



Versão Preliminar **Plano Diretor Participativo (PDP)** Biguaçu

Consulta Pública

Novembro 2023



BIGUAÇU



Consulta Pública



BIGUAÇU



**UNIVERSIDADE FEDERAL
DE SANTA CATARINA**



FAPEU



NOVEMBRO

2023



INTRODUÇÃO

Este documento contém a Versão Preliminar do Plano Diretor Participativo de Biguaçu. Seu conteúdo, ainda provisório, servirá de base para a realização da Consulta Pública, prevista para ocorrer entre os dias 13 e 26 de novembro de 2023.

O presente documento é resultado de um profícuo processo de discussão pública sobre a realidade do município e as possibilidades de gestão e planejamento de seu território.

A Consulta Pública tem por objetivo garantir à população e aos segmentos representativos da comunidade biguaçuense, o conhecimento e a possibilidade de contribuir diretamente com sugestões sobre a Versão Preliminar do Plano Diretor Participativo.

A manifestação da população e de segmentos representativos da comunidade é importante para que a apresentação da proposição legislativa do Plano Diretor Participativo ocorra em estrita observância à prevalência do interesse público, às disposições sobre gestão democrática e participativa previstas no Estatuto da Cidade e às orientações e recomendações da Resolução nº 25 do Conselho das Cidades.

Todas as contribuições a esta versão preliminar do anteprojeto de lei, submetidas à consulta pública, serão sistematizadas e analisadas pelas equipes técnicas da Prefeitura de Biguaçu e da UFSC e comporão um relatório que será apresentado em Conferência Municipal ao Conselho de Desenvolvimento Municipal de Biguaçu, CONDEM, que decidirá sobre o acolhimento ou não das contribuições com vistas à estruturação da versão consolidada do anteprojeto de lei que deverá ser aprovado por este conselho para posterior encaminhamento à Câmara Municipal.



SUMÁRIO

TÍTULO I CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS	7
CAPÍTULO I MARCO REGULATÓRIO, ABRANGÊNCIA, INTERPRETAÇÃO E HIERARQUIA	7
CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES	8
Seção I Dos princípios	8
Seção II Dos objetivos gerais	8
Seção III Das diretrizes	9
CAPÍTULO III DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE	11
Seção I Dos âmbitos de ação	11
Seção II Da gestão da Política Urbana	12
Seção III Do Fundo Municipal de Desenvolvimento de Biguaçu	16
Seção IV Do Sistema de Informações Municipais	18
CAPÍTULO IV DAS POLÍTICAS SETORIAIS	18
Seção I Das disposições gerais	18
Seção II Da Política Municipal de Integração Metropolitana (PIM)	19
Seção III Da Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMU)	20
Seção IV Da Política Municipal de Patrimônio Cultural e da Paisagem (PCP)	23
Seção V Da Política Municipal de Territórios Indígenas (PMTI)	24
Seção VI Da Política Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (PHRF)	26
Seção VII Da Política Municipal de Desenvolvimento Rural (PDR)	28
Seção VIII Da Política Municipal de Meio Ambiente (PMA)	29
Seção IX Da Política Municipal de Saneamento Ambiental (PSA)	31
Seção X Da Política Municipal de Gestão de Riscos de Desastres (PDMC)	35
TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	37
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	37
CAPÍTULO II MODELO TERRITORIAL	37
Seção I Das disposições gerais	37
Seção II Do Sistema de Eixos de Articulação Municipal e Metropolitana	38
Seção III Do Sistema de Centralidades Urbanas	39
Seção IV Do Sistema de Espaços Livres	40
CAPÍTULO III REGULAÇÃO TERRITORIAL	43



Seção I Das disposições gerais	43
Seção II Das regras aplicáveis sobre as unidades territoriais	43
Seção III Do Perímetro Urbano	44
CAPÍTULO IV DAS MACROZONAS E MESOZONAS	45
Seção I Da Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana	45
Seção II Da Macrozona de Transição	48
Seção III Da Macrozona de Uso Rural Sustentável e Relevância Ambiental	50
CAPÍTULO V DAS ZONAS	51
Seção I Das Zonas de Adensamento Prioritário (ZAP)	52
Seção II Das Zonas de Integração da Ocupação (ZIO)	53
Seção III Das Zonas de Integração Metropolitana (ZIM)	54
Seção IV Das Zonas de Uso e Ocupação Condicionados (ZUC)	55
Seção V Da Zona de Uso Sustentável (ZUS)	56
Seção VI Da Zona de Integração Urbana (ZIU)	57
Seção VII Das Zonas de CONTENÇÃO da Ocupação (ZCO)	58
Seção VIII Das Zonas de Valorização Paisagística da Orla (ZVO)	59
Seção IX Das Zonas de Estruturação da Ocupação (ZEO)	61
Seção X Das Zonas de Valorização Comunitária (ZVC)	62
Seção XI Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	63
Seção XII Das Zonas de Desenvolvimento Logístico e Industrial (ZLI)	64
Seção XIII Da Zona de Entorno de Rodovia (ZER)	65
Seção XIV Da Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)	66
Seção XV Da Zona de Proteção dos Ecossistemas Naturais (ZPN)	66
Seção XVI Da Zona de Preservação Permanente (ZPP)	67
CAPÍTULO VI DAS ÁREAS ESPECIAIS	68
Seção I Da Área Especial de Interesse Social (AEIS)	68
Seção II Da Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA)	69
Seção III Da Área Especial de Interesse Histórico-Cultural (AEHC)	72
Seção IV Da Área Especial de Eixo Estruturante (AEEE)	76
Seção V Da Área Especial de Proteção dos Territórios Indígenas (AETI)	76
Seção VI Da Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF)	78
Seção VII Da Área Especial de Manutenção da Ocupação Residencial (AEMO)	78
Seção VIII Da Área Especial de Lazer e Recreação (AELR)	79
Seção IX Da Área Especial Institucional Comunitária (AEIC)	80



CAPÍTULO VII DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USO	82
CAPÍTULO VIII DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO	82
Seção I Das disposições gerais	82
Seção II Da área computável total	83
Seção III Da taxa de ocupação máxima	84
Seção IV Dos índices de aproveitamento	84
Seção V Da taxa de permeabilidade mínima	85
Seção VI Do número máximo de pavimentos	86
Seção VII Dos afastamentos mínimos	86
CAPÍTULO IX DOS PARÂMETROS EDÍLIOS E DE INTERFACE COM ESPAÇO PÚBLICO	88
Seção I Das disposições gerais	88
Seção II Da habitação unifamiliar	88
Seção III Da habitação multifamiliar	89
Seção IV Do embasamento	90
Seção V Do subsolo	90
Seção VI Da edícula	91
Seção VII Do pavimento em pilotis	91
Seção VIII Da fachada ativa	91
Seção IX Da fruição pública	92
Seção X Do fechamento de limite do terreno e muro de contenção	92
Seção XI Das vagas de estacionamento	93
CAPÍTULO X DO PARÂMETROS DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO	94
Seção I Dos recuos para alargamento viário	94
Seção II Das vias projetadas	94
Seção III Dos acessos	95
Seção IV Das vias existentes	96
Seção V Dos polos geradores de viagens	97
CAPÍTULO XI DA CARTA GEOTÉCNICA DE APTIDÃO À URBANIZAÇÃO	97
CAPÍTULO XII DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	98
Seção I Das disposições gerais	98
Seção II Dos parâmetros de parcelamento do solo urbano	102
Seção III Das quadras e lotes	109
Seção IV Do loteamento	109
Seção V Do desmembramento	111



Seção VI Dos condomínios urbanísticos de lotes	111
Seção VII Dos procedimentos para a aprovação de parcelamentos	113
CAPÍTULO XIII DO PARCELAMENTO E DO CONDOMÍNIO NA ÁREA RURAL	119
Seção I Do parcelamento em área rural	119
Seção II Do condomínio em área rural	120
CAPÍTULO XIV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	121
Seção I Das disposições gerais	121
Seção II Do processo e requisitos para regularização fundiária urbana	124
TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	126
CAPÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO	126
CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	127
CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS APLICÁVEIS OR DESCUMPRIMENTO DO PEUC	128
CAPÍTULO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)	129
CAPÍTULO V DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	131
CAPÍTULO VI DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (OUC)	133
CAPÍTULO VII DA COTA DE SOLIDARIEDADE URBANA	134
CAPÍTULO VIII DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	135
CAPÍTULO IX DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	137
CAPÍTULO X DO TERMO TERRITORIAL COLETIVO	137
CAPÍTULO XI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)	139
CAPÍTULO XII DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA	143
TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	143
ANEXOS	146



TÍTULO I

CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS

CAPÍTULO I

DO MARCO REGULATÓRIO, ABRANGÊNCIA, INTERPRETAÇÃO E HIERARQUIA

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

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

Art. 2. ° O PDPB abrange a totalidade do território do Município de Biguaçu, e define:

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

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

Parágrafo único. Na interpretação a que se refere o *caput* deste artigo, deverá ser rigorosamente observado o significado dos conceitos, termos técnicos e expressões utilizadas nesta Lei Complementar, constante no Glossário Anexo 1.

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

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



CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Seção I

Dos princípios

Art. 6. ° São princípios fundamentais do PDPB:

- I – cidade como lugar de vida;
- II – equidade territorial;
- III – sustentabilidade urbana e ambiental;
- IV – função social da propriedade;
- V – gestão democrática da cidade;
- VI – desenvolvimento econômico, social e territorial.

Seção II

Dos objetivos gerais

Art. 7. ° O PDPB tem por objetivos gerais:

- I – promover o desenvolvimento territorial sustentável do Município, em suas especificidades rurais e urbanas e de modo a promover a integração e complementaridade entre as atividades realizadas no âmbito das mesmas, a equidade territorial e a resiliência urbana, em escala municipal e metropolitana;
- II – promover um modelo territorial, considerando o perímetro urbano e macrozoneamento, de forma a consolidar a ocupação existente e contenha a expansão sobre áreas ambientalmente sensíveis;
- III – fomentar uma distribuição mais equilibrada dos usos e da ocupação do solo;
- IV – fomentar a resiliência urbana quanto a riscos, desastres e mudanças climáticas;
- V – promover a regularização e a urbanização de áreas e núcleos irregulares e informais consolidados mediante:
 - a) a qualificação urbanística, a titulação jurídico-registral e o estabelecimento de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
 - b) a implementação de programas de regularização fundiária, especialmente nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, de forma integrada com a promoção de melhorias habitacionais por meio de reformas e construção de novas unidades de moradia especialmente por meio da Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- VI – promover a drenagem urbana, considerando:
 - a) respeito ao ciclo das águas no território e a definição de áreas de expansão urbana;



- b) preservação e qualificação das linhas naturais de drenagem urbana;
- VII – qualificar os espaços públicos urbanos considerando:
 - a) uma integração mais harmônica entre urbanização e paisagem natural;
 - b) a necessidade da valorização das áreas de orla marítima e fluvial e os bens culturais;
 - c) o estabelecimento de critérios para as edificações, bem como para o uso do espaço privado, de modo a privilegiar melhor integração entre urbanização e paisagem natural nas áreas de orla marítima e fluvial;
 - d) a necessidade de qualificação dos espaços de vida cotidiana, de forma a promover lugares de convívio;
- VIII – integrar a mobilidade ao desenvolvimento urbano, articulados à delimitação do macrozoneamento e definição de parâmetros urbanísticos, considerando:
 - a) a integração municipal e metropolitana;
 - b) a qualificação das infraestruturas;
 - c) os diferentes meios de transporte;
 - d) a necessidade de reduzir os deslocamentos motorizados no território municipal;
- IX – gerir o território às margens dos eixos rodoviários de jurisdição federal e estadual que atravessam o Município de forma a mitigar seus efeitos de atração da urbanização e de formação de barreiras à vida urbana e rural;
- X – promover o turismo rural de base comunitária, o turismo ambiental e o turismo cultural;
- XI – promover o patrimônio ambiental, paisagístico e cultural;
- XII – fomentar a integração metropolitana de forma equitativa e articulada com as Funções Públicas de Interesse Comum (FPIC) da área metropolitana de Florianópolis.

Parágrafo único. Os objetivos gerais do PDPB deverão ser alcançados a partir da execução das políticas definidas no capítulo IV do Título I desta Lei, bem como por meio da aplicação das normas de uso, ocupação e parcelamento do solo e dos demais instrumentos previstos nos Títulos III e IV desta Lei Complementar.

Seção III

Das diretrizes

Art. 8. ° A política urbana do Município de Biguaçu será elaborada e implementada em conformidade com as diretrizes gerais e locais do PDPB e observando os objetivos gerais previstos no art. 7°.

§ 1° Para os fins desta Lei Complementar:

- I – são diretrizes gerais do PDPB as estabelecidas no art. 2° do Estatuto da Cidade;
- II – são diretrizes locais do PDPB:



- a) modelo territorial e macrozoneamento que priorize a ocupação urbana de áreas estratégicas para o desenvolvimento territorial adequado, evitando a ocupação urbana em áreas não prioritárias;
- b) crescimento urbano com compacto, com controle do processo de expansão horizontal e fragmentada da área urbana;
- c) ocupação urbana eficiente com densidades adequadas e compatíveis com a oferta de infraestruturas e serviços de transporte e possibilidade de mobilidade, bem como às características naturais do sítio;
- d) consolidação da ocupação, ocupando os vazios urbanos ou terrenos subutilizados e evitando a retenção especulativa do solo urbanizado;
- e) fortalecimento do centro, de forma a torná-lo referência urbana, identitária, comercial e cultural do Município;
- f) fortalecimentos de usos mistos na área central do Município;
- g) indução e fortalecimento de novas centralidades de serviços, comércios e empregos mais próximos às moradias, observados os preceitos da gestão participativa, interesse coletivo e do respeito às condicionantes ambientais;
- h) distribuição equilibrada de infraestruturas e equipamentos urbanos, bem como serviços públicos, espaços livres de lazer e recreação e de equipamentos comunitários, especialmente nas áreas de expansão urbana e de maior vulnerabilidade social;
- i) integração territorial, reconhecendo as áreas com fragilidade socioambiental passíveis de regularização;
- j) integração e conexão viária;
- k) fortalecimento do transporte coletivo e da mobilidade ativa;
- l) diminuição das áreas impermeabilizadas, especialmente por meio da inserção de infraestrutura de coleta pluvial no sistema viário e do incentivo a políticas de retenção de águas pluviais nos lotes e espaços privados;
- m) salvaguarda do patrimônio ambiental, paisagístico e cultural, promovendo o adequado reconhecimento no território, qualificação e a sua utilização cotidiana pela população.
- n) implantação do Sistema de Espaços Livres;
- o) proteção, recuperação e uso racional e sustentável dos recursos naturais do Município;
- p) cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização;
- q) integração do plano diretor com outras políticas urbanas, respeitando suas especificidades;
- r) adequação dos instrumentos de política econômica, tributária, financeira e os gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, possibilitando a recuperação dos investimentos do Poder Público que tenham gerado a valorização de imóveis urbanos;



- s) aperfeiçoamento do plexo normativo local, de forma a otimizar e integrar os processos de análise e aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo, e a garantir;
- t) melhoria das condições institucionais para o controle da urbanização e das edificações;
- u) integração com o Cadastro Territorial Multifinalitário;
- v) desenvolvimento de mecanismos para a gestão ambiental compartilhada, integrada e participativa no Município, por meio da consolidação de instrumentos legais e institucionais, em especial os destinados a licenciamento, fiscalização, controle e adequação;
- w) implementação de instrumentos de planejamento e gestão do solo urbano, de instrumentos urbanísticos e do Fundo Municipal de Desenvolvimento de Biguaçu (FMDDB);
- x) planejamento e gestão urbana integrada, descentralizada e participativa em Biguaçu, por meio do fortalecimento de entidades comunitárias, instâncias de participação direta e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, CONDEM.

