivo da modificação;
- III – três vias de cópias do projeto de modificação.

Parágrafo único. Nos casos de modificação no projeto ou na execução será cancelado o registro original de aprovação e será aberto um novo registro.

Art. 245. Na fase de execução das obras de infraestrutura, o setor responsável da Prefeitura fará constante vistoria, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 246. Realizados os serviços de infraestrutura previstos em Lei, o loteador requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

§ 1º É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que os serviços forem executados na extensão dos respectivos logradouros e vias.



§ 2º No caso de entrega parcial, o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação dos serviços e das obras de infraestrutura até a entrega e aceitação definitiva e global do loteamento.

Art. 247. A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para a Prefeitura, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei e em legislação complementar.

Art. 248. Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal nº 6.766/79, respectivamente os capítulos VI, VII, VIII e IX e alterações, da Lei Estadual nº 17.492/2018, e demais dispositivos que venham a sucedê-los.

SEÇÃO VIII – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 249. A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e alterações, e Lei Estadual nº 17.492/2018 ou outras que a venham complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

- I – embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II – interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III – multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;
- IV – simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§ 2º O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

Art. 250. Os valores das multas serão definidos pelo Poder Público, e aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SEÇÃO IX – DA ACEITAÇÃO

Art. 251. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana, determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público expedirá Termo de Recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

Parágrafo único. O Termo de Recebimento poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.



Art. 252. O recebimento poderá, a critério do Poder Público, ser feito em etapas, desde que em cada uma destas etapas, a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 253. Para efeito desta Lei, após a expedição do termo de recebimento e o registro do parcelamento do solo, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 254. Para obtenção da aceitação do parcelamento do solo, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I – laudo técnico de aceitação da pavimentação das ruas e passeios, emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- II – comprovante de registro do loteamento;
- III – carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- IV – guia comprovando o recolhimento de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio, ou documento atestando estarem estas devidamente plantadas e sadias;
- V – certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VI – demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 255. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá termo de verificação da execução.

SEÇÃO X – DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 256. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Público.

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, ou órgão correspondente, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações, cabem aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que executarem as mesmas.

Art. 257. Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

SEÇÃO XI – DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS



Art. 258. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal ainda que implantados ou em fase de implantação estão sujeitos ao Termo de Ajuste de Conduta e deverão procurar a Prefeitura Municipal para regularizarem os referidos parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei.

Art. 259. Quando a regularização do parcelamento ocorrer em Zona Rural, o setor de planejamento urbano do Município analisará a conveniência da ampliação do perímetro urbano nesta área.

Parágrafo único. A ampliação do perímetro urbano deve fazer parte da estratégia de planejamento municipal e estar de acordo com as diretrizes desta lei, ter anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Águas Mornas e audiência pública.

CAPÍTULO VII – DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 260. A Prefeitura Municipal fixará as diretrizes para a estruturação do Sistema Viário no Município de Águas Mornas.

Parágrafo único. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia do Poder Público Municipal.

Art. 261. O Sistema Viário do Município de Águas Mornas é constituído por todas as vias públicas do Município, que ficam assim classificadas hierarquicamente, de acordo com sua função, características e controle de acesso, em:

I – Via Estrutural da Região: são vias que cumprem essencialmente a função de passagem, ligando o Município de Águas Mornas aos Municípios vizinhos;

II – Via Estrutural do Município: são vias de passagem e de acesso local, que ligam a cidade à zona rural e aos bairros entre si, promovendo acesso na escala da cidade como um todo;

III – Via Coletora: são vias destinadas a coletar e a distribuir o tráfego interno das unidades das vizinhanças, servindo também para alimentar e coletar o tráfego das vias estruturais;

IV – Via Local: são vias destinadas ao acesso direto às edificações residenciais ou com atividades econômicas, apresentando tráfego exclusivamente local;

V – Via Municipal Rural: são vias destinadas ao acesso às áreas rurais do Município.

§ 1º A classificação das vias do Município conforme a hierarquia estabelecida encontra-se no Mapa do Sistema Viário e Mobilidade Urbana – Anexo V e no Quadro de Hierarquização Viária – Anexo VI.

§ 2º Para cada hierarquia viária do presente artigo, correspondem padrões e dimensões específicos, descritos nos Perfis do Anexo VI, que devem ser observados por ocasião da estruturação do Sistema Viário do Município.

Art. 262. Ao longo da BR-282, a construção de edificações ou instalação ou atividades fica condicionada à execução, por parte do empreendedor, de via marginal ou pista de desaceleração, proporcionalmente à testada do imóvel.



Parágrafo único. Fica dispensada da exigência a construção de residências unifamiliares.

Art. 263. Com vistas à estruturação e implantação do Sistema Viário na Macrozona Urbana e nas Áreas Especiais de Interesse, as vias municipais do Art. 240 serão identificadas quanto à intervenção como:

I – Vias Projetadas: vias a serem implantadas previstas no traçado proposto do Sistema Viário do Município;

II – Vias para Adequação: vias existentes já implantadas e consolidadas que, dentro do possível, deverão se adequar às novas diretrizes desta Lei.

§ 1º A intervenção proposta para cada via – projetada ou para adequação – por ocasião da estruturação do Sistema Viário do Município encontra-se no Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexo VI.

§ 2º As vias projetadas para o Município deverão:

I – enquadrar-se à hierarquia conforme Mapa do Sistema Viário e Mobilidade Urbana – Anexo V;

II – adequar-se ao perfil e às dimensões mínimas correspondentes a sua hierarquia viária conforme o Anexo VI;

III – garantir a continuidade e funcionalidade do sistema em relação às vias existentes;

IV – seguir as normas técnicas recomendadas quanto às especificações técnicas de projeto e execução;

V – considerar as normas de acessibilidade e mobilidade para pessoas com necessidades especiais ou mobilidade reduzida, a exemplo da NBR 9050.

§ 3º Todas as vias, tanto as projetadas quanto aquelas para adequação, deverão atender ao dimensionamento mínimo para os passeios, ciclovias e ciclo faixas previstos nesta Lei, assim como às normas de acessibilidade e mobilidade para pessoas com necessidades especiais ou mobilidade reduzida, a exemplo da NBR 9050.

§ 4º As intervenções nas vias para adequação serão analisadas caso a caso pelo Poder Público, devendo ser ouvidos o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e os moradores envolvidos.

Art. 264. Nos terrenos parciais ou totalmente atingidos por vias coletoras projetadas será permitida a construção de uma residência unifamiliar, com um pavimento e área máxima construída de 75m² (setenta e cinco metros quadrados), obedecidos os demais limites de ocupação, enquanto não transferidos ao domínio público.

Art. 265. Quanto ao sistema viário dos loteamentos industriais deverão:

I – implantar acesso(s) seguro(s) e adaptado para atividades industriais;

II – implantar sistema viário interno próprio cujo dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 12,00 (doze) metros de largura, contendo no mínimo:



- a) pista de rolamento com 8,00 metros (oito metros) de largura;
- b) passeios em cada lado da via de, no mínimo, 2,00 metros (dois metros) de largura.

Art. 266. Os passeios das vias terão largura mínima de 2,00m (dois metros) e pavimentação contínua e antiderrapante.

Art. 267. As ciclovias terão largura mínima de 2,00m (dois metros) e pavimentação contínua e antiderrapante e as ciclo faixas poderão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 268. Para as quadras existentes que excederem comprimento de 200,00m (duzentos metros) serão exigidas vias de pedestres localizadas e dimensionadas pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único. As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 4,00m (quatro metros) e declividade máxima de 8% (oito por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 269. Outros circuitos de ciclovias poderão ser elaborados no Município, além daqueles previstos no Mapa do Sistema Viário e Mobilidade Urbana – Anexo V.

Art. 270. É obrigatória a previsão e a implantação de vagas de estacionamentos nos estabelecimentos comerciais, de serviços e institucionais, conforme definido no Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. Somente poderá ser utilizado o afastamento frontal e lateral, para o fim previsto no caput do artigo, desde que se verifique:

- I – a impossibilidade de implantação das vagas em outra parte do terreno por impedimentos técnicos;
- II – a impossibilidade de implantação das vagas motivada pela mudança de uso originalmente residencial;
- III – a taxa de impermeabilidade mínima exigida para cada zona.

Art. 271. Admite-se a implantação de bolsão de retorno (cul-de-sac) apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.

§ 1º O bolsão de retorno deverá manter os padrões (passeio, ciclovia, seção, entre outros) mínimos da via existente ou a ser implantada e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24,00m (vinte e quatro metros).

§ 2º Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

Art. 272. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00m (cinco metros) de raio mínimo.



Art. 273. Nos projetos de loteamento, a abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei, dependendo sempre da prévia aprovação pela Prefeitura Municipal.

Art. 274. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

CAPÍTULO VIII – DO ABAIRRAMENTO

Art. 275. Fica estabelecido o abairramento ou a divisão em bairros da Macrozona Urbana do Município de Águas Mornas:

- I – Centro;
- II – Fazenda do Sacramento;
- III – Fazenda da Ressurreição;
- IV – Vila Nova;
- V – Vargem Grande;
- VI – Santa Cruz da Figueira.

Parágrafo único. A delimitação dos bairros encontra-se no Mapa de Abairramento – Anexo VIII.

Art. 276. Ficam reconhecidas as seguintes áreas contíguas ou inseridas nos bairros abaixo mencionados:

- I – Centro, áreas conhecidas por Morro do Alemão, Morro da Antena;
- II – Fazenda do Sacramento, áreas conhecidas por Morro do Garcia I e Morro do Garcia II;
- III – Fazenda da Ressurreição, áreas conhecidas por Morro dos Kirchner, Canto dos Polidoro e Morro dos Longen;
- IV – Santa Cruz da Figueira, área conhecida por Canto dos Salm.

Parágrafo único. A delimitação das áreas pertencentes ao perímetro urbano encontra-se no Mapa de Abairramento – Anexo VIII.

Art. 277. Fica oficializada a denominação “Fazenda do Sacramento” ao bairro assim mencionado no Memorial Descritivo do Abairramento e Perímetro Urbano – Anexo XIII.

Art. 278. Fica oficializada a denominação “Fazenda da Ressurreição” ao bairro/localidade assim mencionado no Memorial Descritivo do Abairramento e Perímetro Urbano – Anexo XIII.

Art. 279. Fica oficializada a denominação “Fazenda de Lourdes” à localidade assim mencionada no Memorial Descritivo do Abairramento e Perímetro Urbano – Anexo XIII.

CAPÍTULO IX – DAS LOCALIDADES RURAIS



Art. 280. Ficam reconhecidas as seguintes localidades rurais do Município de Águas Mornas:

- I – Fazenda de Lourdes, compreende a área conhecida por esse nome e a área de Canto dos Bauer, Canto dos Schuch, Canto dos Hillesheim e Canto dos Steffens;
- II – Linha Bauer;
- III – Segunda Linha, compreende a área conhecida por esse nome e a área de Canto dos Werlich (Invernada);
- IV – Terceira Linha;
- V – Loeffelscheidt, compreende a área conhecida por esse nome e as áreas de Canto dos Kraus, Canto dos Loffi, Canto dos Hermes, Canto dos Pflieger;
- VI – Santa Isabel, compreende a área conhecida por esse nome e a área de Canto dos Thiesen, Canto dos Scheidt e Morro do Congo;
- VII – Rio Gaspar;
- VIII – Teresópolis;
- IX – Rio Miguel, compreende a área conhecida por esse nome e as áreas de Alto do Rio Miguel e Morro do Cedro;
- X – Rio Antinhas;
- XI – Rio do Cedro, compreende a área conhecida por esse nome e as áreas de Alto Rio do Cedro, Rio Engano e Morro dos Mayer;
- XII – Rio Cubatão;
- XIII – Rio dos Porcos;
- XIV – Rio Novo, compreende a área conhecida por esse nome e a área de Alto Rio Novo;
- XV – Rio Salto, compreende a área conhecida por esse nome e a área de Alto Rio Salto.

Parágrafo único. O mapa com as vias rurais que acessam as localidades e o memorial descritivo encontram-se no Mapa de Localidades – Anexo XII e Memorial Descritivo das Localidades Rurais – Anexo XIV desta Lei.

TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 281. Para a promoção, o planejamento, o controle e a gestão do desenvolvimento municipal serão adotados, entre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I – instrumentos para o planejamento:
 - a) plano plurianual;
 - b) lei de diretrizes orçamentárias;
 - c) lei de orçamento anual;
 - d) Plano Diretor Participativo de Águas Mornas;
 - e) planos, programas e projetos especiais de qualificação urbanística e/ou urbanização específica;
 - f) planos de desenvolvimento econômico e social;
 - g) planos, programas, projetos e ações setoriais;
 - h) plano de operações urbanas consorciadas;
- II – instrumentos jurídico-urbanísticos:
 - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;



- b) IPTU Progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
 - c) direito de preferência;
 - d) outorga onerosa do direito de construir;
 - e) outorga onerosa de alteração de uso do solo;
 - f) operações urbanas consorciadas;
 - g) consórcio imobiliário;
 - h) transferência do direito de construir;
 - i) estudo de impacto de vizinhança;
 - j) estudo de impacto ambiental;
 - k) áreas especiais de interesse social;
 - l) tombamento de imóveis;
- III – instrumentos tributários e financeiros:
- a) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
 - b) taxas;
 - c) fundo de desenvolvimento integrado de Águas Mornas;
 - d) fundo de proteção do patrimônio cultural;
- IV – instrumentos jurídico-administrativo:
- a) autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
 - b) concessão de serviços públicos municipais;
 - c) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - d) termo de ajuste de conduta (TAC) ou termo administrativo de ajustamento de conduta;
- V – instrumentos de democratização da gestão pública:
- a) conselhos municipais;
 - b) fundos municipais;
 - c) orçamento participativo;
 - d) audiências e consultas públicas;
 - e) Conferência Municipal de Águas Mornas;
 - f) iniciativa popular de Projeto de Lei;
 - g) referendo e plebiscito.

CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 282. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, conforme o estabelecido pela Lei Federal nº 1.0257/2001 ou Estatuto da Cidade, os imóveis não parcelados, não edificados ou não utilizados localizados na Zona Urbana Central da Macrozona Urbana.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata o caput do artigo propor ao Executivo o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposição do Art. 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º Considera-se solo urbano não parcelado aqueles lotes ou glebas com área igual ou superior a 1.080m² (mil e oitenta metros quadrados) localizados na Zona Urbana Central da Macrozona Urbana.



§ 3º Considera-se solo urbano não edificado aqueles lotes situados na Zona Urbana Central da Macrozona Urbana cujo Coeficiente de Aproveitamento não atingir a taxa mínima definida para esta zona conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV.

§ 4º Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação situada na Zona Urbana Central da Macrozona Urbana comprovadamente desocupada por mais de 02 (dois) anos, exceto os casos de imóveis integrantes da massa falida ou de espólio.

Art. 283. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no Art. 282 somente os imóveis:

- I – que exerçam função ambiental essencial tecnicamente comprovada pelo órgão ambiental competente;
- II – que possuam interesse na conservação e na preservação do patrimônio histórico, cultural e natural.

Art. 284. O proprietário do imóvel a que se refere o Art. 282 será notificado pela Administração Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. A notificação far-se-á:

- I – por servidor do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel, ou no caso de pessoa jurídica, ao agente que detenha poderes de gerência ou administração;
- II – por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, em edital no Diário Oficial do Município ou equivalente.

Art. 285. Os proprietários notificados terão o prazo máximo de 01 (um) ano a partir da data do recebimento ou da publicação da notificação para protocolar o projeto de parcelamento ou edificação no órgão municipal competente.

Art. 286. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 03 (três) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 01 (um) ano a partir da data de conclusão das obras.

Art. 287. Aos empreendimentos de grandes dimensões físicas, em caráter excepcional, poderá ser prevista a execução em etapas, desde que o projeto seja apresentado na íntegra juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Art. 288. A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstos nesta Lei sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO II – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA



Art. 289. Em caso de descumprimento das condições, etapas e prazos estabelecidos no Art. 282, o Município aplicará alíquota progressiva no tempo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) majoradas anualmente, pelo prazo de 05 anos consecutivos, até que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

Parágrafo único. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 290. O valor da alíquota anual a ser aplicado será fixado em lei municipal específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 291. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não seja atendida no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação do Art. 282.