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

CAPÍTULO III

DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Seção I

Dos âmbitos de ação

Art. 9. ° Fica instituído o sistema municipal de participação e controle social no planejamento e na gestão da política urbana municipal, denominado oficialmente Sistema de Acompanhamento e Controle (SAC) de Biguaçu, tendo como âmbitos de ação:

- I – o do Poder Executivo municipal;
- II – o do Poder Legislativo municipal;
- III – o da Sociedade Civil, especialmente por meio:
 - a) do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CONDEM);
 - b) de audiências públicas.

§ 1º Não se excluem outras formas de participação de controle social no planejamento e na gestão da política urbana municipal.

§ 2º Os âmbitos de ação referidos nos incisos deste artigo atuarão de maneira integrada e complementar.



Seção II
Da Gestão da Política Urbana

Subseção I
Da vinculação ao PDPB, execução e instrumentos de gestão urbana

Art. 10. A Política Urbana do Município de Biguaçu se vincula à gestão democrática prevista no PDPB e suas respectivas leis regulamentares.

Art. 11. A Política Urbana do Município de Biguaçu será executada pelo órgão municipal competente com o apoio de outros órgãos da Administração Municipal.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se órgão municipal competente para a execução da Política Urbana local o responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano do Município.

Art. 12. A gestão democrática da cidade é garantia prevista nos termos do inciso II do art. 2º do Estatuto da Cidade, sendo que:

- I – constitui direito inalienável da sociedade, sendo condição indispensável para efetivação das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II – será realizada mediante processo permanente, descentralizado e participativo de planejamento, controle e avaliação;
- III – será o fundamento para a elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento desta Lei Complementar e de demais instrumentos a ele correlatos, em especial planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos.

Parágrafo único. Para efetivar a gestão democrática da cidade, serão utilizados, de forma isolada ou combinada, dentre outros admissíveis por Lei, os seguintes instrumentos:

- I – Conselho de Desenvolvimento Municipal de Biguaçu (CONDEM);
- II – audiências e consultas públicas;
- III – plebiscito e referendo;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei;
- V – gestão orçamentária participativa.

Subseção II
Do Conselho de Desenvolvimento Municipal

Art. 13. O Conselho de Desenvolvimento Municipal de Biguaçu (CONDEM) é um órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva.

Art. 14. Compete ao CONDEM, sem prejuízo de outras atribuições estabelecidas por Lei e com base nas diretrizes e objetivos do CONDEM:



- I – acompanhar, avaliar e garantir a continuidade das políticas, planos, programas e projetos, tratando de:
 - a) acompanhar a implementação do PDPB e avaliar a efetividade dos seus instrumentos, objetivando a implantação da política urbana definida;
 - b) propor as revisões e alterações pertinentes quando necessário, desde que em observância às diretrizes e objetivos desta legislação;
 - c) apreciar as propostas de alteração na legislação urbanísticas enviadas pelo Executivo, Legislativo ou iniciativa popular;
- II – emitir orientações e recomendações, por meio de resoluções, referentes à aplicação do PDPB e demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento territorial;
- III – encaminhar propostas e ações voltadas para o desenvolvimento urbano;
- IV – garantir a efetiva participação da sociedade civil em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial;
- V – estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social municipal e regional;
- VI – integrar políticas e ações de intervenção territorial;
- VII – articular-se com os outros conselhos municipais, setoriais, sejam de âmbito municipal, metropolitano, estadual ou nacional;
- VIII – apreciar, mediante parecer técnico, as propostas de urbanização e de implantação de empreendimentos listados como causadores de impacto ambiental de responsabilidade do Poder Executivo municipal, dos governos federal, estadual e do setor privado;
- IX – analisar e opinar sobre projetos de empreendimentos de impactos significativos, bem como indicar medidas compensatórias, mitigadoras e alterações que entender necessárias, sem prejuízo das demais aprovações previstas na legislação;
- X – emitir parecer sobre todo projeto de lei de caráter urbanístico do Município e naqueles casos cuja solução esteja omissa na legislação ou, se prevista nesta, suscite dúvidas;
- XI – debater e apresentar sugestões de Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas aos instrumentos referentes à implementação do PDPB;
- XII – elaborar e apreciar projetos de normas modificativas ou inovadoras da legislação vigente, referentes a anúncios, mobiliário urbano e outros elementos que constituem a paisagem urbana;
- XIII – propor diretrizes relativas à proteção e promoção da qualidade da paisagem urbana;
- XIV – gerenciar o Fundo Municipal de Desenvolvimento de Biguaçu (FMDB), previsto nesta Lei Complementar;
- XV – fiscalizar os planos de aplicação dos recursos do FMDB de acordo com as prioridades definidas no PDPB, obtidos pelos instrumentos da política de desenvolvimento urbano e demais receitas definidas;



- XVI – acompanhar a prestação de contas do FMDB;
- XVII – elaborar e aprovar o seu regimento interno;
- XVIII – apreciar e deliberar acerca das ações propostas pelo Poder Público para a operacionalização dos instrumentos previstos neste plano diretor;
- XIX – assessorar o Poder Executivo Municipal na elaboração dos planos, políticas e programas setoriais do Município;
- XX – analisar e emitir pareceres sobre projetos e empreendimentos privados voltados à habitação de interesse social, desde que estejam de acordo com a política habitacional do Município.

Parágrafo único. É facultado ao CONDEM, diretamente ou por meio de assessorias, consultorias e auditorias, em temas relacionados com as competências previstas no *caput*:

- I – promover a realização de eventos municipais e regionais;
- II – elaborar estudos, pareceres, notas técnicas e congêneres.

Art. 15. O CONDEM organiza-se segundo critérios de representação da sociedade civil, representantes territorial e representantes setorial, sendo composto com base em proporção de:

- I – 40% (quarenta por cento) de suas vagas destinadas a representações do Poder Público Municipal;
- II – 60% (sessenta por cento) de suas vagas destinadas a representantes da Sociedade Civil e representantes Territoriais.

§ 1º A representação do Poder Público no CONDEM será composta por membros indicados:

- I – pelo Poder Executivo Municipal;
- II – pelo Poder Legislativo Municipal, distribuídos por bancada.

§ 2º A representação da Sociedade Civil será composta por membros indicados:

- I – por coletivos sociais e populares diversos, com ou sem personalidade jurídica;
- II – por organizações sociais;
- III – por entidades sindicais de trabalhadores;
- IV – por entidades sindicais empresariais;
- V – por entidades não governamentais com comprovada atuação na política urbana;
- VI – povos e comunidades tradicionais;
- VII – por outros conselhos municipais de políticas públicas.

§ 3º A representação Territorial deverá contemplar vagas em diferentes bairros e localidades do Município e considerar as diferentes concentrações populacionais.

§ 4º Os representantes Territoriais deverão, obrigatoriamente, comprovar que são residentes do Município de Biguaçu.

§ 5º Para cada vaga de conselheiro prevista neste artigo será garantida uma vaga de suplente.



Subseção III
Das Audiências Públicas

Art. 16. Para fins desta Lei Complementar, as audiências públicas serão instrumentos destinados ao debate sobre a política urbana local.

Art. 17. Constitui o objetivo principal das Audiências Públicas:

- I – promover a gestão democrática entre Poder Público municipal, população e representações da sociedade civil, destinando-se:
- II – informar, colher subsídios, debater e rever a complementação e acompanhamento desta Lei Complementar, bem como de demais instrumentos de política urbana, sejam de âmbito municipal, estadual ou federal, em especial planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos;
- III – avaliar resultados e impactos decorrente da implementação de políticas públicas relacionadas com esta Lei Complementar;
- IV – proposição de políticas públicas e respectivas sugestões de proposições legislativas, atos normativos e instrumentos correlatos;
- V – debater e consultar quanto à implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.

Art. 18. As Audiências Públicas referentes a matérias desta Lei Complementar, ou que dele sejam derivadas serão obrigatórias:

- I – para consulta sobre planos, programas e projetos que afetem a ordem urbanística;
- II – para consultas sobre empreendimentos que gerem impacto ambiental e ou impacto de vizinhança;
- III – para alteração de zoneamento e normas de parcelamentos, uso e ocupação do solo;
- IV – no processo de sua respectiva revisão, tramitação legislativa e implementação, sendo conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme o caso.

Art. 19. Ressalvados casos excepcionais, mediante deliberação favorável do CONDEM, as audiências públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

§ 1º As audiências públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem quaisquer tipos de distinção ou discriminação.

§ 2º As audiências públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.



§ 3º As audiências públicas ocorrerão em data, hora e locais acessíveis à maioria da população.

§ 4º 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.

§ 5º As propostas motivadoras e as normas de funcionamento da Audiência Pública serão publicadas na forma do § 4º deste artigo.

§ 6º A publicação e divulgação das deliberações de Audiência Pública será obrigatória.

§ 7º Quando a Audiência Pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações, no todo ou em parte, desta Lei Complementar e das demais normas que compõem a legislação urbanística municipal, suas deliberações deverão ser apensadas ao projeto de lei proposto, compondo memorial do processo legislativo.

§ 8º O funcionamento das audiências públicas será regulamentado em norma específica, a ser elaborada respeitando as determinações do presente capítulo, que será submetida à aprovação do CONDEM.

Seção III

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento de Biguaçu

Art. 20. O Fundo Municipal de Desenvolvimento de Biguaçu (FMDB) será destinado ao financiamento e investimentos necessários ao desenvolvimento urbano do Município.

Art. 21. Os recursos do FMDB serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos e programas integrantes ou decorrentes desta Lei Complementar.

Art. 22. Os recursos auferidos no FMDB serão aplicados nas seguintes finalidades, em ordem de preferência:

- I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária urbana;
- II – constituição de reserva fundiária;
- III – ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, realização em melhorias de vias estruturais em caso de implantação de transporte público coletivo de passageiros;
- IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços livres de lazer e recreação;
- V – proteção, recuperação e valorização de bens de valor histórico, cultural ou paisagístico;
- VI – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.



§ 1º No âmbito da regularização fundiária urbana referida no inciso I do *caput* deste artigo, os recursos do FMDB serão exclusivamente destinados à regularização fundiária de interesse social, para elaborar e custear o projeto referido no art. 390 e a implantação da infraestrutura essencial.

§ 2º A aplicação do FMDB será objeto de acompanhamento e controle pelo CONDEM.

Art. 23. Constituirão receitas do FMDB, sem prejuízo de outras admitidas por lei:

- I – dotações orçamentárias municipais;
- II – recursos direcionados proveniente de doações, empréstimos e outras operações financeiras;
- III – multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- IV – recursos obtidos pelo Município como contrapartida dos processos dispostos nesta legislação;
- V – repasses ou dotações orçamentárias da União ou do Estado de Santa Catarina;
- VI – empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- VII – contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- VIII – contribuições ou doações de entidades internacionais;
- IX – receitas decorrentes de acordos, contratos, consórcios e convênios;
- X – rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio e receitas operacionais e patrimoniais realizadas;
- XI – recursos obtidos da aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento urbano;
- XII – rendas decorrentes de alienação de bens públicos.

Parágrafo único. A disciplina do FMDB será regulada por lei municipal específica, que conterà, no mínimo:

- I – os seus objetivos e finalidades;
- II – a disciplina das fontes de recursos, regras para captação, destinação e aplicações e congêneres;
- III – as formas de acompanhamento e controle social, em especial pelo CONDEM.

Seção IV

Do Sistema de Informações Municipais

Art. 24. O Sistema de Informações Municipais (SIM) deverá ser permanentemente atualizado pelo Poder Executivo Municipal, com dados progressivamente georreferenciados em meio digital destinado ao Planejamento e Gestão da Política Urbana local.

Parágrafo único. O Sistema de Informações Municipais conterà dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.



Art. 25. O SIM tem como objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação, avaliação e revisão de políticas públicas, subsidiando a tomada de decisões na gestão municipal.

Parágrafo único. O SIM será composto pela Infraestrutura de Dados Espaciais (IDE) do Município, em especial pelos cadastros e bases territoriais.

Art. 26. O SIM deverá observar:

- I – os princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II – a disponibilização das informações de forma ampla e periódica na página eletrônica da Prefeitura Municipal, sem prejuízo de outros meios que garantam acesso irrestrito à população;
- III – a integração com outros sistemas de informação e infraestruturas de bases de dados, sejam estes municipais, metropolitanos, estaduais, nacionais e internacionais, existentes em órgãos públicos ou em entidades privadas.

Art. 27. O Poder Público municipal deverá incorporar ao SIM todos os documentos e informações produzidos em processos de elaboração, alteração e revisão do Plano Diretor e de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos relacionados com o desenvolvimento urbano local.

Art. 28. O Poder Público municipal deverá disponibilizar dados e conteúdos congêneres do SIM a qualquer interessado que requisitá-los, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

CAPÍTULO IV

DAS POLÍTICAS SETORIAIS

Seção I

Das disposições gerais

Art. 29. As políticas setoriais deverão observar os princípios, objetivos e diretrizes previstos nesta Lei Complementar, sendo decorrentes de demandas sociais e implementadas por meio de instrumentos de planejamento e gestão, em especial planos, programas e projetos setoriais, devendo manter coerência com a política de desenvolvimento urbano municipal.

Art. 30. As políticas setoriais deverão ser implementados de forma integrada e articulada no território municipal, e em observância:

- I – aos princípios, diretrizes e objetivos gerais desta Lei Complementar;
- II – ao Modelo Territorial e Regulação Territorial desta Lei Complementar;



- III – às respectivas diretrizes específicas;
- IV – aos respectivos objetivos específicos.

Parágrafo único. Quando no âmbito de uma política setorial forem previstas a construção de equipamentos públicos comunitários e instalações destinadas à prestação de serviços públicos, suas respectivas localizações também deverão observar os princípios, objetivos e diretrizes inscritos nesta Lei Complementar.

Art. 31. Ficam estabelecidas as seguintes Políticas Setoriais:

- I – Política Municipal de Integração Metropolitana (PIM);
- II – Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMU);
- III – Política Municipal de Patrimônio Cultural e da Paisagem (PCP);
- IV – Política Municipal de Territórios Indígenas (PMTI);
- V – Política Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (PHRF);
- VI – Política Municipal de Desenvolvimento Rural (PDR);
- VII – Política Municipal de Meio Ambiente (PMA);
- VIII – Política Municipal de Saneamento Ambiental (PSA);
- IX – Política Municipal de Gestão de Riscos de Desastres e Mudanças Climáticas (PDMC).