Art. 292. Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurado o valor real da indenização e os juros de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no Art. 284;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art. 282.

SEÇÃO III – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Art. 293. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de conceder de maneira onerosa o exercício do Direito de Construir mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 294. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, permanecendo respeitados, portanto, os demais parâmetros da Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV estabelecidos para a respectiva zona.

Art. 295. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa para usufruto da utilização do coeficiente de aproveitamento máximo, será calculada mediante Lei específica a ser previamente aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 296. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 297. A concessão da outorga onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento do patrimônio histórico, cultural e natural.

Art. 298. O impacto da concessão da outorga onerosa deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios de monitoramento.

SEÇÃO IV – DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 299. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de conceder de maneira onerosa a permissão de Alteração de Uso do Solo mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 300. As áreas passíveis de outorga onerosa de alteração de uso do solo são aquelas onde é possível aplicar a Área Especial de Urbanização Específica (AEUE), mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, serão os mecanismos utilizados para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização das Áreas Especiais de Urbanização Específica e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.



Art. 301. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa para alteração de uso do solo, será calculada mediante Lei específica a ser previamente aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 302. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de Alteração de Uso do Solo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 303. A concessão da outorga onerosa de Alteração de Uso do Solo poderá ser negada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento do patrimônio histórico, cultural e natural.

Art. 304. O impacto da concessão da outorga onerosa de Alteração de Uso do Solo deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios de monitoramento.

SEÇÃO V – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 305. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer em outras zonas determinadas nesta Lei seu potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote mediante prévia autorização do poder público quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- II – programas de regularização fundiária, urbanização e qualificação de áreas ocupadas;
- III – por população de baixa renda ou para habitação de interesse social;
- IV – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse do patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, paisagístico ou natural;
- V – preservação de áreas verdes de uso público.

Parágrafo único. A mesma faculdade será concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel ou parte dele para os fins previstos nos incisos I a IV do caput, uma vez atestada e comprovada sua viabilidade técnica para a utilização proposta e o interesse e conveniência para a Administração Pública, situado nas:

- I – Áreas Especiais de Interesse Institucional conforme Mapa de Zoneamento – Anexo III desta Lei;
- II – Áreas Especiais de Interesse Social conforme Mapa de Zoneamento – Anexo III desta Lei;
- III – Área Especial de Interesse Histórico-Cultural de Santa Isabel;
- IV – Áreas Especiais de Interesse Ambiental (exceto APP) – Anexo III e X desta Lei.

Art. 306. O proprietário que transferir seu potencial construtivo de imóvel considerado como de interesse do patrimônio nos termos do caput, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.



Art. 307. Todo potencial construtivo somente poderá ser transferido para imóveis situados na Zona Urbana Central e nas Zonas de Ocupação Imediata.

Parágrafo único. Deverá ser formulado um plano de preservação, a ser aprovado pelo Poder Público, para que a destinação do imóvel seja realmente cumprida, que deverá ser acompanhado e monitorado pelo Poder Público.

Art. 308. O potencial construtivo a ser transferido trata-se da diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento (CA) que já foi exercido e o CA Básico previsto para a Zona ou Área em que o imóvel está situado, determinado na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo IV.

Parágrafo único. Deverá ser registrada em cadastro na Prefeitura Municipal a perda do potencial construtivo do imóvel que realizou a transferência e o aumento do potencial do imóvel receptor.

SEÇÃO VI – DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 309. O Poder Público poderá exercer o Direito de Preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme Seção VIII da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 310. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos de habitação e 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 unidade de conservação ou proteção de outras áreas de interesse histórico ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, arquitetônico, cultural, paisagístico ou natural.

Art. 311. O Direito de Preferência incidirá sobre imóveis das Áreas Especiais de Interesse Institucional, o Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) e as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) demarcadas no Mapa de Zoneamento, Mapa das Áreas Especiais de Interesse e Mapa Ambiental – Anexos III, IX e X, além dos imóveis tombados.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata o caput deste artigo, quando colocados à venda, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para a aquisição pelo prazo de 05 (cinco anos), renováveis por mais 02 (dois).

Art. 312. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.



§ 1º À notificação mencionada no caput, serão anexados os seguintes documentos:

- I – escritura pública e certidão negativa de ônus e alienações, atualizada nos últimos 30 dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- II – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- III – endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º Recebida a notificação a que se refere o caput, a Administração Pública poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para a aquisição do imóvel de acordo com a proposta apresentada.

Art. 313. A Prefeitura fará publicar em órgão oficial e pelo menos em um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 314. Decorridos o prazo de 30 dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, é facultado ao proprietário alienar onerosamente seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada.

Parágrafo único. Recai sobre o(s) novo(s) proprietário(s) a mesma obrigação de notificar o Poder Público da sua intenção de alienar o imóvel no restante do prazo de validade do Direito de Preferência sobre o imóvel expresso no parágrafo único do Art. 311.

Art. 315. Da concretização da venda a terceiros, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município no prazo de 30 (trinta) dias, a cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Art. 316. A alienação dos imóveis sob o exercício do Direito de Preferência processada em desacordo com esta Lei e em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

Art. 317. Ocorrida a hipótese do Art. 316, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO VII – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 318. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento



unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, conforme capítulo V do Estatuto da Cidade.

Art. 319. O poder público poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento do Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Art. 320. Poderá ser utilizado também para loteamentos ou construção de unidades habitacionais de interesse social situados na Zona Urbana Central, nas Zonas de Ocupação Imediata e nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) da Macrozona Urbana.

Art. 321. O valor das unidades imobiliárias que serão entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

- I – refletir o valor de mercado, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;
- II – não computar expectativa de ganhos, lucros e juros compensatórios.

Art. 322. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário e a Municipalidade, registrados em cartório, visando a garantia da execução das obras do empreendimento.

SEÇÃO VIII – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 323. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas em pontos específicos da Macrozona Urbana ou das Áreas Especiais de Interesse, coordenadas pelo poder público municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e de sistema viário, implantação e qualificação dos espaços públicos e valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas, a modificação de parâmetros urbanísticos e de características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental e urbanístico delas decorrentes.

Art. 324. O projeto de lei da Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 325. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por Lei Específica que deverá conter um Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;



- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da Operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança e, quando necessário, Estudo de Impacto Ambiental;
- VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo único do Art. 323;
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado, com representação da sociedade civil e do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 326. A partir da aprovação da Lei específica municipal que aprovar a operação urbana consorciada, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operações Urbanas Consorciadas.

SEÇÃO IX – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 327. Os empreendimentos potencialmente causadores de significativo impacto urbanístico e ambiental no território do Município, sem prejuízo do cumprimento dos demais dispositivos previsto na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelo Poder Executivo e pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 328. Os empreendimentos potencialmente causadores de significativo impacto urbanístico e/ou ambiental são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto, alteração ou ambos no ambiente natural ou construído, incluindo a sobrecarga na capacidade da infraestrutura, quer sejam empreendimentos públicos, privados, residenciais ou não residenciais.

Parágrafo único. São considerados empreendimentos de impacto:

- I – aqueles classificados como nível de Alta Incomodidade (I-3) na Tabela de Níveis de Incomodidades – Anexo VII, seja qual for a sua localização no território do Município;
- II – aqueles classificados com nível de Média Incomodidade (I-2), a critério do Poder Público;
- III – empreendimentos não residenciais ou mistos com área construída igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- IV – empreendimentos residenciais com mais de 50 (cinquenta) unidades;
- V – parcelamentos do solo a partir de 20 (vinte) mil metros quadrados;
- VI – coletores e emissários de esgotos sanitário;
- VII – linhas de transmissão acima de 230 KW;
- VIII – usinas de eletricidade;
- IX – obras para exploração de recursos hídricos e minerais;
- X – obras de arte viária de grande porte: viadutos, pontes e congêneres.