Parágrafo único. As Políticas Setoriais referidas no *caput* deste artigo deverão:

- I – ser regulamentadas por lei municipal específica;
- II – quando cabível, ser articuladas com disposições normativas, recursos orçamentários e com estruturas institucionais de âmbito Federal e Estadual.

Seção II

Da Política Municipal de Integração Metropolitana (PIM)

Art. 32. A Política Municipal de Integração Metropolitana (PIM) compreende estratégias, planos, programas e ações, que visam estabelecer integração entre Biguaçu e a Região Metropolitana da Grande Florianópolis (RMF), em consonância com o Estatuto da Metrópole.

Art. 33. A PIM deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – fomento à solidariedade e à cooperação metropolitana, por meio do fortalecimento da participação do Município na estrutura da gestão de governança metropolitana;
- II – adoção de estratégias de planejamento territorial integrado;
- III – adesão a consórcios metropolitanos;
- IV – promoção e fortalecimento das instâncias participativas locais na gestão compartilhada da Região Metropolitana.

Art. 34. São objetivos da PIM:



- I – elaborar e executar as políticas públicas municipais considerando o desenvolvimento urbano integrado metropolitano, em especial as funções públicas de interesse comum;
- II – promover processo permanente e compartilhado de planejamento e gestão municipais com a administração dos municípios da RMF, visando ao desenvolvimento urbano e à integração das políticas setoriais afetas às funções públicas de interesse comum;
- III – fomentar parcerias com o Governo Federal e Estadual, visando ao desenvolvimento regional e efetivação da RMF na obtenção de recursos para o desenvolvimento regional e para os municípios;
- IV – fomentar ações conjuntas para gestão de riscos de desastres e redução de vulnerabilidades socioambientais;
- V – integrar a gestão compartilhada dos recursos hídricos, visando a prestação de serviços ecossistêmicos e o manejo sustentável;
- VI – aderir à gestão integrada do transporte público coletivo metropolitano, atendendo às necessidades dos usuários da RMF e oportunizando a implementação de melhorias contínuas do sistema;
- VII – propor e apoiar soluções para a política habitacional no âmbito da RMF;
- VIII – cooperar com ações de redução de vulnerabilidade social e de promoção do adequado atendimento às pessoas em situação de rua dos Municípios da RMF;
- IX – apoiar o desenvolvimento turístico integrado da RMF, com reconhecimento e fortalecimento dos atributos culturais e paisagísticos locais;
- X – fomentar parcerias metropolitanas para o crescimento econômico inclusivo, com geração de emprego e renda para a população local;
- XI – articular, integrar e cooperar com os municípios da RMF para a destinação e disposição final adequada dos resíduos sólidos e da gestão dos impactos decorrentes da operação do Aterro Sanitário no território de Biguaçu.

Art. 35. Constitui ação prioritária da PIM o apoio à elaboração e implementação do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) da RMF.

Seção III

Da Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMU)

Art. 36. A Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMU) compreende estratégias, planos, programas e ações voltados para o planejamento e gestão dos deslocamentos de pessoas e cargas no território e dos diferentes modos de transporte, a fim de promover uma cidade sustentável, inclusiva e acessível.



Art. 37. A PMU deverá observar as diretrizes gerais da Política Nacional de Mobilidade Urbana e as seguintes diretrizes locais:

- I – integração da mobilidade urbana ao ordenamento territorial estabelecido por esta Lei Complementar, priorizando o transporte público coletivo e a mobilidade ativa, bem como promovendo a multicentralidade no território e a aproximação entre serviços e outros usos às áreas de moradia;
- II – integração das ações de planejamento e gestão em escala local e metropolitana;
- III – priorização do sistema de circulação de pedestres e das rotas cicloviárias;
- IV – incentivo à mobilidade ativa, bem como implementação e melhoria das infraestruturas relacionadas, de modo a promover conforto ambiental e segurança nos deslocamentos;
- V – priorização do transporte público coletivo e desestímulo do transporte individual motorizado;
- VI – promoção da acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- VII – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos de transporte e serviços;
- VIII – equidade no uso dos espaços públicos de circulação, favorecendo os modos coletivos que atendam a maioria da população, sobretudo os extratos populacionais mais vulneráveis;
- IX – alocação de investimentos e infraestrutura de mobilidade de modo a buscar o equilíbrio funcional do território;
- X – estruturação do sistema viário, em especial em áreas não urbanizadas, visando a integração entre bairros e localidades;
- XI – estruturação da rede cicloviária integrada às estratégias de ordenamento territorial, priorizando os Eixos Estruturantes e a conexão entre as centralidades urbanas;
- XII – promoção da ampla participação social e de setores da sociedade civil em todas as fases do planejamento e gestão da mobilidade urbana.

Art. 38. Além dos objetivos gerais da Política Nacional de Mobilidade Urbana, são objetivos locais da PMU:

- I – reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados;
- II – facilitar a acessibilidade aos espaços públicos, em especial pelas pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- III – mitigar os efeitos negativos da ocupação urbana às margens das rodovias federais e estadual;
- IV – aumentar a participação do transporte público coletivo e não motorizado na divisão modal;
- V – viabilizar o projeto do Transporte Integrado Metropolitano da Região Metropolitana de Florianópolis (TRIM) no território municipal;



- VI – reduzir os tempo de viagem dos munícipes;
- VII – promover e melhorar as condições de integração entre os diferentes modos de transporte, municipais e metropolitanos;
- VIII – mitigar os custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município, incluindo a redução dos acidentes de trânsito, emissões de poluentes, poluição sonora e deterioração do patrimônio edificado;
- IX – proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, sustentáveis e a preço acessível para todos;
- X – promover a eficiência do sistema de logística e circulação de cargas;
- XI – promover o transporte hidroviário para a integração metropolitana, considerando as especificidades locais e o fomento ao turismo;
- XII – implementar estratégias de desenho urbano e dispositivos de redução da velocidade e acalmamento de tráfego nas vias locais;
- XIII – estabelecer instrumentos de controle da oferta de vagas de estacionamento em áreas públicas e privadas;
- XIV – fomentar a articulação entre órgãos e entidades municipais e federais para as ações de planejamento e gestão do território, em especial sobre marginais, acessos, passarelas, travessias e demais infraestruturas viárias.

Art. 39. São ações prioritárias da PMU:

- I – elaborar o Plano de Mobilidade Urbana de Biguaçu;
- II – promover a adequação das calçadas ao Programa Calçada Legal;
- III – instituir um programa de travessias seguras para pedestres e ciclistas junto às rodovias federais e estadual;
- IV – elaborar manuais regulamentadores de desenho urbano de sistema viário;
- V – viabilizar a implantação do ponto de integração e do terminal de integração metropolitano do Transporte Integrado Metropolitano da Região Metropolitana de Florianópolis (TRIM).

Art. 40. O Plano de Mobilidade Urbana de Biguaçu (PlanMob) é o instrumento básico da PMU.

Parágrafo único. O PlanMob deverá ser elaborado em até 2 (dois) anos.



Seção IV

Da Política Municipal de Patrimônio Cultural e da Paisagem (PCP)

Art. 41. A Política Municipal de Patrimônio Cultural e da Paisagem (PCP) compreende estratégias, planos, programas e ações voltadas à preservação, conservação e à valorização do patrimônio cultural, material e imaterial, e da paisagem do Município.

Art. 42. A PCP deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – incorporação dos princípios da Política Nacional de Patrimônio Cultural e da Carta Brasileira da Paisagem;
- II – valorização da identidade cultural e da memória urbana;
- III – preservação das ambiências e dos modos de vida tradicionais do território municipal;
- IV – gestão integrada dos bens de valor cultural, material e imaterial;
- V – garantia do direito à paisagem;
- VI – gestão democrática e transparência na execução da PCP, garantindo a participação de povos e comunidades tradicionais.

Art. 43. Além dos objetivos gerais da Política Nacional de Patrimônio Cultural, são objetivos locais da PCP:

- I – reconhecer e valorizar o patrimônio cultural municipal;
- II – fortalecer o vínculo do cidadão com a cidade e a sua história;
- III – promover a requalificação de áreas de interesse histórico cultural;
- IV – fomentar ações intersetoriais que fortaleçam a política pública de patrimônio cultural;
- V – priorizar a proteção e a valorização da paisagem nas ações de planejamento e gestão urbana, em especial na orla marítima e fluvial;
- VI – constituir um sistema de informações dos bens do patrimônio cultural do Município;
- VII – promover a valorização e a salvaguarda das áreas ou territórios representativos da identidade e da memória cultural, histórica e urbanística, em especial do núcleo histórico da Vila de São Miguel da Terra Firme.

Art. 44. São ações prioritárias da PCP:

- I – inventariar e instituir a proteção dos bens culturais materiais municipais;
- II – elaborar o registro dos bens culturais imateriais municipais;
- III – realizar estudos que orientem a identificação e proteção do patrimônio paisagístico;
- IV – elaborar e implementar o Projeto Orla.

Art. 45. São instrumentos aplicáveis na execução da PCP:

- I – os instrumentos previstos na Política Nacional de Patrimônio Cultural;
- II – os instrumentos previstos no Programa Nacional de Patrimônio Imaterial;



- III – a chancela da Paisagem Cultural;
- IV – o Plano de Gestão Integrado da Orla.

Art. 46. Lei municipal específica, com base nesta Lei Complementar, deverá regulamentar a proteção do patrimônio cultural no Município, contendo, no mínimo:

- I – estratégias para aplicação dos instrumentos de proteção do patrimônio cultural;
- II – classificação dos bens protegidos e do seu entorno em categorias de preservação;
- III – incentivos à preservação de bens que integram o patrimônio cultural do Município;
- IV – estratégias de manutenção, restauro e conservação de edifícios históricos e bens tombados;
- V – sistema de responsabilidades e penalidades ao descumprimento das obrigações de conservação, preservação e proteção dos bens culturais protegidos;
- VI – instituição do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural;
- VII – instituição de fundo para proteção e valorização do patrimônio cultural.

Seção V

Da Política Municipal de Territórios Indígenas (PMTI)

Art. 47. A Política Municipal de Territórios Indígenas (PMTI) compreende estratégias, planos, programas e ações voltados à preservação e gestão do patrimônio cultural indígena, bem como à proteção, recuperação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais nas terras e aldeias indígenas de Biguaçu.

Art. 48. A PMTI deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – melhoria da qualidade de vida da população indígena;
- II – valorização cultural dos povos indígenas e transmissão de conhecimento entre as presentes e futuras gerações;
- III – concepção da cultura indígena enquanto elemento constituinte da diversidade cultural do Município;
- IV – autonomia sociocultural e autodeterminação dos povos indígenas;
- V – consonância com as especificidades de cada territorialidade indígena, considerando as características políticas, sociais, culturais e econômicas de cada povo, assim como os aspectos ambientais de seus territórios;
- VI – consulta aos povos interessados, por meio de procedimentos adequados e, em particular, de suas instituições representativas, sempre que alguma ação ou medida possa afetá-los diretamente.

Art. 49. Os objetivos da PMTI são:



- I – fomentar a articulação entre órgãos e entidades municipais e federais sobre as terras indígenas;
- II – integrar as políticas públicas municipais que incidem sobre as terras indígenas e seu entorno, ou atendam às suas populações;
- III – promover a capacitação e a sensibilização de agentes públicos, conselheiros de políticas públicas e demais interessados acerca da cultura dos povos indígenas no Município de Biguaçu;
- IV – fomentar a integração da gestão das terras indígenas e das Unidades de Conservação municipais e estaduais, de forma a reforçar as sinergias e minimizar conflitos;
- V – apoiar a elaboração, revisão e implementação de Planos de Gestão Territorial e Ambiental das Terras Indígenas junto à FUNAI e órgãos ambientais competentes, com protagonismo dos povos indígenas envolvidos.

Art. 50. Deverá ser criado o Conselho Gestor que ficará responsável pela coordenação da PMTI, sendo integrado por representantes governamentais e não governamentais, necessariamente paritário entre representantes indígenas e não indígenas.

Parágrafo único. Poderão ser convidados a integrar o Conselho referido no *caput* a Fundação Municipal do Meio Ambiente de Biguaçu e demais entidades públicas com atuação nos territórios indígenas, resguardada a paridade entre representantes indígenas e não indígenas.

Art. 51. Caberá ao Conselho Gestor:

- I – promover articulações para a implementação da Política;
- II – acompanhar e monitorar as ações da Política;
- III – propor ações e recursos orçamentários necessários à implementação da Política no âmbito do programa de metas, do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual;
- IV – dar publicidade e transparência às ações da PMTI.

Parágrafo único. As linhas de ação da PMTI serão formuladas por meio de planejamento anual realizado pelo Conselho Gestor, de acordo com as prioridades e demandas dos indígenas, e deverão perseguir objetivos específicos dos sete eixos da Política Nacional de Gestão Ambiental de Terras Indígenas.

Seção VI

Da Política Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (PHRF)

Art. 52. A Política Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (PHRF) compreende estratégias, planos, programas e ações para a garantia do direito às cidades sustentáveis, em especial à terra urbana e à moradia digna.



Art. 53. A PHRF deverá observar as diretrizes gerais do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e as seguintes diretrizes locais:

- I – integração dos projetos habitacionais e de regularização fundiária ao ordenamento territorial estabelecido por esta Lei Complementar;
- II – prioridade para a implantação de projetos habitacionais na Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana e em áreas dotadas de infraestrutura e serviços públicos coletivos, em especial nas Áreas Especiais de Interesse Social desta Lei Complementar;
- III – garantia do acesso a serviços públicos, equipamentos comunitários e espaços livres de lazer e recreação;
- IV – promoção da regularização fundiária de interesse social e garantia do princípio da permanência, em detrimento das remoções;
- V – prioridade do atendimento à população vulnerável residente em áreas de risco ou área de proteção ambiental;
- VI – integração entre as estruturas dos órgãos municipais competentes pelo desenvolvimento urbano, habitação, regularização fundiária e pela assistência social;
- VII – adesão a consórcios e convênios intermunicipais para a viabilização da PHRF;
- VIII – controle social e gestão continuada de forma democrática e participativa, envolvendo o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, CONDEM, Poder Executivo municipal, sociedade civil organizada, movimentos sociais, grupos comunitários, fundações e demais órgãos e entidades competentes, na elaboração, gestão e execução da PHRF.

Art. 54. Além dos objetivos gerais do SNHIS, são objetivos locais da PHRF:

- I – implementar o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- II – promover a regularização fundiária plena, referida pelo art. 384;
- III – mitigar o déficit habitacional do Município;
- IV – fomentar parcerias institucionais com órgãos e entidades estaduais e federais, visando a execução da PHRF;
- V – promover ações conjuntas e parcerias público-privadas para a produção habitacional e regularização fundiária;
- VI – fomentar parcerias com universidades, instituições de ensino e pesquisa, de modo a desenvolver estudos e propor soluções na área de assistência técnica à população de baixa renda, buscando aprimorar práticas e soluções para as demandas habitacionais;
- VII – buscar meios para a viabilização da PHRF, em especial programas de financiamento ou de destinação de recursos do Governo Federal, instituições financeiras, organizações não governamentais e de demais entidades relacionadas;



- VIII – destinar recursos para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com a finalidade de viabilizar a implementação de projetos habitacionais adequados às necessidades da população de baixa renda, bem como a regularização fundiária de interesse social;
- IX – promover a articulação entre as ações prioritárias da PHRF e os planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e leis orçamentárias anuais;
- X – apoiar a produção social de moradia e o fomento às associações, cooperativas e demais entidades;
- XI – promover mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição de investimentos públicos em urbanização para a consolidação dessas áreas;
- XII – promover e incentivar a capacitação e qualificação profissional para os técnicos envolvidos com a área de habitação, regularização fundiária, meio ambiente e assistência social, em especial com a Associação dos Municípios da Região da Grande Florianópolis (Granfpolis), de forma a garantir a qualidade e efetividade dos serviços prestados;
- XIII – estabelecer critérios e procedimentos para oferta de Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), bem como para melhoria habitacional e regularização fundiária, considerando as necessidades e características locais;
- XIV – garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita, especialmente por meio da implementação da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS).

Art. 55. São ações prioritárias da PHRF:

- I – revisar o Plano Local de Habitação de Interesse Social;
 - II – instituir um programa de regularização fundiária urbana de interesse social, priorizando as ZEIS-1 desta Lei Complementar;
 - III – constituir equipe multidisciplinar e capacitada no Poder Executivo municipal para coordenar e executar as ações da PHRF;
 - IV – instituir indicadores de medição e acompanhamento de metas sobre a efetividade da PHRF, especialmente considerando as demandas habitacionais, como dimensões de habitação precária, coabitação, ônus excessivo com o aluguel, sem prejuízo do uso de outros indicadores.
- Parágrafo único. Na revisão referida no inciso I do *caput* deste artigo, o PLHIS será revisado inclusive considerando necessidades de atualizações destinadas à compatibilização com a PHRF.

Seção VII

Da Política Municipal de Desenvolvimento Rural (PDR)

Art. 56. A Política Municipal de Desenvolvimento Rural (PDR) compreende estratégias, planos, programas e ações relacionadas à área rural e demais setores com atividades rurais existentes no Município de Biguaçu, em seu uso e ocupação do solo, meio ambiente, bacias



hidrográficas, Áreas de Preservação Permanente, Unidades de Conservação, habitação, regularização fundiária, saneamento básico, produção de alimentos e segurança alimentar.

Art. 57. A PDR deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – valorização dos produtores e da atividade rural sustentável, por meio do apoio às políticas públicas que visem a qualificação da infraestrutura básica necessária à fixação das famílias no campo, como água, energia elétrica, saúde, educação, transporte;
- II – participação e a organização dos produtores rurais nas ações e instrumentos de efetivação da PDR e de planejamento territorial;
- III – utilização adequada dos recursos naturais renováveis e não renováveis, e a preservação das áreas de proteção ambiental;
- IV – priorização do uso e a ocupação do solo na área rural do Município para atividades destinadas às atividades agrícolas, bem como sua utilização para atividades destinadas ao lazer, recreação e de conservação e preservação;
- V – ampliação e fortalecimento da agricultura familiar, a agricultura orgânica ou agroecológica e a segurança alimentar nutricional;
- VI – fomento, por meio de políticas públicas, da produção urbana de alimentos por meio de práticas orgânicas e agroecológicas em áreas ociosas de imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, públicos ou privados;
- VII – estímulo à organização de produtores, tais como associações e cooperativas;
- VIII – fomento à agricultura circular, bem como os circuitos curtos que aproximam os consumidores dos agricultores, buscando a auto suficiência na produção do que é consumido no Município, incentivando entre outros a economia local.

Art. 58. São objetivos da PDR:

- I – fortalecer e fomentar as atividades rurais no território municipal;
- II – ampliar e fortalecer a agricultura familiar, a agricultura orgânica ou agroecológica e a segurança alimentar nutricional;
- III – promover a permanência no campo; valorizar os elementos culturais, naturais e do patrimônio paisagístico existentes nestes territórios;
- IV – fortalecer as cadeias produtivas locais, com o desenvolvimento de programas e ações que favoreçam as atividades agropecuárias sustentáveis;
- V – desenvolver, ampliar e fortalecer o controle sanitário de alimentos;
- VI – estimular e contribuir com ações que visem à adequação ambiental das propriedades rurais no Município, abrangendo a correta destinação dos resíduos;
- VII – implementar a infraestrutura básica na área rural;
- VIII – combater o parcelamento ilegal do solo na área rural;



IX — implementar o turismo na área rural, com ênfase no ecoturismo rural e turismo de base comunitária.

Art. 59. Constitui ação prioritária da PDR o apoio à elaboração e implementação do Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável.

§ 1º Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável é o instrumento básico para implementação das políticas de desenvolvimento rural do Município e de garantia ao pleno exercício das funções sociais da propriedade rural e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado da terra, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º O Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável deverá disciplinar os procedimentos normativos, fixar as diretrizes e instrumentos para o estabelecimento da PDR, bem como a orientação para a implementação de programas e projetos voltados para as áreas rurais de Biguaçu.

Seção VIII

Da Política Municipal de Meio Ambiente (PMA)

Art. 60. A Política Municipal de Meio Ambiente (PMA) compreende ações, programas e planos voltados para a conservação, preservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem, bem como a promoção de suas potencialidades.

Parágrafo único. A PMA deverá ser coordenada pelo CONDEMA.

Art. 61. A PMA deverá observar as seguintes diretrizes:

- I — proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;
- II — prevalência do interesse público sobre o individual;
- III — compatibilização entre uso e ocupação do solo, de forma a minimizar conflitos e impactos ambientais;
- IV — compatibilização e integração entre políticas e estratégias setoriais e ações de gestão ambiental;
- V — integração com o gerenciamento costeiro e com o Projeto Orla;
- VI — conscientização e educação ambiental;
- VII — ecoeficiência, especialmente aplicada aos setores da construção civil, da manufatura, da indústria e da logística;
- VIII — ampla participação e controle social;
- IX — facilitação do acesso e consulta às normas ambientais de âmbito local.

Art. 62. Além dos objetivos gerais da Política Nacional do Meio Ambiente, são objetivos locais da PMA:

- I — implementar, no âmbito de suas atribuições:



- a) a Lei n.º 11.428/2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica;
 - b) o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, instituído pela Lei n.º 9.985/2000;
 - c) o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, instituído pela Lei n.º 7.661/1988;
 - d) o Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro (Lei n.º 13.553/2005) e o Programa Estadual de Gerenciamento Costeiro (Decreto n.º 5.010/2006);
 - e) o Plano das Bacias dos Rios Tijuca, Biguaçu e Bacias Contíguas;
 - f) o Plano Municipal da Mata Atlântica;
 - g) demais normas e regulamentos municipais, federais e estaduais vigentes aplicáveis;
- II – assegurar a preservação, conservação e recuperação e uso sustentável do meio ambiente e a paisagem natural para o desenvolvimento e manutenção da qualidade de vida das populações, presentes e futuras;
- III – promover o equilíbrio entre o desenvolvimento socioeconômico, qualidade ambiental e valorização do potencial paisagístico;
- IV – proteger os mananciais, nascentes e cursos d'água para abastecimento hídrico da população, suporte de atividades econômicas e sobrevivência da fauna e flora;
- V – ordenar a ocupação e expansão urbana, de forma a evitar a degradação ambiental;
- VI – promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino, inclusive a educação da comunidade, objetivando capacitá-la para participação ativa na defesa do meio ambiente;
- VII – estimular o uso de técnicas construtivas que mitiguem os impactos ambientais;
- VIII – controlar atividades poluentes e prejudiciais ao meio ambiente, compatibilizando-as com os demais usos do solo;
- IX – garantir a recuperação ou a reparação dos danos ambientais causados pelos agentes poluidores.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal deverá criar incentivos destinados a promover a adoção de técnicas construtivas voltadas à racionalização do uso de energia e água, gestão sustentável de resíduos sólidos, aumento da permeabilidade do solo e demais práticas que colaborem com a consecução dos objetivos da PMA.

Art. 63. São ações prioritárias da PMA:

- I – implementar o Plano Municipal da Mata Atlântica;
- II – implementar o Plano das Bacias dos Rios Tijuca, Biguaçu e Bacias Contíguas;
- III – detalhar, em escala local, o mapeamento das Áreas de Preservação Permanente no território do Município;
- IV – elaborar os planos de manejo das Unidades de Conservação;
- V – delimitar e regulamentar os corredores ecológicos.



Seção IX

Da Política Municipal de Saneamento Ambiental (PSA)

Art. 64. A Política Municipal de Saneamento Ambiental (PSA) compreende estratégias, planos, programas e ações para promoção da salubridade ambiental e universalização do acesso e aprimoramento dos serviços públicos de abastecimento de água; esgotamento sanitário; drenagem e manejo das águas pluviais urbanas; e limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos; entendidos como constituintes da garantia do direito à cidade.

Parágrafo único. A Política Municipal de Saneamento Básico, estabelecida pela Lei Complementar n.º 6 de 2007, passa a ser considerada parte integrante da Política Municipal de Saneamento Ambiental (PSA).

Art. 65. A PSA deverá observar as diretrizes nacionais para o saneamento básico, as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos, e as seguintes diretrizes locais:

- I – garantia ao saneamento ambiental universal como componente do direito à cidade;
- II – consideração dos processos demográficos e das projeções populacionais no planejamento e gestão do saneamento ambiental;
- III – proteção e restauração de ecossistemas e ambientes relacionados com a água, tais como: nascentes, rios, aquíferos, lagoas e mar;
- IV – uso e gestão sustentável dos recursos naturais;
- V – uso e gestão responsável dos recursos públicos;
- VI – apoio e fortalecimento das comunidades locais para melhoria das condições de salubridade ambiental;
- VII – consideração das características locais, socioculturais, ambientais, paisagísticas e urbanísticas e das demandas socioeconômicas da população;
- VIII – articulação com as políticas públicas de saneamento ambiental dos demais municípios da RMF.

Art. 66. Além dos objetivos gerais das Políticas Nacional e Estadual de Saneamento Básico e das Políticas Nacional e Estadual de Resíduos Sólidos, são objetivos locais da PSA:

- I – integrar as estratégias e ações de saneamento ambiental ao Modelo Territorial estabelecido por este Plano, em especial nos aspectos de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II – priorizar ações que visem à implantação e ampliação dos serviços de saneamento básico, em especial nas áreas com maior vulnerabilidade social e nas áreas com maior densidade demográfica;



- III – atuar de maneira conjunta com os demais órgãos e entidades do poder público no planejamento e na gestão do abastecimento de água, do esgotamento sanitário, da drenagem e dos resíduos sólidos de interesse comum;
- IV – melhorar a qualidade dos recursos hídricos do Município;
- V – garantir a balneabilidade das praias do Município;
- VI – promover ações de educação ambiental;
- VII – sensibilizar a sociedade civil na gestão compartilhada da PSA, assegurando a participação efetiva da sociedade na formulação das políticas, no planejamento e controle de serviços;
- VIII – realizar avaliações periódicas e contínuas dos aspectos de saneamento ambiental e divulgar publicamente as informações, indicadores e notas técnicas relacionadas;
- IX – utilizar e divulgar indicadores e parâmetros sanitários, epidemiológicos e ambientais como norteadores das ações de saneamento ambiental;
- X – consolidar mecanismos de controle sobre a atuação de concessionárias dos serviços de saneamento, de maneira a assegurar a melhoria da gestão e adequada prestação dos serviços e o pleno exercício do poder concedente por parte do Município.

Art. 67. São aspectos a serem observados no planejamento e gestão do abastecimento de água no Município:

- I – garantia da disponibilidade e acesso à água potável para toda a população;
- II – definição de metas e incentivos para programa de reutilização das águas servidas, bem como da utilização da água pluvial para uso doméstico não potável;
- III – implantação de medidas e soluções com vistas a reduzir o percentual de perdas de água;
- IV – proteção dos mananciais;
- V – aumento da capacidade de reservação e de atendimento das áreas de Biguaçu atualmente abrangidas pelo Sistema Integrado da Grande Florianópolis (SIF) e pelo Sistema de Abastecimento de Água (SAA) de Antônio Carlos, conforme demandas constatadas a curto e médio prazo pelo Plano Municipal de Saneamento Básico;
- VI – fiscalização de ligações clandestinas, em parceria com as concessionárias dos serviços;
- VII – gestão integrada dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, considerando as zonas críticas à salinização e à capacidade de recarga dos aquíferos;
- VIII – constituição de um sistema de informações público relativo ao abastecimento, à disponibilidade e à qualidade da água, incluindo informações sobre captações superficiais e subterrâneas, tais como o licenciamento de poços.

Art. 68. São aspectos a serem observados no planejamento e gestão do esgotamento sanitário do Município:



- I – priorização dos investimentos para a implantação da rede e de tratamento de esgoto sanitário no Município, em especial na Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana;
- II – ligação às redes de coleta e tratamento de esgoto em execução ou previstas, garantindo a conexão domiciliar ao sistema de esgotamento sanitário a ser implantado;
- III – respeito ao sistema de separador absoluto da coleta e transporte de esgoto, impedindo que as águas pluviais sejam conectadas às redes de esgoto e vice e versa;
- IV – eliminação dos lançamentos de esgotos inadequados e/ou clandestinos;
- V – criação de programa de controle e tratamento especial de efluentes de empreendimentos potencialmente poluidores;
- VI – avaliação de possibilidades de adoção do sistema de saneamento condominial como uma das alternativas disponíveis para atingir metas de universalização do atendimento;
- VII – atenção especial aos usuários de baixa renda, estabelecendo programas de melhoria das instalações hidrossanitárias e das condições sanitárias.

Art. 69. São aspectos a serem observados no planejamento e gestão do manejo e drenagem de águas pluviais do Município:

- I – manejo das águas pluviais com vistas a garantir segurança da vida e do patrimônio, bem como evitar ou minimizar prejuízos ambientais, sociais e econômicos;
- II – garantia de adoção das soluções de drenagem adequadas a partir de características físico-territoriais, mediante previsão de áreas para execução das estruturas e sistemas de drenagem;
- III – preservação e restauração da vegetação ciliar dos cursos d'água do Município, tanto na área urbana quanto na área rural;
- IV – incentivo ao aproveitamento das águas pluviais, condicionado ao atendimento dos requisitos de saúde pública e de proteção ambiental pertinentes;
- V – criação de mecanismos de fomento para o uso do solo compatível e manutenção da vegetação nativa em áreas de interesse para drenagem, estabelecendo elementos como parques, espaços livres de lazer e recreação e hortas comunitárias, respeitadas as restrições ambientais;
- VI – fiscalização da observância às taxas de ocupação máximas e ao percentual mínimo de permeabilidade no interior dos lotes após a obtenção do habite-se;
- VII – aplicação de soluções baseadas na natureza e que estimulem a drenagem natural, tais como faixas e valas de infiltração e parques lineares;
- VIII – priorização de alternativas locais e de soluções de projeto que evitem a retificação e canalização de elementos hídricos naturais.