Art. 329. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente nas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das questões de impacto sobre:

- I – uso e Ocupação do solo: adensamento populacional, valorização imobiliária, nível de incomodidade, riscos à segurança, entre outros;
- II – infraestrutura: demanda no consumo de água, energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, sistema de drenagem de águas pluviais, entre outros;
- III – equipamentos comunitários: demanda por equipamentos de saúde, educação, cultura e lazer, entre outros;
- IV – sistema viário e mobilidade urbana: circulação de pedestres, geração de tráfego, transporte público, acessos rodoviários, estacionamentos, embarque e desembarque, entre outros;
- V – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural: integração ou interferência na paisagem, entre outros;
- VI – aspectos socioeconômicos: nível de influência sobre atividade e usos tradicionais, atividades e usos comerciais, serviços, institucionais, entre outros;
- VII – aspectos ambientais: riscos ambientais, geração de ruídos, poluição e resíduos, vibração, entre outros.

Art. 330. Para eliminar ou minimizar os impactos negativos a serem gerados pelos futuros empreendimentos, o Poder Executivo Municipal e o Conselho de Desenvolvimento Integrado do Município de Águas Mornas deverão solicitar medidas mitigadoras e compensatórias como condição para aprovação dos projetos e liberação das licenças.

Parágrafo único. As medidas compensatórias, quando convertidas em valor monetário, deverão ser depositadas no Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 331. As medidas mitigadoras e compensatórias deverão obrigatoriamente contemplar os aspectos da natureza da incomodidade gerada conforme Tabela de Níveis de Incomodidade – Anexo VII desta Lei, e demais aspectos negativos apontados no Relatório de Impacto de Vizinhança.

Art. 332. As exigências previstas no artigo anterior deverão ser proporcionais às dimensões físicas e ao impacto do empreendimento.

Art. 333. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, em que se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, antes da finalização do empreendimento, sob pena de não liberação das licenças ou alvarás necessários.

Art. 334. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do Estudo de Impacto ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) requerido nos termos da legislação ambiental.



Art. 335. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV que ficarão disponíveis para consulta na Prefeitura, em órgão competente, a qualquer interessado.

§ 1º Serão disponibilizadas cópias do EIV/RIV aos interessados quando solicitadas.

§ 2º Deverão ser realizadas audiências públicas, a critério do Poder Público, para dar ciência do conteúdo do EIV/RIV e ouvir os agentes envolvidos antes da decisão sobre a aprovação do projeto e implantação do empreendimento.

§ 3º As audiências públicas serão realizadas e custeadas pelo empreendedor, com acompanhamento do Poder Público.

SEÇÃO X – TOMBAMENTOS

Art. 336. A preservação do patrimônio natural e cultural do Município de Águas Mornas é dever de todos os seus cidadãos.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal dispensará proteção especial ao patrimônio natural e cultural do Município, segundo os preceitos estabelecidos nesta Lei e de regulamentos para tal fim.

Art. 337. O patrimônio natural e cultural do Município de Águas Mornas é constituído por bens móveis e imóveis, de natureza material ou imaterial, tombados individualmente ou em conjunto, existentes em seu território e cuja preservação seja de interesse público, dado o seu valor histórico, artístico, ecológico, bibliográfico, documental, religioso, folclórico, etnográfico, arqueológico, paleontológico, paisagístico, turístico ou científico.

Art. 338. O Município procederá ao tombamento dos bens que constituem o seu patrimônio natural e cultural segundo os procedimentos e regulamentos desta Lei, através do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, igualmente criado por esta Lei.

Art. 339. O Poder Público deverá instituir o Livro do Tombo Municipal destinado à inscrição dos bens considerados de interesse de preservação para o Município, e o Livro de Registro do Patrimônio Imaterial ou Intangível, destinado a registrar os saberes, celebrações, formas de expressão, e outras manifestações intangíveis de domínio público.

SUBSEÇÃO I – DO ÓRGÃO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 340. O Poder Público deverá criar o Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural, destinado a cuidar das questões do patrimônio cultural do Município, subordinado à Secretaria Municipal da Educação ou seu equivalente.

§ 1º Este órgão será formado por equipe técnica habilitada para as análises e propostas pertinentes ao desempenho de suas funções.



§ 2º São funções do referido órgão:

- I – coordenar as pesquisas e levantamentos do patrimônio cultural do Município;
- II – organizar e cuidar do arquivo que se encarregará de guardar a documentação pertinente ao que se refere esta lei, em especial, os livros de Registro e Tombo;
- III – elaborar estudos e pareceres, bem como organizar vistorias ou quaisquer outras medidas destinadas a instruir e encaminhar os processos de tombamento;
- IV – assessorar a Secretaria Municipal da Educação ou seu equivalente no estabelecimento de um projeto de educação patrimonial;
- V – propor o estabelecimento de acordos de cooperação com outras instituições, públicas ou privadas;
- VI – determinar a execução de obras imprescindíveis à conservação do bem tombado, bem como orientar e acompanhar as obras de restauração e/ou adequação do mesmo.

§ 3º Antes da criação do Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural as decisões de competência municipal deverão ser levadas ao órgão estadual ou federal de patrimônio, FCC – Fundação Catarinense de Cultura e IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, respectivamente.

SUBSEÇÃO II – DO PROCESSO DE TOMBAMENTO

Art. 341. Para inscrição no Livro do Tombo será instaurado processo que se inicia por iniciativa:

- I – do Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural;
- II – do proprietário;
- III – de qualquer do povo.

§ 1º Nos casos dos incisos II e III deste artigo, o requerimento será dirigido ao Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural.

§ 2º Caberá ao Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural a tarefa de instituir o processo de tombamento para posterior apreciação e votação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

§ 3º O requerimento de solicitação de tombamento será dirigido ao Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural e será protocolado no Protocolo-Geral da Prefeitura Municipal.

Art. 342. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas poderá propor o tombamento ex officio de bens móveis já tombados pelo Estado e pela União.

Art. 343. Os requerimentos do proprietário, ou de qualquer do povo, poderão ser indeferidos pelo Departamento de Patrimônio Histórico Cultural com fundamento em parecer técnico, caso em que caberá recurso ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.



Parágrafo único. O pedido de tombamento será instruído com documentação e descrição para individualização do bem.

Art. 344. Se a iniciativa for do Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural ou se o requerimento para tombamento for deferido, o proprietário será notificado pelo Correio, através de aviso de recebimento (AR) para, no prazo de 20 (vinte) dias, oferecer impugnação.

Parágrafo único. Quando o proprietário não for localizado, a notificação far-se-á por edital, publicado uma vez no Diário Oficial do Município e pelo menos duas vezes em jornal de circulação no Município.

Art. 345. Nos casos em que o tombamento implicar em restrições aos bens do entorno e ambiência do bem tombado será usado o mesmo procedimento dos Art. 323 e Art. 324 aos respectivos proprietários.

Art. 346. Instaurado o processo de tombamento ou o inventário dos bens de interesse de preservação, passam a incidir sobre os bens as limitações ou restrições administrativas próprias do regimento de preservação de bem tombado, até decisão final.

Art. 347. Decorrido o prazo, havendo ou não impugnação, o processo será encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas para julgamento.

Art. 348. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas poderá solicitar ao Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural, novos estudos, pareceres, vistorias ou qualquer medida que oriente o julgamento.

Parágrafo único. O prazo final para julgamento, a partir da data de entrada do processo no Conselho, será de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por mais 60 (sessenta), se necessárias medidas externas.

Art. 349. A sessão de julgamento será pública e será concedida a palavra para que seus membros, o proprietário e os particulares que tiverem proposto ou impugnado o tombamento exponham suas razões.

Art. 350. Quando a decisão do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas determinar o tombamento, deverá constar em documento:

- I – a descrição detalhada e documentação do bem;
- II – a fundamentação das características pelas quais o bem será incluído no Livro do Tombo;
- III – a definição e delimitação da preservação e os parâmetros de futuras instalações e utilizações;
- IV – as limitações impostas ao entorno e ambiência do bem tombado, quando necessário;
- V – no caso de bens móveis, o procedimento para sua saída do Município;



VI – no caso de tombamento de coleção de bens, a relação das peças componentes da coleção e definição de medidas que garantam sua integridade.

Art. 351. Após a decisão favorável do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas para a inscrição definitiva do bem no Livro do Tombo ou do Livro de Registro, o processo será encaminhado à Câmara Municipal para aprovação mediante legislação específica.

§ 1º A decisão será publicada no Diário Oficial, oficiada ao registro de imóveis para os bens imóveis e ao registro de Títulos e Documentos para os bens móveis.