Art. 70. São aspectos a serem observados no planejamento e gestão dos resíduos sólidos e limpeza urbana do Município:



- I – elaboração de plano municipal específico de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana, incorporando e revisando o que for pertinente em relação ao já disposto no Plano Municipal de Saneamento Básico;
- II – redução, reutilização e reciclagem de resíduos sólidos;
- III – gestão eficiente e eficaz do sistema de limpeza urbana, garantindo a prestação dos serviços públicos essenciais à totalidade da população e o tratamento e a disposição final ambientalmente adequados dos resíduos remanescentes;
- IV – controle das fontes de geração de resíduos nocivos e fomento à utilização de alternativas com menor grau de nocividade;
- V – destinação correta e disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos;
- VI – ampliação do tratamento de resíduos por compostagem e por tecnologias como biodigestores e pirólise, gerando energia, gás e biofertilizante;
- VII – promoção da disposição adequada de resíduos sólidos mediante a educação ambiental, a oferta de instalações para a sua disposição, bem como fortalecimento da fiscalização e do monitoramento;
- VIII – fortalecimento da coleta seletiva com participação ativa das associações e cooperativas de catadores de materiais recicláveis;
- IX – estímulo ao uso, reuso e reciclagem de resíduos da construção civil;
- X – estímulo, fiscalização e aplicação da logística reversa e da economia circular;
- XI – ampliação da produção de biogás no Aterro Sanitário instalado no território municipal;
- XII – articulação, integração e cooperação com os municípios da Região Metropolitana da Grande Florianópolis instituindo programas, projetos, medidas e ações para minimizar, compensar e mitigar os impactos decorrentes da instalação e da operação do Aterro Sanitário no território de Biguaçu.

Art. 71. São aspectos a serem observados na gestão da qualidade do ar Município:

- I – elaboração de estudo técnico quanto à qualidade do ar no Município, contemplando no mínimo: níveis e fontes de poluentes atmosféricos, incluindo a concentração de materiais particulados finos; medição de gases causadores de efeito estufa; odores; padrões e indicadores da qualidade de ar desejada;
- II – estabelecimento de programa aprimoramento da qualidade do ar, contendo metas, prazos e responsáveis;
- III – adoção de medidas mitigadoras e compensatórias para usos, empreendimentos e obras, existentes ou propostos, com maiores impactos negativos de vizinhança quanto a este aspecto;
- IV – monitoramento da qualidade do ar em diferentes pontos da cidade, sendo no mínimo: em trecho da BR 101 interno à Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana;



nas proximidades da Praça Nereu Ramos; nas proximidades da centralidade junto à Unidade de Pronto Atendimento (UPA); na Praia João Rosa e no Distrito de Guaporanga.

Art. 72. São ações prioritárias da PSA:

- I – implementar o Plano Municipal de Saneamento Básico;
- II – garantir a implantação da rede e estações do tratamento do esgoto, prioritariamente na Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana;
- III – elaborar plano municipal específico de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana;
- IV – elaborar o Plano Municipal de Drenagem e Manejo das Águas Pluviais;
- V – elaborar Programa Municipal de Qualidade do Ar;
- VI – revisar a Política Municipal de Saneamento Básico vigente no que for necessário para realinhamento com a PSA.

§ 1º O Plano Municipal de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana deverá ser elaborado em até 1 (um) ano.

§ 2º O Plano Municipal de Drenagem e Manejo das Águas Pluviais deverá ser elaborado em até 2 (dois) anos.

§ 3º O Programa Municipal de Qualidade do Ar deverá ser elaborado em até 2 (dois) anos.

Seção X

Da Política Municipal de Gestão de Riscos de Desastres e Mudanças Climáticas (PDMC)

Art. 73. A Política Municipal de Gestão de Riscos de Desastres e Mudanças Climáticas (PDMC) compreende estratégias, planos, programas e ações relacionadas à redução dos riscos de desastres e à proteção e defesa civil, especialmente considerando os efeitos adversos dos eventos climáticos extremos e da mudança do clima.

Art. 74. A PDMC deverá observar as diretrizes gerais da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) e da Política Nacional sobre Mudança do Clima (PNMC), bem como os princípios, objetivos e metas estabelecidos pelas Nações Unidas no Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres (MSRRD) e os Objetivos Mundiais para o Desenvolvimento Sustentável (ODS), por meio das seguintes diretrizes locais:

- I – adoção de ações direcionadas à evitar e conter ocupações em áreas de risco;
- II – readequação das ocupações e das intervenções estruturais que comprometam a segurança do espaço em relação à estabilidade geológica e à dinâmica hídrica de cursos d'água;
- III – promoção de responsabilidade compartilhada entre o Poder Público municipal e sociedade;



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

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

- a) núcleos de resposta para agir em situações de desastre;
- b) difusão de educação sobre situações de risco de desastre;
- c) desenvolvimento de parcerias e redes de apoio.

Art. 75. Além dos objetivos gerais da PNPDEC, da PNMC, do MSRRD e dos ODS, são objetivos locais da PDMC:

I – promover a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais;

II – integrar medidas de resposta aos impactos da mudança do clima nas demais políticas municipais;

III – investir e qualificar a estrutura municipal para atuação no âmbito da PDMC, considerando as condições naturais e as interferências provocadas no meio pelas ocupações e usos do solo;

IV – promover a identificação e o mapeamento sistemático das áreas de suscetibilidade e de risco a movimentos gravitacionais de massa e a inundações observando o potencial de interferência desses eventos na funcionalidade do Município e na segurança da população;

V – implementar banco de dados de ocorrências de inundações e de movimentos gravitacionais de massa, garantindo o armazenamento, a organização, a manutenção e a atualização rotineira das informações;

VI – identificar padrões de vulnerabilidade das edificações e das pessoas em áreas de risco;

VII – promover campanhas de orientação a pessoas em áreas de risco;

VIII – promover campanhas educativas em escolas, centros comunitários e associações;

IX – desenvolver núcleos com voluntários e lideranças capacitados para atuação nas diversas áreas do Município;

X – disponibilizar recursos humanos e materiais para respostas a desastres, em especial garantindo assistência social e humanitária, fornecendo equipamentos para acessar e transportar as pessoas atingidas, e local para abrigo emergencial;

XI – implementar as atribuições de competência municipal da PNPDEC, por meio de ações específicas de resiliência aos desastres:

- a) prevenção a desastres;
- b) mitigação e preparação contra desastres;
- c) resposta a desastres;
- d) reconstrução e reabilitação.



Art. 76. São ações prioritárias da PDMC:

- I – elaborar e implementar o plano municipal de redução de riscos;
- II – elaborar e implementar o plano municipal de contingência para gerenciamento de desastres.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 77. O ordenamento territorial tem por objetivo promover a espacialização da política de desenvolvimento e de expansão urbana, assim como das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, por meio da regulação do uso, da ocupação e do parcelamento do solo.

Art. 78. O ordenamento territorial estrutura-se a partir do Modelo Territorial e da Regulação Territorial, os quais se integram e complementam para a consecução dos objetivos e diretrizes desta Lei Complementar.

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

§ 2º A Regulação Territorial consiste na divisão do território em unidades territoriais, de modo a definir objetivos, parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo, bem como a aplicação de instrumentos urbanísticos.

CAPÍTULO II

DO MODELO TERRITORIAL

Seção I

Das disposições gerais

Art. 79. Compõe o Modelo Territorial:

- I – Sistema de Eixos de Articulação Municipal e Metropolitana;
- II – Sistema de Centralidades Urbanas;
- III – Sistema de Espaços Livres.

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



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

Seção II

Do Sistema de Eixos de Articulação Municipal e Metropolitana

Art. 80. O Sistema de Eixos de Articulação Municipal e Metropolitana compreende o conjunto de eixos viários que têm como função conectar diferentes regiões da cidade, desempenhando um papel fundamental na mobilidade e na organização urbana.

Parágrafo único. Os Eixos de Articulação Municipal e Metropolitana são integrados por:

- I – Eixos Estruturantes;
- II – Eixos de Conexão entre Bairros;
- III – Eixos de Trânsito Rápido.

Art. 81. Os Eixos Estruturantes são vias com potencial para concentração de maior densidade populacional e níveis de atividade econômica, como residências, comércio e serviços, apresentando os seguintes objetivos:

- I – melhorar a conectividade entre diferentes áreas do Município de modo a aumentar a integração do tecido urbano;
- II – facilitar o acesso aos serviços básicos, equipamentos públicos e espaços livres do Município;
- III – concentrar maior densidade populacional;
- IV – incentivar a presença de tipologias de uso misto com fruição pública e fachada ativa;
- V – criar calçadas arborizadas e largas, para melhor circulação das pessoas com mobilidade reduzida;
- VI – garantir infraestrutura adequada para o deslocamento de ciclistas;
- VII – articular o transporte público coletivo com o uso e ocupação e adensamento do território;
- VIII – planejar mobiliário urbano adequado.

Art. 82. Os Eixos de Conexão entre Bairros são vias que têm como papel principal conectar diferentes localidades do Município, apresentando os seguintes objetivos:

- I – aumentar a integração do tecido urbano;
- II – garantir espaço adequado para a circulação de diferentes modos de deslocamento, com prioridade para pedestres, ciclistas e transporte público coletivo;
- III – facilitar o acesso aos serviços básicos, equipamentos públicos e espaços livres de lazer do Município.



Art. 83. Os Eixos de Trânsito Rápido são vias que proporcionam a ligação direta entre diferentes áreas do Município e Região Metropolitana de Florianópolis, apresentando os seguintes objetivos:

- I – viabilizar conexões eficientes entre os municípios da Região Metropolitana de Florianópolis;
- II – garantir infraestrutura adequada para a travessia de pedestres e ciclistas.

Art. 84. O Sistema de Eixos de Articulação Municipal e Metropolitana é operacionalizado na Regulação Territorial por meio:

- I – das Macrozonas, Mesozonas e Zonas, especialmente na Mesozona de Articulação Estratégica e na Zona de Integração Metropolitana (ZIM);
- II – das Áreas Especiais, especialmente na Área Especial para Eixos Estruturantes (AEEE);
- III – dos parâmetros de uso e ocupação solo;
- IV – dos parâmetros edilícios e de interface com o espaço público;
- V – do Sistema de Circulação, em especial nas vias projetadas;
- VI – do Parcelamento do Solo;
- VII – dos Instrumentos Urbanísticos.

Seção III

Do Sistema de Centralidades Urbanas

Art. 85. O Sistema de Centralidades Urbanas consiste no conjunto de áreas caracterizadas pela maior concentração, sinergia e diversidade de usos que possuem maior conectividade e proximidade com equipamentos públicos e áreas de lazer e recreação.

Parágrafo único. São objetivos das centralidades urbanas:

- I – promover a maior densificação populacional;
- II – promover o uso misto de modo a criar ambientes urbanos vibrantes, com menor dependência dos automóveis e promotoras dos deslocamentos ativos;
- III – incentivar as fachadas ativas para que haja a promoção da segurança e vigilância natural;
- IV – priorizar a qualificação do desenho urbano, com espaço adequado para a circulação dos pedestres e ciclistas e com garantia de acessibilidade universal;
- V – melhorar a mobilidade ativa, especialmente de pedestres e ciclistas, e garantir a oferta do transporte público coletivo;
- VI – garantir o acesso a operação e infraestrutura do transporte público coletivo;
- VII – desincentivar o uso do transporte individual motorizado;
- VIII – incentivar a ocupação de vazios urbanos.



Art. 86. O Sistema de Centralidades Urbanas é operacionalizado na Regulação Territorial por meio:

- I – das Macrozonas, Mesozonas e Zonas, especialmente na Zona de Adensamento Prioritário (ZAP) e nas Zonas de Integração da Ocupação (ZIO);
- II – das Áreas Especiais;
- III – dos parâmetros de uso e ocupação solo;
- IV – dos parâmetros edilícios e de interface com o espaço público;
- V – do Sistema de Circulação;
- VI – do Parcelamento do Solo;
- VII – dos Instrumentos Urbanísticos.

Seção IV

Do Sistema de Espaços Livres

Art. 87. O Sistema de Espaços Livres consiste na rede das áreas predominantemente não edificadas do território municipal.

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

- I – Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos, constituídos por praças, parques urbanos e áreas esportivas abertas públicas;
- II – Espaços Livres de Lazer e Recreação Privados, constituídos por espaços livres de lazer de uso exclusivo em condomínios; parques temáticos privados e áreas esportivas com acesso restrito;
- III – Espaços Livres da Orla, constituídos pela orla marítima e fluvial, praias, Estruturas de Apoio Náutico (EAN), acessos à orla e áreas de lazer e contemplação da orla;
- IV – Espaços Livres do Sistema de Circulação, constituídos por Corredores Verdes Urbanos, Ruas Arborizadas, rotas de lazer e recreação, trilhas e caminhos e infraestrutura para pedestres e ciclistas;
- V – Espaços Livres em Áreas Ambientalmente Protegidas, constituídos por Unidades de Conservação, Corredores Ecológicos, Áreas de Preservação Permanente e Parques Lineares.

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

- I – as áreas de lazer e contemplação e os acessos à orla;
- II – os Corredores Verdes Urbanos;
- III – as Ruas Arborizadas;
- IV – os Parques Lineares.

Art. 88. São objetivos do Sistema de Espaços Livres:

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



- II – proteger e valorizar as paisagens e seus componentes, em especial os ligados à caracterização ambiental e à identidade cultural do território;
- III – promover a oferta territorialmente equitativa dos Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos;
- IV – preservar e recuperar os remanescentes de Mata Atlântica e demais ecossistemas de interesse ambiental;
- V – conservar e favorecer a conectividade entre as áreas ambientalmente protegidas e fragmentos de vegetação nativa na escala municipal e metropolitana;
- VI – aprimorar o arranjo espacial entre os espaços edificados e os espaços livres públicos e privados e a forma urbana resultante;
- VII – auxiliar na redução e controle da poluição hídrica, atmosférica e sonora;
- VIII – promover a interação social, contribuindo com o fortalecimento das comunidades, a saúde mental e o bem-estar;
- IX – proporcionar conforto microclimático, em especial aos pedestres;
- X – promover a melhoria da ambiência urbana.

Art. 89. As áreas de lazer e contemplação e os acessos à orla são espaços livres públicos situados ao longo das margens dos rios e do mar que contam com elementos e mobiliários de baixo impacto ambiental, apresentando os seguintes objetivos:

- I – promover o livre acesso e a utilização pública dos Espaços Livres da Orla;
- II – propiciar os usos de contemplação, lazer e recreação;
- III – priorizar a preservação ambiental;
- IV – criar oportunidades para o convívio social, contemplação da paisagem e conexão das pessoas com a natureza;
- V – oferecer ambientes agradáveis, inclusivos e acessíveis ao público;
- VI – implantar mobiliários específicos para a contemplação da orla, como bancos, decks e mirantes;
- VII – disponibilizar infraestrutura de apoio ao uso das praias, como banheiros e chuveiros públicos;
- VIII – fomentar a pesca, o turismo e a gastronomia local.