§ 2º Havendo restrições impostas aos bens do entorno será oficiado o registro de imóveis para as averbações das matérias respectivas.

Art. 352. Se a decisão do Conselho for contrária ao tombamento, imediatamente serão suspensas as limitações impostas pelo Art. 326 da presente Lei.

SUBSEÇÃO III – DA PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO DE BENS TOMBADOS

Art. 353. Cabe ao proprietário do bem tombado a sua proteção e conservação, segundo os preceitos de determinações desta Lei e do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 354. O bem tombado não poderá ser descaracterizado.

§ 1º A restauração, reparação ou alteração do bem tombado, somente poderá ser feita em cumprimento aos parâmetros estabelecidos na decisão do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, cabendo ao Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural a conveniente orientação e acompanhamento de sua execução.

§ 2º Havendo dúvida em relação às prescrições do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, haverá novo pronunciamento que, em caso de urgência, poderá ser feito, ad referendum, pelo Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural.

Art. 355. As construções, demolições, paisagismo no entorno ou ambiência do bem tombado deverão seguir as restrições impostas por ocasião do tombamento.

Parágrafo único. Em caso de dúvida ou omissão do previsto no caput, deverá ser ouvido o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 356. Ouvido o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, o Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural, poderá determinar ao proprietário a execução de obras imprescindíveis à conservação do bem tombado, fixando prazo para o seu início e término.

§ 1º Este ato do Departamento de Patrimônio Histórico-Cultural será de ofício ou por solicitação de qualquer do povo.



§ 2º Se o órgão municipal não determinar as obras solicitadas por qualquer do povo, no prazo de 30 (trinta) dias, caberá recurso ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas que decidirá sobre a determinação, no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 357. Se o proprietário do bem tombado não cumprir o prazo fixado para início da obra, a Prefeitura Municipal a executará, lançando em dívida ativa o montante expendido, salvo em caso de comprovada incapacidade financeira do proprietário.

Art. 358. As obras de que trata o artigo anterior poderão ser dispensadas de pagamento se o proprietário não puder fazê-lo sem comprometer o próprio sustento e não tiver outro imóvel além do tombado.

Art. 359. O Poder Municipal pode limitar o uso do bem tombado, de sua vizinhança e ambiência, quando houver risco de dano, ainda que importe em cassação de alvará.

Art. 360. Os bens tombados de propriedade do Município podem ser entregues com permissão de uso a particulares, sendo estabelecidas normas precisas para a preservação pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 361. No caso de extravio ou furto de bem tombado, o proprietário deverá dar conhecimento do fato ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, no prazo de 48 horas.

Art. 362. O deslocamento ou transferência de propriedade do bem móvel tombado deverá ser comunicado ao Departamento de Cultura, pelo proprietário, possuidor, adquirente ou interessado.

Parágrafo único. Qualquer venda judicial de bem tombado deverá ser autorizada pelo Município, cabendo a este o direito de preferência.

Art. 363. O Poder Público Municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, poderá reduzir o IPTU dos bens tombados e outros tributos municipais, criando incentivos à preservação dos imóveis tombados, sempre que seja indispensável à manutenção do bem, de acordo com regulamento que para isto expedirá.

§ 1º Em nenhum caso a redução do IPTU poderá ultrapassar 80% do valor do imposto.

§ 2º A redução de tributos será condicionada à preservação do bem tombado.

§ 3º A redução de que trata este artigo poderá ser revogada a critério da Administração Municipal.

Art. 364. As Secretarias Municipais e demais órgãos da Administração Pública direta ou indireta, com competência para a concessão de licenças, alvarás e outras autorizações para construção, reforma e utilização, desmembramento de terrenos, poda ou derrubada de espécies vegetais, deverão consultar previamente o Executivo,



antes de qualquer deliberação, em se tratando de bens tombados, respeitando as respectivas áreas envoltórias.

SUBSEÇÃO IV – DAS PENALIDADES

Art. 365. A infração a qualquer dispositivo da presente Lei implicará em multa de até 1.000 (mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal) e se houver como consequência demolição, destruição ou mutilação do bem tombado de até 10.000 (dez mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal).

Parágrafo único. A aplicação da multa não desobriga à conservação, restauração ou reconstrução do bem tombado.

Art. 366. As multas terão seus valores fixados através de decreto regulamentar, conforme a gravidade da infração, devendo o montante ser recolhido ao Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas, no prazo de 05 (cinco) dias da notificação, ou no mesmo prazo ser interposto recurso ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 367. Todas as obras e coisas construídas ou colocadas em desacordo com os parâmetros estabelecidos no tombamento ou sem observância da ambiência ou visualização do bem tombado deverão ser demolidas ou retiradas.

Parágrafo único. Se o responsável não o fizer no prazo determinado pelo departamento de Cultura, o Poder Público o fará e será ressarcido pelo responsável.

Art. 368. Todo aquele que, por ação ou omissão, causar dano ao bem tombado responderá pelos custos de restauração ou reconstrução e por perdas e danos, sem prejuízo da responsabilidade criminal.

SUBSEÇÃO V – DO FUNDO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE ÁGUAS MORNAS

Art. 369. O Poder Público deverá instituir o Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas, gerido e representado ativa e passivamente pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, cujos recursos serão destinados à execução de serviços e obras de manutenção e reparos dos bens tombados, a fundo perdido ou não, assim como a sua aquisição na forma a ser estipulada em regulamento.

Art. 370. Constituirão receita do Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas:

- I – dotações orçamentárias;
- II – doações e legados de terceiros;
- III – o produto das multas aplicadas com base nesta Lei;
- IV – os rendimentos provenientes da aplicação dos seus recursos;
- V – quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.



Art. 371. O Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas poderá justificar contrato de financiamento ativo ou passivo, bem como celebrar convênios e acordos, com pessoas físicas ou jurídicas tendo por objetivos as finalidades do fundo.

Art. 372. O Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas funcionará junto ao Departamento de Cultura, sob a orientação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, valendo-se de pessoal daquela unidade.

Art. 373. Aplicar-se-ão ao Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas as normas legais de controle, prestação e tomadas de contas em geral, sem prejuízo de competência específica do Tribunal de Contas do Estado.

Art. 374. Os relatórios de atividades, direitos e despesas do Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas serão apresentados semestralmente à Secretaria Municipal de Administração e Finanças ou seu equivalente.

TÍTULO V – DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DA GESTÃO E DA POLÍTICA TERRITORIAL

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS E ÂMBITOS DE AÇÃO

Art. 375. Fica instituído o Sistema de Acompanhamento e Controle (SAC) de Águas Mornas, visando garantir e qualificar o planejamento e a gestão da política territorial local, através da efetiva participação popular no Município de Águas Mornas, tendo como âmbitos de ação:

- I – o Poder Executivo e Poder Legislativo Municipais;
- II – a Sociedade Civil.

Parágrafo único. Os âmbitos de ação referidos nos incisos deste artigo sempre atuarão de maneira integrada e complementar.

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE (SAC)

Art. 376. São objetivos do Sistema de Acompanhamento e Controle de Águas Mornas, conforme prevê o Estatuto da Cidade:

- I – tornar transparentes e participativos os processos de planejamento e gestão da política territorial;
- II – criar canais de participação e controle social por parte dos cidadãos e das instâncias representativas dos vários segmentos da sociedade;
- III – fomentar um processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar dos processos decisórios relativos ao planejamento e gestão territorial;
- IV – identificar as prioridades sociais do Município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo Municipal;
- V – acompanhar e avaliar permanentemente a implementação e a gestão do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas e legislação correlata, bem como o



cumprimento dos vários planos, programas, projetos e instrumentos a eles relacionados, propondo a sua atualização;

VI – assegurar a continuidade do processo participativo de planejamento e de gestão territorial e evitar a descaracterização das diretrizes da política urbana do Município.

CAPÍTULO III – DAS INSTÂNCIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

SEÇÃO I – DOS PODERES EXECUTIVO E LEGISLATIVO MUNICIPAIS

Art. 377. Os Poderes Executivo e Legislativo Municipais, enquanto âmbito de atuação do Sistema de Acompanhamento e Controle, deverão:

I – promover a articulação entre Poder Público Municipal, sociedade civil, entidades e demais órgãos governamentais das esferas estadual e federal que tenham relação com a política territorial;

II – promover a adequação da gestão orçamentária às diretrizes das políticas territoriais estabelecidas no Plano Diretor Participativo de Águas Mornas;

III – promover a realização de audiências públicas, na forma da presente Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá:

I – implantar e gerenciar o Sistema de Informações Municipais, na forma prevista nas disposições finais e transitórias da presente Lei, proporcionando acesso amplo a documentos e informações a todos os interessados, indistintamente;

II – manter atualizado o Sistema de Informações para o gerenciamento do Plano Diretor, utilizando-se de convênios com órgãos das esferas municipal, estadual, federal, e outras entidades que se fizerem necessárias;

III – coordenar a revisão do Plano Diretor Participativo do Município quando considerado desatualizado pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas ou quando expirado o prazo de dez anos previsto pela Lei Federal nº 10.257/2001;

IV – implementar as diretrizes da política territorial para o desenvolvimento físico territorial e socioeconômico do Município;

V – coordenar e articular, de forma sistêmica, as ações de planejamento setorial dos órgãos da Administração Municipal, com vistas à consolidação das estratégias de desenvolvimento expressas no Plano Diretor Participativo de Águas Mornas;

VI – executar as políticas e as ações articuladas com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, seja no âmbito da Região Metropolitana em que se insere o Município de Águas Mornas, seja nos âmbitos estadual ou federal;

VII – submeter à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas as ações necessárias à implementação dos instrumentos previstos no Plano Diretor Participativo de Águas Mornas;

VIII – coordenar, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Participativo de Águas Mornas, todas as ações de planejamento e gestão territorial, assim como, realizar a adequação de suas políticas, planos, programas, projetos e instrumentos em função dos mesmos;



IX – elaborar o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual em conformidade com as diretrizes e prioridades previstas nesta Lei.

Art. 378. Os serviços e ações de competência dos governos estadual e federal, no âmbito do território do Município de Águas Mornas, deverão orientar-se pelas diretrizes de desenvolvimento do Plano Diretor Participativo, no sentido de maximizar as metas e racionalizar o uso dos recursos públicos.

Parágrafo único. Para a obtenção da maximização e racionalização de que trata o caput deste artigo, o Executivo Municipal disponibilizará subsídios para o planejamento e a gestão dos referidos governos.

SEÇÃO II – DA PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL

Art. 379. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais do Município mediante as seguintes instâncias de participação:

- I – Conferência Municipal de Águas Mornas;
- II – Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas;
- III – Audiências Públicas.

§ 1º A participação da população referida no caput do presente artigo deverá abranger, inclusive:

- I – a elaboração e aprovação das normas que regerão os processos de revisão do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas;
- II – a criação, aprovação e implementação da gestão orçamentária participativa, observadas as determinações do Estatuto da Cidade.

§ 2º A participação da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais do Município deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Executivo com antecedência.

§ 3º O Executivo apresentará, anualmente, à Câmara Municipal e ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas o relatório de gestão das políticas territoriais e dos planos de ação para o próximo período, devendo demonstrar o grau de observância das diretrizes e prioridades contidas no Plano Diretor Participativo e no plano plurianual, cujos conteúdos serão publicados oficialmente em jornal de circulação local, incluindo-se outros meios complementares, inclusive rádios locais.

SEÇÃO III – DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE ÁGUAS MORNAS

Art. 380. A Conferência Municipal de Águas Mornas é instância máxima deliberativa do Sistema de Acompanhamento e Controle da política territorial, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dissolver conflitos coletivos e legitimar as ações e medidas referentes à política territorial, devendo ser realizado bienalmente.

Art. 381. São objetivos da Conferência Municipal de Águas Mornas:

Lei Complementar nº 073/2023 – Plano Diretor Participativo de Águas Mornas



- I – assegurar um processo amplo e democrático de participação e controle social na elaboração, implantação e avaliação das políticas territoriais do Município;
- II – mobilizar o governo municipal e a sociedade civil para a discussão, avaliação e formulação das diretrizes e dos instrumentos de gestão das políticas territoriais no Município;
- III – sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação das políticas territoriais;
- IV – discutir e buscar a articulação entre os conselhos setoriais;
- V – avaliar a atividade do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;
- VI – definir uma agenda do Município, a ser avaliada por ocasião da realização da Conferência Municipal de Águas Mornas, contendo um plano de ação com as metas e prioridades do governo e da sociedade para com a gestão territorial.

Art. 382. A Conferência Municipal de Águas Mornas terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, sendo por este revisado sempre que necessário.

§ 1º O Regimento a que se refere o caput deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar os critérios de participação democrática estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/2001 – o Estatuto da Cidade.

§ 2º No Regimento da Conferência Municipal de Águas Mornas deverá estar previsto, no mínimo:

- I – as competências e matérias para deliberação;
- II – os critérios e procedimentos para escolha dos delegados;
- III – a forma de organização e funcionamento;
- IV – a previsão de uma comissão responsável pela organização.

SEÇÃO IV – DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

SUBSEÇÃO I – DA DEFINIÇÃO, DOS OBJETIVOS E DOS PRINCÍPIOS DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

Art. 383. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas constitui órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva, e parte integrante do Sistema de Acompanhamento e Controle.

Parágrafo único. No intuito de conferir-lhe operacionalidade, o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, sendo assegurada a sua autonomia política.

Art. 384. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas tem por objetivos:



- I – fomentar o desenvolvimento municipal, sempre considerando a integração e complementaridade entre atividades urbanas e rurais, de forma a buscar o desenvolvimento socioeconômico do Município e sua área de influência;
- II – garantir a efetiva participação da sociedade civil em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial;
- III – integrar políticas e ações de intervenção territorial;
- IV – articular-se com os outros conselhos setoriais, sejam de âmbito municipal, estadual ou nacional;
- V – acompanhar, avaliar e garantir a continuidade das políticas, planos, programas e projetos, tratando de:
 - a) subsidiar o executivo na definição das prioridades, projetos e metas municipais e regionais dos planos de desenvolvimento urbano, considerando as necessidades locais;
 - b) subsidiar o executivo na delimitação das áreas especiais de interesse ainda não delimitadas, a exemplo das Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural de Santa Isabel e as Áreas Especiais de Urbanização Futuras;
 - c) subsidiar o executivo na definição das prioridades para implantação de equipamentos urbanos, serviços e infraestrutura;
 - d) acompanhar e avaliar a implementação da legislação orçamentária municipal de acordo com as diretrizes, prioridades, planos, programas, projetos e instrumentos expressos no Plano Diretor do Município;
 - e) acompanhar, avaliar e aprovar a elaboração, correção e atualização da Planta de Valores Genéricos (PVG);
 - f) promover ações na esfera local que contribuam com a criação e a operacionalização do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano;
 - g) acompanhar a implementação do Plano Diretor Participativo e avaliar a efetividade dos seus instrumentos, objetivando a implantação da política urbana definida nesta Lei, como também propor as revisões e alterações pertinentes;
 - h) apreciar as propostas de alteração na legislação urbanísticas enviadas pelo executivo, legislativo ou iniciativa popular;
 - i) Apreciar, mediante parecer técnico, as propostas de urbanização e de implantação de empreendimentos listados como causadores de impacto ambiental de responsabilidade da Prefeitura, dos governos federal, estadual e do setor privado.

SUBSEÇÃO II – DAS COMPETÊNCIAS

Art. 385. Compete ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas:

- I – defender e garantir a efetiva participação da sociedade civil, em observância ao Estatuto da Cidade, bem como a continuidade de políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial do Município;
- II – estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social municipal e regional;
- III – estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento territorial, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento territorial, sendo de nível nacional, estadual, regional e/ou metropolitano;



- IV – acompanhar, monitorar e avaliar a execução das políticas referidas no inciso anterior, deliberando e emitindo orientações, com vistas ao cumprimento do Estatuto da Cidade;
- V – propor a edição de normas gerais que regulem matéria territorial;
- VI – articular-se com outros conselhos municipais, de forma a integrar ações e políticas pertinentes;
- VII – articular-se com o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, ou Conselho das Cidades, bem como com o Conselho similar na esfera estadual, de forma a integrar ações e políticas pertinentes, contribuindo, no exercício de suas atribuições, com a criação do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- VIII – opinar sobre os projetos de lei de matéria urbanística a serem encaminhados ao Legislativo bem como quanto a sua sanção;
- IX – aprovar seu Regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros, na forma da presente Lei;
- X – gerenciar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas voltado ao financiamento dos planos, programas e projetos estabelecidos no Plano Diretor e na legislação específica que lhe vier a complementar;
- XI – criar Câmara Temática no âmbito do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, com a função de aprovar o uso, a destinação e obras em edificações históricas.