Art. 90. Os parques lineares são espaços livres públicos localizados prioritariamente ao longo de cursos d'água com função primária de proteção ambiental e funções secundárias de lazer e recreação, apresentando os seguintes objetivos:

- I – promover a conexão e fortalecimento do Sistema de Espaços Livres;
- II – assegurar o respeito à função prioritária de preservação e conservação das áreas protegidas;
- III – requalificar e valorizar os corpos da água;



- IV – oferecer espaços públicos qualificados com arborização, infraestrutura cicloviária e mobiliário urbano adequado;
- V – promover atratividade, vitalidade e bem estar;
- VI – incentivar a educação ambiental;
- VII – atuar como elementos de monitoramento público das condições de preservação das áreas protegidas.

Art. 91. Os corredores verdes urbanos são espaços livres lineares e contínuos caracterizados pelo predomínio da vegetação e que atravessam ambientes urbanos construídos e conectam áreas de interesse ambiental, apresentando os seguintes objetivos:

- I – conectar e fortalecer as áreas ambientalmente protegidas;
- II – conectar os Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos;
- III – auxiliar na absorção e drenagem de águas pluviais, reduzindo inundações e contribuindo para a gestão sustentável da água;
- IV – proteger a biodiversidade.

Art. 92. As ruas arborizadas são vias que possuem plantio e manutenção de árvores executadas ou assistidas pelo Poder Público, fundamentadas em critérios técnico-científicos, apresentando os seguintes objetivos:

- I – conectar os Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos;
- II – propiciar conforto microclimático nos Espaços Livres do Sistema de Circulação;
- III – melhorar as condições do deslocamento de pedestres e ciclistas;
- IV – contribuir para a proteção da biodiversidade;
- V – promover a melhoria da ambiência urbana;
- VI – favorecer a redução e o controle da poluição hídrica, atmosférica e sonora.

Art. 93. O Sistema de Espaços Livres é operacionalizado na Regulação Territorial por meio:

- I – das Macrozonas, Mesozonas e Zonas, especialmente nas Zonas de Valorização Paisagística da Orla (ZVO); Zona de Proteção dos Ecossistemas Naturais (ZPN) e Zona de Preservação Permanente (ZPP);
- II – das Áreas Especiais, especialmente na Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA) e na Área Especial de Lazer e Recreação (AELR);
- III – dos parâmetros edílios e de interface com o espaço público, especialmente na fruição pública;
- IV – do Sistema de Circulação;
- V – do Parcelamento do Solo, especialmente nos Espaços Livres de Lazer e Recreação (EL);
- VI – dos Instrumentos Urbanísticos.



CAPÍTULO III

DA REGULAÇÃO TERRITORIAL

Seção I

Das disposições gerais

Art. 94. A Regulação Territorial abrange as seguintes unidades territoriais:

- I – Perímetro urbano;
- II – Macrozonas;
- III – Mesozonas;
- IV – Zonas;
- V – Áreas Especiais.

§ 1º Sobre todo o território do Município há incidência de Macrozona, Mesozone e Zona de forma sobreposta, conforme estrutura indicada no Anexo 3.

§ 2º Sobre porções específicas do território do Município poderão incidir Áreas Especiais, sobrepostas a uma ou mais Zonas.

§ 3º As unidades territoriais devem ser compreendidas de modo integrado e complementar.

§ 4º As Macrozonas, Mesozonas e Zonas estão delimitadas no Anexo 4.

§ 5º As Áreas Especiais estão delimitadas nos Anexos 5, 6, 7 e 8.

Seção II

Das regras aplicáveis sobre as unidades territoriais

Art. 95. Sobre as unidades territoriais serão definidos objetivos, bem como parâmetros e instrumentos urbanísticos, de modo que:

- I – para as Macrozonas e Mesozonas, serão definidos objetivos;
- II – para as Zonas e Áreas Especiais, serão definidos objetivos, parâmetros e instrumentos urbanísticos.

§ 1º Nos casos aplicáveis a unidades territoriais sobrepostas, todos os objetivos e instrumentos urbanísticos serão de aplicação obrigatória.

§ 2º Nos casos que envolvam Área Especial sobreposta à Zona, deve-se considerar os parâmetros urbanísticos específicos aplicáveis à Área Especial.

§ 3º Nos casos que envolvam Área Especial sobreposta à Zona, e na ausência de parâmetros urbanísticos específicos definidos para a Área Especial, deve-se considerar os parâmetros aplicáveis à Zona.

Art. 96. Para terrenos com área igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), onde houver incidência de duas ou mais Zonas, será observado o seguinte:



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

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, em que também há sobreposição por Área Especial, deverá ser observado, ainda, o disposto no parágrafo 2 e 3 do art.95.

Art. 97. Para terrenos com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), onde houver incidência de duas ou mais Zonas, serão aplicados os objetivos, parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e de parcelamento do solo urbano, bem como instrumentos urbanísticos sobre as respectivas porções do terreno nas quais incidem.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, onde também houver sobreposição por Área Especial, deverá ser observado o disposto no parágrafo 2 e 3 do art.95.

Art. 98. Os parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano serão de aplicação permitida somente nas porções dos terrenos localizados nos limites do Perímetro Urbano.

Art. 99. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano, com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo município, e, após a sua conclusão, o Alvará de Habite-se, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Seção III

Do Perímetro Urbano

Art. 100. O perímetro urbano define a área urbana do Município, sendo composto pela Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana e Macrozona de Transição.

Parágrafo único. Ato do Poder Executivo Municipal estabelecerá a descrição do perímetro urbano por meio de memorial, observando a delimitação das duas Macrozonas indicadas no *caput*.

Art. 101. As alterações de perímetro urbano estão condicionadas:

- I — à alteração desta Lei Complementar e a todos os requisitos decorrentes;
- II — à observância do disposto no artigo 42-B da Lei n.º 10.257/2001.



CAPÍTULO IV

DAS MACROZONAS E MESOZONAS

Art. 102. O Macrozoneamento é composto por três Macrozonas, subdivididas em sete Mesozonas, abrangendo todo o território do Município, da forma que segue:

- I – Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana:
 - a) Mesozona de Consolidação Urbana;
 - b) Mesozona de Valorização Ambiental e Redução da Vulnerabilidade Urbana;
 - c) Mesozona de Qualificação Urbana e Paisagística da Orla;
- II – Macrozona de Transição:
 - a) Mesozona de Articulação Estratégica;
 - b) Mesozona de Transição Rural-Urbano;
- III – Macrozona de Uso Rural Sustentável e Relevância Ambiental:
 - a) Mesozona de Valorização Rural;
 - b) Mesozona de Proteção Ambiental e Uso Sustentável.

§ 1º As Macrozonas consistem na estruturação de grandes unidades territoriais, com a finalidade de orientar as dinâmicas de consolidação, de controle da expansão urbana, bem como de proteção de áreas rurais ou de relevância ambiental.

§ 2º As Mesozonas consistem em escala intermediária de unidades territoriais, orientando os principais objetivos para o desenvolvimento e a integração do território municipal.

Seção I

Da Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana

Art. 103. A Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana, situada integralmente dentro do perímetro urbano, caracteriza-se, especialmente, por:

- I – áreas historicamente ocupadas do Município;
- II – ocupações consolidadas formais ou informais;
- III – concentração de centralidades urbanas;
- IV – padrões diversos de urbanização;
- V – áreas de influência direta da dinâmica de conurbação da Região Metropolitana da Grande Florianópolis.

Art. 104. Os objetivos da Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana são:

- I – priorizar a consolidação da ocupação urbana, considerando as áreas aptas à urbanização e a oferta de infraestruturas e serviços urbanos;
- II – promover a integração da malha urbana entre as centralidades e os bairros;



- III – fomentar a integração metropolitana e fortalecer o papel do Município nas relações intermunicipais;
- IV – promover a mobilidade urbana, priorizando o transporte público coletivo e os meios não motorizados;
- V – garantir a universalização do saneamento ambiental, especialmente da coleta e tratamento adequados do esgotamento sanitário;
- VI – promover a implantação do sistema de espaços livres de lazer e recreação, associados aos corredores verdes, vias arborizadas e parques ambientais;
- VII – viabilizar a implantação e integração de áreas e equipamentos de uso público;
- VIII – valorizar o patrimônio cultural, natural e paisagístico do Município;
- IX – compatibilizar o uso e ocupação urbanos aos condicionantes ambientais e geotécnicos;
- X – reduzir as desigualdades socioespaciais, especialmente por meio da regularização fundiária e de programas habitacionais.

Subseção I

Da Mesozona de Consolidação Urbana

Art. 105. A Mesozona de Consolidação Urbana caracteriza-se, especialmente, por:

- I – existência de ocupação ao longo da Rodovia BR-101;
- II – centralidades urbanas pouco conectadas e de vazios urbanos;
- III – adensamento demográfico e construtivo moderado;
- IV – diversidade de usos e oferta de infraestruturas e de serviços públicos, ainda que insuficientes;
- V – representar a mesozona mais propícia ao adensamento e à promoção da diversidade de usos e atividades urbanos.

Art. 106. Os objetivos da Mesozona de Consolidação Urbana são:

- I – fomentar o adensamento populacional, considerando as áreas aptas à urbanização e a oferta de infraestruturas e serviços urbanos;
- II – induzir o uso e ocupação dos terrenos vazios ou subutilizados;
- III – promover a integração entre os bairros nas duas margens da BR-101;
- IV – fortalecer as centralidades urbanas municipais e a integração entre elas;
- V – garantir o adequado acesso ao transporte público coletivo e desincentivar o uso do transporte individual motorizado;
- VI – promover a implantação e qualificação de infraestrutura ciclovária e de circulação de pedestres;
- VII – promover a implantação e qualificação de infraestruturas urbanas, especialmente de saneamento ambiental.



Subseção II

Da Mesozona de Valorização Ambiental e Redução da Vulnerabilidade Urbana

Art. 107. A Mesozona de Valorização Ambiental e Redução da Vulnerabilidade Urbana caracteriza-se, especialmente, por:

- I – ocupação urbana de baixa densidade;
- II – grandes parcelamentos e condomínios licenciados;
- III – núcleos urbanos informais;
- IV – ocorrência de áreas com média e baixa aptidão à urbanização frente a desastres;
- V – concentração de áreas naturais protegidas.

Art. 108. Os objetivos da Mesozona de Valorização Ambiental e Redução da Vulnerabilidade Urbana são:

- I – promover a convivência equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, especialmente considerando a suscetibilidade a eventos hidrológicos e geomorfológicos;
- II – prevenir as ocupações informais, especialmente sobre áreas naturais protegidas e com suscetibilidade a desastres;
- III – mitigar os impactos das ocupações informais existentes, promovendo a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos.

Subseção III

Da Mesozona de Qualificação Urbana e Paisagística da Orla

Art. 109. A Mesozona de Qualificação Urbana e Paisagística da Orla caracteriza-se, especialmente, por:

- I – áreas ao longo da orla marítima e fluvial do Município;
- II – padrões diversos de urbanização;
- III – áreas de vulnerabilidade socioeconômica;
- IV – características ambientais, culturais e paisagísticas de grande relevância.

Art. 110. Os objetivos da Mesozona de Qualificação Urbana e Paisagística da Orla são:

- I – requalificar as áreas urbanizadas, de modo a integrar o uso e ocupação à orla marítima e fluvial, promovendo acesso aos bens comuns do povo, como as praias;
- II – requalificar núcleos urbanos informais de baixa renda e promover a inclusão socioespacial de grupos vulneráveis;
- III – promover a valorização, fortalecimento e salvaguarda de bens de valor ambiental, cultural e paisagístico;
- IV – fomentar atividades turísticas e náuticas, especialmente valorizando a cultura e a população local;



V – observar as regras e diretrizes do Plano de Estadual de Gerenciamento Costeiro e promover a elaboração e implantação do Projeto Orla.

Seção II

Da Macrozona de Transição

Art. 111. A Macrozona de Transição, situada integralmente dentro do perímetro urbano, caracteriza-se, especialmente, por:

- I – abranger as áreas próximas ao Contorno Viário da BR-101 e à Rodovia SC-407;
- II – coexistência entre usos urbanos e rurais;
- III – áreas predominantemente sem ocupação urbana;
- IV – apresentar áreas urbanas descontínuas;
- V – usos diversificados;
- VI – existência de exploração mineral.

Art. 112. Os objetivos da Macrozona de Transição são:

- I – promover a transição entre a Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana e a Macrozona de Uso Rural Sustentável e Relevância Ambiental;
- II – compatibilizar e a coexistência entre uso residencial, industrial e rural;
- III – promover a adequada transição entre a Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana e a Macrozona de Uso Rural Sustentável e Relevância Ambiental;
- IV – promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
- V – desincentivar o espraiamento urbano de núcleos desconectados e de baixa densidade;
- VI – garantir a preservação e recuperação do meio ambiente, em especial, dos recursos hídricos e da estabilidade geológica;
- VII – recuperar áreas mineradas e degradadas, especialmente as suscetíveis a processos erosivos, minimizando seus impactos no entorno;
- VIII – promover a integração entre a ocupação urbana de Biguaçu e Antônio Carlos.

Subseção I

Da Mesozona de Articulação Estratégica

Art. 113. A Mesozona de Articulação Estratégica caracteriza-se, especialmente, por:

- I – áreas de planície adjacentes aos acessos do Contorno Viário da BR-101;
- II – representar a mesozona mais propícia à instalação de grandes equipamentos industriais e de logística associados ao Contorno Viário da BR 101.

Art. 114. Os objetivos da Mesozona de Articulação Estratégica são:

- I – garantir a efetividade do Contorno Viário da BR-101 e a articulação estratégica regional;



- II – fomentar a articulação entre órgãos e entidades municipais e federais para as ações de planejamento e gestão do território, em especial sobre marginais, acessos, passarelas, travessias e demais infraestruturas viárias, assim como nos licenciamentos urbanísticos ao longo do Contorno Viário da BR-101;
- III – fomentar o desenvolvimento econômico municipal, especialmente por meio da instalação de usos, atividades e empreendimentos compatíveis com a dinâmica da infraestrutura de rodovia de integração nacional;
- IV – assegurar a adequada implantação de grandes empreendimentos, mitigando seus impactos na vizinhança e efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V – compatibilizar a coexistência com os núcleos residenciais pré-existentes e coibir novos usos residenciais;
- VI – compatibilizar os empreendimentos industriais e de logística com as atividades rurais.

Subseção II

Da Mesozona de Transição Rural-Urbano

Art. 115. A Mesozona de Transição Rural-Urbano caracteriza-se, especialmente, por:

- I – porções do território predominantemente sem urbanização e de baixa densidade;
- II – coexistência de características urbanas e rurais;
- III – ocupação concentrada junto às estradas que conectam Biguaçu aos demais municípios do entorno, na porção oeste do território.