§ 1º É facultado ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, diretamente ou através de assessorias, consultorias e auditorias:

- I – promover a realização de eventos municipais e regionais sobre temas relacionados aos seus objetivos e competências;
- II – solicitar e/ou realizar estudos sobre temas relacionados aos seus objetivos e competências.

§ 2º O Regimento previsto nos termos do inciso IX do presente artigo também deverá definir as regras voltadas à instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas previsto no inciso X deste mesmo artigo, bem como as regras para a captação e destinação de seus recursos.

SUBSEÇÃO III – DA ORGANIZAÇÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

Art. 386. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas organiza-se seguindo critérios de representação territorial e setorial, sendo composto, em sua totalidade, por 21 (vinte e um) membros.

§ 1º A representação territorial será composta por 05 (cinco) membros ou conselheiros, observada a divisão do Município em Macrozonas de planejamento, observada a seguinte distribuição e composição:

- I – Macrozona Urbana: 02 (dois) conselheiros;
- II – Macrozona Rural: 02 (dois) conselheiros, sendo 01 (um) conselheiro da Área 1 e 01 (um) conselheiro da Área 2, conforme Mapa da Representação Territorial do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas – Anexo XI desta Lei;



III – Macrozona do Parque da Serra do Tabuleiro: 01 (um) conselheiro.

§ 2º A representação setorial será composta por 17 (dezesete) membros ou conselheiros, observada a seguinte distribuição e composição:

- I – Poder Executivo: 01 (um) conselheiro;
- II – Poder Legislativo: 02 (dois) conselheiros;
- III – Movimentos Sociais e Populares:
 - a) Igrejas: 02 (dois) conselheiros;
 - b) Associações de Moradores e/ou Conselhos Comunitários: 02 (dois) conselheiros;
 - c) Associações Desportivas: 01 (um) conselheiro;
- IV – Entidades Sindicais: 01 (um) conselheiro;
- V – Entidade Empresarial: 01 (um) conselheiro;
- VI – Entidade Profissional / Acadêmica / de Pesquisa: 01 (um) conselheiro;
- VII – Organizações Não Governamental (ONG): 01 (um) conselheiro;
- VIII – Associações de Pais e Professores:
 - a) Rede Estadual: 01 (um) conselheiro;
 - b) Rede Municipal: 01 (um) conselheiro;
- IX – Conselhos Municipais:
 - a) Educação: 01 (um) conselheiro;
 - b) Saúde / Assistência Social / Conselho Tutelar: 01 (um) conselheiro.

§ 3º Para cada vaga de conselheiro(a) acima mencionada é necessária a escolha de um suplente.

SUBSEÇÃO IV – DA ELEIÇÃO E DO MANDATO DOS CONSELHEIROS OU MEMBROS DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

Art. 387. Fica instituída a Conferência Municipal de Águas Mornas referido na presente Lei enquanto fórum de eleição dos conselheiros territoriais.

Parágrafo único. As regras para escolha dos conselheiros territoriais referidos nos incisos I a III do parágrafo primeiro do Art. 386 serão detalhadas no Regimento da Conferência Municipal de Águas Mornas.

Art. 388. Os representantes setoriais serão escolhidos no âmbito de seu respectivo setor, no exercício de sua autonomia.

Parágrafo único. A escolha dos representantes setoriais no âmbito de seu respectivo setor referida no caput será comprovada por Ata de Eleição ou, na impossibilidade de sua elaboração, por documento registrado em Cartório, cujo modelo deverá ser fornecido pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 389. O mandato dos conselheiros territoriais e setoriais será de 03 (três) anos, sendo permitida uma reeleição sucessiva.

Parágrafo único. O início e o término do mandato dos conselheiros não poderão coincidir com o início e término do mandato do Prefeito Municipal.



SEÇÃO V – DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 390. As audiências públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do inciso I do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e têm por objetivos:

- I – a cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo de Águas Mornas;
- II – informar, colher subsídios, promover debates e deliberar sobre a aplicação e revisão do Plano Diretor, além de demais temas de interesse do Município, envolvendo a população e as associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- III – garantir o direito constitucional de participação do cidadão, individualmente considerado;
- IV – possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:
 - a) organizações e movimentos populares;
 - b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
 - c) entidades de classe;
 - d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não governamentais.

Art. 391. As Audiências Públicas referentes às matérias contidas no Plano Diretor do Município, ou que dele sejam derivadas:

- I – são obrigatórias no processo de sua elaboração, tramitação, implementação, avaliação e revisão;
- II – serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontrem.

Parágrafo único. Independente da fase em que se encontre o processo, a não realização de audiências públicas com caráter deliberativo pelo Poder Executivo ou Legislativo no processo de elaboração, alteração ou revisão do Plano Diretor do Município configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, devendo os responsáveis pela não realização da audiência pública serem punidos na forma da legislação em vigor.

Art. 392. Ressalvados casos excepcionais, devidamente autorizados pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, 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 distinção ou discriminação de qualquer natureza.

§ 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 Fica instituído, como principal meio para mobilização e divulgação das audiências públicas, sem prejuízo da utilização de meios oficiais ou de outros meios, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura no Município.

§ 4º As audiências públicas ocorrerão fora do horário comercial, em data, hora e locais acessíveis à população, indistintamente.

§ 5º As propostas que motivarem a Audiência Pública, bem como a metodologia para a sua realização, serão disponibilizadas a qualquer interessado, indistintamente, dentro do mesmo prazo referido no caput.

§ 6º O referido no parágrafo anterior deverá compor o relatório da Audiência Pública.

§ 7º Serão obrigatórias a publicação e divulgação das deliberações de Audiência Pública.

§ 8º Quando a Audiência Pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações, no todo ou em parte, do Plano Diretor 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.

§ 9º 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 Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

CAPÍTULO IV – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS (SIM)

Art. 393. O Sistema de Informações Municipais consiste no conjunto integrado de informações relevantes à gestão e ao planejamento do Município de Águas Mornas, cujas finalidades são:

- I – dar suporte às atividades administrativas e gerenciais do Poder Público;
- II – subsidiar a elaboração de novos planos, programas e projetos por parte do Poder Público e da iniciativa popular;
- III – acompanhar e avaliar a implementação e os resultados do Plano Diretor do Município e dos demais planos, programas e projetos a serem propostos pelo Poder Público;
- IV – subsidiar as decisões tomadas pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas;
- V – permitir a avaliação dos principais aspectos relacionados à qualidade de vida do Município e ampla divulgação e acesso às informações da iniciativa popular;
- VI – orientar as prioridades de investimentos.

§ 1º O sistema a que se refere este artigo deve atender a critérios de simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.



§ 2º Será assegurada a divulgação ampla e periódica dos dados do Sistema de Informações Municipais por meio de publicação anual no Diário Oficial, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura Municipal, na Rede Mundial de Computadores – Internet –, bem como seu acesso à população, por todos os meios possíveis.

Art. 394. O Executivo manterá permanentemente atualizado o Sistema de Informações Municipais, que deverá conter, no mínimo, informações:

- I – socioeconômicas;
- II – financeiras;
- III – patrimoniais;
- IV – administrativas;
- V – de uso e ocupação do solo;
- VI – sobre a infraestrutura;
- VII – sobre os espaços públicos;
- VIII – sobre os equipamentos comunitários;
- IX – sobre o sistema viário;
- X – sobre o transporte coletivo;
- XI – sobre o meio ambiente;
- XII – sobre o patrimônio histórico-cultural, arqueológico, ambiental e paisagístico;
- XIII – imobiliárias.

§ 1º As demais informações consideradas de relevante interesse para o Município serão inseridas no Sistema de Informações Municipais.

§ 2º O Sistema de Informações Municipais será composto por cadastro único, multifinalitário, e por planta genérica de valores, em meio digital, voltados para fins de planejamento, gestão e arrecadação.

§ 3º O cadastro único reunirá informações de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 4º O Sistema de Informações Municipais deverá ser acrescido gradualmente de outros instrumentos voltados ao planejamento e arrecadação segundo demandas do Sistema de Acompanhamento e Controle.

§ 5º As informações estarão referenciadas a uma base cartográfica única que será obrigatoriamente utilizada por todos os órgãos da Administração Municipal.

§ 6º O Sistema de Informações fornecerá os indicadores básicos para o gerenciamento do Plano, objetivando a implementação das diretrizes da política urbana.

Art. 395. Resguardadas as garantias de sigilo profissional e pessoal, os agentes públicos, os concessionários e permissionários de serviços públicos que desenvolvam atividades em Águas Mornas deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações adquiridos com recursos públicos necessários ao Sistema de Informações Municipais.



Parágrafo único. O disposto neste artigo também se aplica às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 396. Assegurar, a qualquer interessado, o direito à ampla informação e publicidade sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos, atos administrativos, contratos e demais informações relacionadas ao planejamento e à gestão territorial e urbanística.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput do presente artigo no caso de situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança do indivíduo, da Municipalidade e do Estado.

Art. 397. O Sistema de Informações Municipais (SIM) poderá ser desenvolvido em parceria com demais Municípios.

CAPÍTULO V – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

Art. 398. Deverá ser criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas destinado ao financiamento e investimentos necessários ao desenvolvimento urbano e rural do Município.

Parágrafo único. O Fundo de que trata o caput deste artigo será gerido pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 399. Constituirão receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas:

- I – dotações do orçamento do Município;
- II – operações urbanas;
- III – recursos direcionados provenientes de doações, empréstimos e outras operações financeiras;
- IV – rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;
- V – acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VI – outorga onerosa do direito de construir;
- VII – outorga onerosa de alteração de uso do solo;
- VIII – contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas;
- IX – compensações decorrentes de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- X – quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

§ 1º Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento de receita do próprio fundo.

§ 2º Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas serão aplicados segundo o plano anual específico, a ser anexado e aprovado juntamente com a proposta de lei orçamentária anual.



§ 3º Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas serão aplicados na consecução do planejamento, execução e fiscalização dos objetivos, programas e projetos definidos nesta Lei, especialmente em:

- I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária;
- II – aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- III – implantação de sistema de transporte público coletivo, sistema cicloviário e sistema de circulação de pedestres;
- IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de lazer e áreas verdes urbanas;
- V – proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico;
- VI – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 400. Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor será considerada atividade desconforme e poderá ser classificada em:

- I – atividade compatível: aquela que, embora não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, e que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno;
- II – atividade incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as diretrizes estabelecidas para as zonas e áreas especiais na qual está localizada.

§ 1º Fica permitida, a critério do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde esta se encontra.

§ 2º Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada.

Art. 401. Após a extinção, cessão ou interrupção das atividades ou usos desconformes, a área será submetida aos critérios estabelecidos pela presente Lei.

Art. 402. A gestão atual do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas permanecerá no mandato até findado os três anos de gestão, e após o término será feita a nova composição do CDI.

Art. 403. Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:



- I – 180 (cento e oitenta) dias para que o Poder Executivo Municipal promova reformas em sua estrutura administrativa, com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação deste Plano Diretor e de seus instrumentos;
- II – 90 (noventa) dias para que os Poderes Executivo, Legislativo e o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas adequem às regras do processo de gestão orçamentária participativa às diretrizes do Estatuto da Cidade;
- III – 02 (dois) ano(s) para implantação e pleno funcionamento do Sistema de Informações Municipais.

Art. 404. Num prazo de 120 (cento e vinte dias) contados da publicação desta Lei, o Poder Público empenhar-se-á em firmar convênio com o(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis visando padronizar os procedimentos e a documentação relativos:

- I – à aprovação e ao registro de loteamentos e desmembramentos;
- II – à operacionalização dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano tais como:
 - a) zoneamento, na forma do Capítulo I, do Título III;
 - b) normas de uso e ocupação do solo, na forma do Capítulo II e III, do Título III;
 - c) normas de parcelamento do solo, na forma do Capítulo IV do Título III;
 - d) transferência do direito de construir, na forma da Seção V, do Capítulo I, do Título IV;
 - e) direito de preferência, na forma da Seção V, do Capítulo I, do Título IV;
 - f) outorga onerosa do direito de construir, na forma da Seção III, do Capítulo I, do Título IV;
 - g) outorga onerosa de alteração de uso do solo, na forma da Seção IV, do Capítulo x, do Título x;
 - h) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, na forma da Seção I, do Capítulo I, do Título IV;
 - i) IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, na forma da Seção II, do Capítulo I, do Título IV;
 - j) Estudo de Impacto de Vizinhança, na forma da Seção IX, do Capítulo I, do Título IV.

Art. 405. Num prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados da publicação desta Lei, o Poder Público deverá realizar os estudos técnicos para ampliação do perímetro urbano da área da Rua Pedro Kuhnen.

§ 1º Até a realização dos estudos a área em ampliação não poderá ser utilizada para fins urbanos.

§ 2º A homologação desses estudos deve se dar via lei específica.

Art. 406. O Poder público deverá num prazo de 02 (dois) anos promover:

- I – a descrição perimétrica ou memorial descritivo preciso das Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse especificadas na presente Lei;
- II – projeto e detalhamento do sistema de mobilidade alternativa – ciclovias, ciclofaixas, adaptações para as pessoas com deficiência conforme NBR 9050, passeios etc.;



III – descrição perimétrica ou memorial descritivo preciso das Áreas Especiais de Urbanização Futura;

IV – descrição perimétrica ou memorial descritivo preciso do abairramento na Macrozona Urbana.

Art. 407. O Município deverá promover a adequação das normas de parcelamento do solo e demais dispositivos da presente Lei num prazo de 120 dias após a publicação da nova legislação federal que dispõe sobre as novas diretrizes do parcelamento do solo.

Art. 408. O Plano Diretor deverá ser revisto, na forma prevista nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 – o Estatuto da Cidade:

I – após 10 (dez) anos a contar da data de vigência desta Lei;

II – nos casos de implantação de equipamento(s) urbano(s), obra(s) de grande porte, assim considerada(s) pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, ou significativo impacto ambiental conforme legislação – e também não previstas nesta Lei;

III – em especial no Art. 72 e Art. 112, bem como mapas e tabelas relativos ao Parque Estadual da Serra do Tabuleiro, no caso de nova definição de limites, objetivos e parâmetros do aludido Parque.

Parágrafo único. Caso o Plano Diretor tenha que ser revisado em função do estabelecido no inciso III do presente artigo, o Município buscará firmar convênio com o órgão estadual responsável pela implantação do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro, com vistas a assegurar a participação da população local nas ações relativas à elaboração e execução do Plano de Manejo do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

Art. 409. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I – Glossário da presente Lei – Anexo I;

II – Mapa de Macrozoneamento – Anexo II;

III – Mapa de Zoneamento – Anexo III;

IV – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – Anexo IV;

V – Mapa do Sistema Viário e Mobilidade Urbana – Anexo V;

VI – Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexo VI;

VII – Tabela de Níveis de Incomodidade – Anexo VII;

VIII – Mapa de Abairramento – Anexo VIII;

IX – Mapa das Áreas Especiais de Interesse – Anexo IX;

X – Mapa Ambiental – Anexo X;

XI – Mapa da Representação Territorial do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas – Anexo XI;

XII – Mapa de Localidades – Anexo XII;

XIII – Memorial Descritivo do Abairramento e Perímetro Urbano – Anexo XIII;

XIV – Memorial Descritivo das Localidades Rurais – Anexo XIV.

Art. 410. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
Prefeitura Municipal de Águas Mornas – SC

Art. 411. Revogam-se a Lei nº 215/1984, a Lei Complementar nº 006/2008, o Decreto nº 088/1995, e demais disposições em contrário.

Águas Mornas, 26 de setembro de 2023.

Omero Prim
Prefeito Municipal

Registrada e publicada a presente Lei aos vinte e seis dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três.

Toni Vidal Jochem
Secretário Municipal de Administração e Finanças