Art. 116. Os objetivos da Mesozona de Transição Rural-Urbano são:

- I – compatibilizar a coexistência entre usos urbanos e rurais, promovendo o desenvolvimento de atividades rurais familiares, de pequeno e médio porte, e de baixo impacto;
- II – incentivar atividades econômicas sustentáveis de caráter rural em perímetro urbano, de modo adequado aos condicionantes locais e à proximidade com os usos urbanos;
- III – valorizar a paisagem rural e natural;
- IV – reduzir as desigualdades socioespaciais, especialmente por meio da regularização fundiária e de programas habitacionais.

Seção III

Da Macrozona de Uso Rural Sustentável e Relevância Ambiental

Art. 117. A Macrozona de Uso Rural Sustentável e Relevância Ambiental, situada integralmente em área rural, caracteriza-se, especialmente, por:

- I – atividades agrícolas em pequenas e médias propriedades;
- II – exploração mineral;
- III – existência de terras indígenas;



IV – características hidrológicas, geológicas e geotécnicas, que demandam proteção e preservação.

Art. 118. Os objetivos da Macrozona de Uso Rural Sustentável e Relevância Ambiental são:

- I – promover o desenvolvimento da área rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social;
- II – garantir a preservação de ecossistemas naturais, em especial, dos recursos hídricos, mananciais, estabilidade geológica, flora e fauna;
- III – valorizar a paisagem rural e natural, considerando seu valor ambiental, histórico e cultural;
- IV – promover usos sustentáveis e incentivar o desenvolvimento de lazer, ecoturismo, agroecologia e produção orgânica;
- V – proteger as terras indígenas, delimitadas e em processo de homologação, de forma a garantir a permanência dessas populações com condições adequadas e integrá-las à cidade;
- VI – recuperar áreas mineradas e degradadas, especialmente as suscetíveis a processos erosivos, minimizando seus impactos no entorno.

Subseção I

Da Mesozona de Valorização Rural

Art. 119. A Mesozona de Valorização Rural caracteriza-se, especialmente, pelas áreas de planície, com uso predominantemente rural e por atividades agrícolas.

Art. 120. Os objetivos da Mesozona de Valorização Rural são:

- I – valorizar e fortalecer as atividades rurais, promovendo a permanência no campo;
- II – promover o desenvolvimento de turismo de base comunitária;
- III – incentivar o desenvolvimento de agricultura familiar e sustentável;
- IV – promover a exploração comercial de crédito de carbono;
- V – compatibilizar as atividades rurais à preservação ambiental;
- VI – incentivar o desenvolvimento de atividades turísticas e de lazer rurais;
- VII – coibir os núcleos de ocupação informais em área rural, especialmente relacionados ao Contorno Viário da BR-101.

Subseção II

Da Mesozona de Proteção Ambiental e Uso Sustentável

Art. 121. A Mesozona de Proteção Ambiental e Uso Sustentável caracteriza-se, especialmente, por:

- I – sistemas ambientais que conservam características naturais;



- II – serras com vertentes declivosas e topos elevados;
- III – predominância de formação florestal de Mata Atlântica preservada;
- IV – existência de terras indígenas.

Art. 122. Os objetivos da Mesozona de Proteção Ambiental e Uso Sustentável são:

- I – proteger as áreas com suscetibilidade a movimento gravitacional de massa;
- II – fomentar a gestão integrada das unidades de conservação e das terras indígenas;
- III – fomentar a articulação entre órgãos e entidades municipais, estaduais e federais para garantir a conservação, preservação e recuperação ambiental, inclusive a fiscalização integrada do território;
- IV – fomentar a articulação com municípios vizinhos e com a Região Metropolitana para a construção de estratégias integradas de conservação e recuperação ambiental.

CAPÍTULO V DAS ZONAS

Art. 123. As Zonas são as subdivisões da Mesozonas em unidades territoriais mais específicas, que apresentam objetivos para o desenvolvimento local e sobre as quais incidirão parâmetros específicos de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, além da indicação de instrumentos urbanísticos aplicáveis.

§ 1º A Mesozona de Consolidação Urbana divide-se em:

- I – Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);
- II – Zona de Integração da Ocupação (ZIO);
- III – Zonas de Integração Metropolitana (ZIM);
- IV – Zonas de Uso e Ocupação Condicionados (ZUC);
- V – Zona de Uso Sustentável (ZUS);
- VI – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 2º A Mesozona de Valorização Ambiental e Redução da Vulnerabilidade Urbana divide-se em:

- I – Zona de Integração Urbana (ZIU);
- II – Zona de Contenção da Ocupação (ZCO);
- III – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 3º A Mesozona de Qualificação Urbana e Paisagística da Orla divide-se em:

- I – Zona de Valorização Paisagística da Orla (ZVO);
- II – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 4º A Mesozona de Articulação Estratégica divide-se em:

- I – Zona de Desenvolvimento Logístico e Industrial (ZLI);



II – Zona de Entorno de Rodovia (ZER).

§ 5º A Mesozona de Transição Rural-Urbano divide-se em:

I – Zona de Desenvolvimento Logístico e Industrial (ZLI);

II – Zona de Estruturação da Ocupação (ZEO);

III – Zona de Valorização Comunitária (ZVC).

§ 6º A Mesozona de Valorização Rural abrange a Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR).

§ 7º A Mesozona de Proteção Ambiental e Uso Sustentável abrange a Zona de Proteção dos Ecossistemas Naturais (ZPN).

§ 8º As Zonas que incidem em diferentes Mesozonas são:

I – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

II – Zona de Preservação Permanente (ZPP);

III – Zona de Desenvolvimento Logístico e Industrial (ZLI).

Seção I

Das Zonas de Adensamento Prioritário (ZAP)

Art. 124. As Zonas de Adensamento Prioritário (ZAP) são áreas em que se deve priorizar a consolidação e o adensamento urbano.

Parágrafo único. As ZAP são compostas por:

I – ZAP-1;

II – ZAP-2;

III – ZAP-3.

Art. 125. Os objetivos das ZAP são:

I – promover o crescimento urbano compacto;

II – incentivar o adensamento adequado;

III – tornar a ocupação urbana mais eficiente;

IV – fortalecer a integrar as centralidades urbanas em diferentes escalas;

V – incentivar a diversidade dos usos;

VI – renovar os padrões de uso e ocupação;

VII – fortalecer a base econômica local;

VIII – criar ambientes urbanos vibrantes e promotores de mobilidade urbana ativa;

IX – qualificar calçadas e demais passeios públicos;

X – melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes;

XI – promover o aumento da oferta habitacional;

XII – fomentar a integração metropolitana e a complementaridade entre usos e atividades;

XIII – priorizar o transporte público coletivo;

XIV – implantar e qualificar infraestruturas urbanas;

XV – implantar e qualificar espaços livres de lazer e demais áreas de uso público;



- XVI – implantar e qualificar equipamentos comunitários;
- XVII – valorizar e preservar o patrimônio histórico, cultural e natural.

Art. 126. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas ZAP:

- I – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- III – Cota de Solidariedade Urbana;
- IV – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- V – IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública.

Seção II

Das Zonas de Integração da Ocupação (ZIO)

Art. 127. As Zonas de Integração da Ocupação (ZIO) são vazios urbanos em que se pretende induzir a ocupação, de modo a integrar a malha urbana do seu entorno.

Parágrafo único. As ZIO são compostas por:

- I – ZIO-1;
- II – ZIO-2;
- III – ZIO-3.

Art. 128. Os objetivos das ZIO são:

- I – garantir a função social da propriedade urbana;
- II – fomentar o desenvolvimento de novas centralidades urbanas, incentivando o adensamento adequado e a diversidade dos usos, de modo a criar ambientes urbanos vibrantes e promotores de mobilidade urbana ativa;
- III – fomentar padrões de uso e ocupação compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica;
- IV – garantir a conexão com a malha urbana do entorno, de modo a contribuir com a integração local e municipal, gerar novos padrões de circulação e novas oportunidades locais;
- V – priorizar o transporte público coletivo e a mobilidade ativa, especialmente por meio da
- VI – implantação, qualificação e integração de infraestruturas; implantar novos espaços livres de lazer e equipamentos comunitários;
- VII – promover a implantação e qualificação de infraestruturas urbanas, especialmente de saneamento ambiental;
- VIII – promover a implantação de habitação de interesse social e a redução das desigualdades socioespaciais;



IX – fomentar a integração metropolitana, por meio da complementaridade entre usos e atividades e fortalecendo a autonomia do Município.

Art. 129. A ZIO-3 consiste em unidade territorial prioritária para a implantação do terminal de integração do transporte público coletivo metropolitano, para integração entre os diferentes modos de transporte, especialmente o coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres, observando condições adequadas de acessibilidade universal.

Art. 130. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas ZIO:

- I – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- III – Cota de Solidariedade Urbana;
- IV – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- V – IPTU Progressivo no Tempo;
- VI – Desapropriação com Títulos da Dívida Pública.

Seção III

Das Zonas de Integração Metropolitana (ZIM)

Art. 131. As Zonas de Integração Metropolitana (ZIM) são áreas adjacentes à Rodovia BR-101, apresentando padrões diversos de urbanização e compondo a conurbação da Região Metropolitana da Grande Florianópolis.

Parágrafo único. As ZIM são compostas por:

- I – ZIM-1;
- II – ZIM-2.

Art. 132. Os objetivos das ZIM são:

- I – promover a conectividade entre as áreas ocupadas nas adjacências das duas margens da BR-101;
- II – mitigar os impactos da ocupação urbana ao longo da Rodovia BR-101, buscando meios de compatibilizar o uso residencial existente e deslocamentos cotidianos do Município, com o caráter de circulação de tráfego de grande porte;
- III – fomentar o desenvolvimento econômico municipal, especialmente por meio da instalação de usos, atividades e empreendimentos compatíveis com a dinâmica da infraestrutura de rodovia de integração nacional;
- IV – priorizar a mobilidade urbana por meio do transporte público coletivo;
- V – viabilizar a renovação e requalificação urbana das áreas ocupadas ao longo da BR-101;



- VI – fomentar a articulação entre órgãos e entidades municipais e federais para as ações de planejamento e gestão do território, em especial nos licenciamentos urbanísticos;
- VII – fomentar a integração metropolitana, por meio da complementaridade entre usos e atividades e fortalecendo a autonomia do Município.

Art. 133. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas ZIM:

- I – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- III – Cota de Solidariedade Urbana;
- IV – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- V – IPTU Progressivo no Tempo;
- VI – Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- VII – Operação Urbana Consorciada, para a ZIM-1 e ZIM-2, na forma do Capítulo IV, Título III.

Seção IV

Das Zonas de Uso e Ocupação Condicionados (ZUC)

Art. 134. As Zonas de Uso e Ocupação Condicionados (ZUC) são áreas predominantemente de relevo declivoso, com trechos de ocupação regular e informal, que devem ter seu uso e ocupação condicionados a diretrizes para o seu adequado desenvolvimento.

Parágrafo único. As ZUC são compostas por:

- I – ZUC-1;
- II – ZUC-2;
- III – ZUC-3.

Art. 135. Os objetivos das ZUC são:

- I – compatibilizar uso, ocupação e parcelamento urbanos às condicionantes ambientais, geotécnicas e hidrológicas;
- II – mitigar os problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e prevenir o surgimento de novas situações de vulnerabilidade socioambiental;
- III – promover a convivência equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, especialmente considerando a suscetibilidade a eventos hidrológicos e geomorfológicos;
- IV – garantir a preservação e recuperação de ecossistemas naturais, em especial, dos recursos hídricos e estabilidade geológica;
- V – promover a conexão com a malha urbana do entorno, de modo a contribuir com a integração local;



VI – mitigar os impactos das ocupações informais existentes, promovendo a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos, especialmente considerando os problemas de degradação ambiental e as áreas de risco.

Art. 136. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas ZOC:

- I – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- III – Cota de Solidariedade Urbana.

Seção V

Da Zona de Uso Sustentável (ZUS)

Art. 137. A Zona de Uso Sustentável caracteriza-se por morro com vertentes declivosas, com predominância de vegetação de grande porte e de suscetibilidade a movimento gravitacional de massa e erosão, com condicionantes específicas para uso e ocupação.

Art. 138. Os objetivos da ZUS são:

- I – compatibilizar uso e ocupação aos condicionantes ambientais e geotécnicos;
- II – mitigar os problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e prevenir o surgimento de novas situações de vulnerabilidade socioambiental;
- III – garantir a preservação de ecossistemas naturais, em especial, da estabilidade geológica;
- IV – incentivar a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN);
- V – promover a preservação ambiental, especialmente por meio de incentivos e aplicação de instrumentos urbanísticos;
- VI – promover usos sustentáveis e de baixo impacto, de modo a valorizar o patrimônio natural e paisagístico;
- VII – mitigar os impactos das ocupações informais existentes, promovendo a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos, especialmente considerando os problemas de degradação ambiental e as áreas de risco.

Art. 139. Não será permitido o parcelamento do solo na ZUS:

- I – quando aplicável as vedações impostas pelos incisos III e IV do parágrafo único do art. 3º da Lei n.º 6.766/1979, combinado com os incisos III e VIII do art. 4º da Lei Estadual n.º 17.492/2018;
- II – nas áreas classificadas como de baixa aptidão à urbanização constantes na Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização constante no Anexo 9.



Art. 140. Será permitida a implantação de condomínio multifamiliar horizontal na ZUS desde que:

- I – observados os parâmetros de Áreas de Preservação Permanente previstos na Lei n.º 12.651/2012;
- II – observadas as determinações da Lei n.º 11.428/2006 sobre manejo de vegetação da Mata Atlântica;
- III – aprovado Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IV – apresentado estudo técnico ambiental e de risco, a ser aprovado pelo órgão ambiental competente e que comprove a viabilidade técnica do empreendimento, diante dos condicionantes ambientais e geológicos do sítio;
- V – o projeto preveja a adoção de medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias para os impactos da implementação do empreendimento.

Art. 141. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir (TDC), enquanto Zona doadora.

Seção VI

Da Zona de Integração Urbana (ZIU)

Art. 142. A Zona de Integração Urbana (ZIU) caracteriza-se por parcelamentos do solo urbano e por uso residencial de baixa densidade, localizada entre o Rio Biguaçu e a SC-407.

Art. 143. Os objetivos da ZIU são:

- I – integrar as áreas públicas ao entorno urbano;
- II – compatibilizar uso, ocupação e parcelamento urbanos aos condicionantes ambientais, geotécnicos e hidrológicos;
- III – promover a convivência equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, especialmente considerando a suscetibilidade a eventos hidrológicos;
- IV – garantir a preservação e recuperação de ecossistemas naturais, em especial, dos recursos hídricos.

Art. 144. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir (TDC), enquanto Zona doadora.

Seção VII

Das Zonas de Contenção da Ocupação (ZCO)

Art. 145. As Zonas de Contenção da Ocupação (ZCO) são áreas predominantemente de relevo declivoso, com incidência de áreas de preservação permanente, suscetíveis a movimentos gravitacionais de massa e de risco, e ocorrência de núcleos urbanos informais.



Parágrafo único. As ZCO são compostas por:

- I – ZCO-1;
- II – ZCO-2;
- III – ZCO-3.

Art. 146. Os objetivos das ZCO são:

- I – conter a expansão e o adensamento construtivo e demográfico dos núcleos urbanos informais precários existentes e coibir o surgimento de novos;
- II – compatibilizar uso, ocupação e parcelamento urbanos aos condicionantes ambientais, geotécnicos e hidrológicos;
- III – mitigar os problemas das áreas com riscos geológico-geotécnicos e prevenir o surgimento de novas situações de vulnerabilidade socioambiental;
- IV – promover a convivência equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, especialmente considerando a suscetibilidade a eventos hidrológicos e geomorfológicos;
- V – garantir a preservação e recuperação de ecossistemas naturais, em especial, dos recursos hídricos e estabilidade geológica;
- VI – promover o levantamento cadastral dos núcleos urbanos informais consolidados que ainda não integram os cadastros municipais para efeitos tributários e de controle de uso e ocupação do solo;
- VII – mitigar os impactos das ocupações informais existentes, promovendo a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos, especialmente considerando os problemas de degradação ambiental e as áreas de risco.

Art. 147. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas ZCO:

- I – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), para ZCO-2 e ZCO-3.

Seção VIII

Das Zonas de Valorização Paisagística da Orla (ZVO)

Art. 148. As Zonas de Valorização Paisagística da Orla (ZVO) são áreas junto à orla marítima e às orlas fluviais do Rio Biguaçu e Rio São Miguel, incluindo Áreas de Preservação Permanente e os terrenos de marinha.

Parágrafo único. As ZVO são compostas por:

- I – ZVO-1;
- II – ZVO-2;
- III – ZVO-3;



IV – ZVO-4;

V – ZVO-5.

Art. 149. Os objetivos das ZVO são:

- I – compatibilizar uso, ocupação e parcelamento urbanos aos condicionantes ambientais, geotécnicos e hidrológicos;
- II – recuperar a qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade;
- III – promover a implantação de novos acessos à orla marítima e fluvial, visando a fruição pública e o direito à paisagem;
- IV – promover a implantação de infraestruturas urbanas, especialmente as de saneamento ambiental;
- V – garantir a proteção e valorização do meio ambiente e da paisagem cultural, promovendo o enfrentamento das mudanças climáticas e a preservação dos aspectos naturais e culturais do Município;
- VI – converter o modelo urbanístico de ocupação existente, a fim de promover integração da malha urbana com a orla marítima;
- VII – incentivar usos e atividades náuticas, para lazer e desenvolvimento econômico, de forma compatível e integrada aos condicionantes ambientais;
- VIII – observar as regras e diretrizes do Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro e promover a elaboração e implantação do Projeto Orla.

Art. 150. Os objetivos específicos da ZVO-1 são:

- I – condicionar o uso, ocupação e parcelamento urbanos para que garantam acessos à praia e o direito à paisagem;
- II – incentivar que as novas ocupações urbanas valorizem a paisagem marítima.

Art. 151. Os objetivos específicos da ZVO-2 são:

- I – requalificar as áreas públicas existentes, em especial a Lagoa do Hamilton e as áreas junto à foz do Rio Biguaçu;
- II – implantar o Sistema de Espaços Livres de Lazer integrados à orla do Rio Biguaçu e à orla marítima;
- III – valorizar o patrimônio cultural imaterial, como a Festa de Navegantes na Praia João Rosa;
- IV – promover a convivência equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, especialmente considerando a suscetibilidade a eventos hidrológicos e as áreas de preservação permanente;
- V – promover a integração da população em situação de vulnerabilidade socioambiental;



VI – mitigar os impactos das ocupações informais existentes, promovendo a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos, especialmente considerando os problemas de degradação ambiental e as áreas de risco.

Art. 152. Os objetivos específicos da ZVO-3 são:

- I – implantar o Sistema de Espaços Livres de Lazer integrados à orla do Rio Biguaçu;
- II – promover ações de requalificação da orla do Rio Biguaçu, por meio de projetos de intervenção urbanística e ambiental, parcerias e incentivos, de modo a promover o desenvolvimento sustentável ambiental, social e econômico;
- III – promover a convivência equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, especialmente considerando a suscetibilidade a eventos hidrológicos e as áreas de preservação permanente;
- IV – mitigar os impactos das ocupações informais existentes, promovendo a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos, especialmente considerando os problemas de degradação ambiental e as áreas de risco.

Art. 153. Os objetivos específicos da ZVO-4 são:

- I – condicionar o uso, ocupação e parcelamento urbanos para que garantam acessos à praia e o direito à paisagem;
- II – incentivar que as novas ocupações urbanas preservem e valorizem a paisagem marítima;
- III – proteger e valorizar a paisagem urbana e o ambiente natural e cultural existentes, assegurando a manutenção da relação entre mar e serras;
- IV – garantir a proteção e valorização do patrimônio cultural material e imaterial, natural e paisagístico, especialmente da cachoeira do Rio São Miguel, do Aqueduto, das oficinas líticas, da aldeia indígena M'Biguaçu, das festas religiosas e dos modos de fazer tradicionais, especialmente relacionados à praia;
- V – requalificar a praia de São Miguel e a cachoeira e foz do Rio São Miguel, especialmente por meio da revitalização das áreas públicas, valorização do patrimônio, implantação de equipamentos e mobiliário urbano de apoio, voltados ao lazer e recreação, bem como às atividades náuticas.

Art. 154. Os objetivos específicos da ZVO-5 são:

- I – viabilizar a implantação de grandes equipamentos, especialmente destinados ao lazer e uso náutico, que sejam compatíveis com os condicionantes hidrológicos, o Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro e as regras da APA Anhatomirim;
- II – promover o desenvolvimento sustentável ambiental, social e econômico;
- III – garantir a preservação de ecossistemas naturais, em especial, dos recursos hídricos e das áreas inundáveis.



Art. 155. Não será permitido o parcelamento do solo na ZVO-5:

- I – quando aplicável as vedações impostas pelos incisos III e IV do parágrafo único do art. 3º da Lei n.º 6.766/1979, combinado com os incisos III e VIII do art. 4º da Lei Estadual n.º 17.492/2018;
- II – nas áreas classificadas como de baixa aptidão à urbanização constantes na Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização constante no Anexo 9.

Art. 156. O zoneamento ZVO não exclui ou substitui a incidência de Áreas de Preservação Permanente na forma da Lei n.º 12.651/2012 e das demais normas que a sucederem ou regulamentarem.

Art. 157. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas ZVO:

- I – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), para ZVO-4.

Seção IX

Da Zona de Estruturação da Ocupação (ZEO)

Art. 158. A Zona de Estruturação da Ocupação (ZEO) caracteriza-se, especialmente, por áreas predominantemente sem urbanização com baixa densidade demográfica e construtiva, coexistência de características urbanas e rurais, relacionadas com a Estrada Geral de Três Riachos e a Rodovia SC-407 e proximidade com o Contorno Viário da BR-101.

Art. 159. Os objetivos da ZEO são:

- I – estruturar a ocupação e expansão urbanas, promovendo a implantação de malha viária e infraestruturas, bem como a implantação de espaços livres de lazer e equipamentos comunitários;
- II – compatibilizar uso, ocupação e parcelamento urbanos aos condicionantes ambientais, geotécnicos e hidrológicos;
- III – incentivar a agricultura urbana e periurbana, prioritariamente de agricultura familiar e agroecologia com manejo sustentável, considerando sua importância econômica e comunitária, bem como fortalecendo os circuitos locais de produção;
- IV – qualificar a ocupação ao longo da Estrada geral de Três Riachos e promover a urbanização e regularização fundiária dos núcleos urbanos informais existentes;
- V – adequar e qualificar a ocupação urbana ao longo da SC-407, mitigando os impactos e buscando meios de compatibilizar o uso residencial existente e deslocamentos cotidianos do Município, com o caráter de circulação de tráfego de grande porte;



- VI – fomentar o desenvolvimento econômico municipal, especialmente por meio da instalação de fomentar a qualificação da SC-407, de modo a conferir maior segurança para a circulação da população local;
- VII – priorizar a mobilidade urbana por meio do transporte público coletivo e dos meios de transporte não motorizados;
- VIII – garantir a preservação de ecossistemas naturais, em especial, do Rio Biguaçu e dos demais recursos hídricos e áreas inundáveis;
- IX – fomentar a articulação entre órgãos e entidades municipais e estaduais para as ações de planejamento e gestão do território, em especial sobre marginais, acessos, passarelas, travessias e demais infraestruturas viárias, assim como nos licenciamentos urbanísticos;
- X – fomentar a integração com Antônio Carlos, considerando a continuidade da ocupação urbana e complementaridade das atividades econômicas, especialmente de caráter rural, atividades e empreendimentos compatíveis com a dinâmica da rodovia e do entorno.

Art. 160. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na ZEO:

- I – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Seção X

Da Zona de Valorização Comunitária (ZVC)

Art. 161. A Zona de Valorização Comunitária (ZVC) são núcleos residenciais, que possuem características rurais e urbanas, situados em perímetro urbano isolado, com a finalidade de promover a regularização fundiária.

Art. 162. Os objetivos da ZVC são:

- I – promover a regularização fundiária dos núcleos informais descontínuos, preservando as características locais e promovendo o desenvolvimento das comunidades;
- II – conter a expansão dos núcleos urbanos informais existentes, especialmente sobre áreas de interesse ambiental e de produção agrícola, bem como coibir o surgimento de novos;
- III – promover a implementação e qualificação de espaços livres de lazer e equipamentos comunitários de atendimento local;
- IV – promover a implementação de infraestruturas e atendimento por serviços públicos.

Art. 163. Serão aplicados na ZVC os instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398.



Seção XI

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 164. As Zonas de Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas com parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, destinadas à garantia do direito à moradia digna e do direito à cidade sustentável para as populações de baixa renda, sendo compostas por:

I – ZEIS-1: referente aos núcleos urbanos informais de interesse social existentes no Município;

II – ZEIS-2: referente às áreas de conjuntos habitacionais de interesse social existentes no Município.

Art. 165. Os objetivos das ZEIS-1 são:

- I – eliminar e reduzir as situações de vulnerabilidade socioambiental;
- II – promover a urbanização e regularização fundiária de interesse social;
- III – manter a população moradora dos núcleos urbanos;
- IV – manter, sempre que possível, as edificações e acessos existentes;
- V – melhorar as condições urbanísticas, em especial, as moradias, comércios e serviços de atendimento local, infraestruturas urbanas, equipamentos comunitários e os espaços livres de lazer;
- VI – promover a recuperação ambiental;
- VII – mitigar os problemas das áreas com riscos geológicos-geotécnicos e de inundações;
- VIII – coibir a expansão de núcleos de ocupação informal, especialmente sobre áreas de suscetibilidade a inundação e movimento gravitacional de massa;
- IX – viabilizar a destinação de recursos públicos e privados para o provimento de melhorias nos núcleos urbanos informais existentes;
- X – promover a efetivação da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- XI – priorizar a destinação de recursos para a implantação de infraestruturas de saneamento básico;
- XII – promover a integração da política urbana com a política habitacional e de regularização fundiária;
- XIII – promover a participação social no planejamento e gestão das ações sobre essas áreas.

Art. 166. Os objetivos das ZEIS-2 são:

- I – manter a população moradora dos conjuntos habitacionais;
- II – melhorar as condições urbanísticas, em especial, as moradias, comércios e serviços de atendimento local, infraestruturas urbanas, equipamentos comunitários e os espaços livres de lazer;



- III – viabilizar a destinação de recursos públicos e privados para o provimento de melhorias nos conjuntos habitacionais existentes;
- IV – promover a efetivação da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social, conforme Lei Federal n.º 11.888/2008;
- V – priorizar a destinação de recursos para a implantação de infraestruturas de saneamento básico;
- VI – promover a integração da política urbana com a política habitacional e de regularização fundiária;
- VII – promover a participação social no planejamento e gestão das ações sobre essas áreas.

Art. 167. A gestão das ZEIS-1 deverá ser compartilhada com a população nelas residentes.

§ 1º Para as ações de planejamento e execução da gestão referida no *caput* deste artigo, poderão ser criados grupos de trabalho, compostos por representantes da população residente na ZEIS, do Poder Executivo municipal e do CMHIS.

§ 2º Poderá ser implementado o Termo Territorial Coletivo (TTC) como solução de gestão coletiva da propriedade da terra urbana e titularidade individual das construções.

Art. 168. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir (TDC), enquanto Zona doadora.

Seção XII

Das Zonas de Desenvolvimento Logístico e Industrial (ZLI)

Art. 169. As Zonas de Desenvolvimento Logístico e Industrial (ZLI) são áreas junto às rodovias com finalidade precípua de desenvolvimento econômico, especialmente por meio de empreendimentos de grande porte, incompatíveis com o uso residencial.

Art. 170. Os objetivos das ZLI são:

- I – incentivar a criação de empregos e geração de renda, especialmente por meio de atividades industriais e logísticas de abrangência municipal e metropolitana, fomentando o desenvolvimento econômico e reduzindo as necessidades de deslocamento intermunicipal;
- II – fomentar a instalação de usos, atividades e empreendimentos compatíveis com a dinâmica da infraestrutura das rodovias;
- III – mitigar os impactos da implantação de empreendimentos industriais no meio ambiente e no sistema de saneamento ambiental;
- IV – viabilizar a permanência de atividades rurais existentes, de modo a compatibilizar com os novos usos industriais e de logística;
- V – mitigar os impactos das ocupações residenciais existentes próximas aos acessos do Contorno Viário da BR-101;



- VI – compatibilizar o uso, ocupação e parcelamentos urbanos aos condicionantes ambientais, especialmente hidrológicos;
- VII – fomentar a articulação entre órgãos e entidades municipais, estaduais e federais para a mitigação do impacto do aterro sanitário e garantia do cumprimento das determinações legais para seu adequado funcionamento;
- VIII – mitigar os impactos das ocupações residenciais existentes próximas aos acessos do Contorno Viário da BR-101.

Art. 171. Serão aplicados nas ZLI os instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398.

Seção XIII

Da Zona de Entorno de Rodovia (ZER)

Art. 172. A Zona de Entorno de Rodovia (ZER) consiste em faixa não edificável ao longo de trechos do Contorno Viário da BR-101.

Art. 173. Os objetivos da ZER são:

- I – viabilizar a implantação de infraestruturas viárias complementares ao Contorno Viário da BR-101, como faixas marginais, acessos, elevados e travessias de modo geral;
- II – proibir a implantação de construções que dificultem ou inviabilizem a instalação das infraestruturas viárias;
- III – conter a expansão dos núcleos urbanos informais existentes e coibir o surgimento de novos.

Art. 174. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398, poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir (TDC), enquanto Zona doadora.

Seção XIV

Da Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)

Art. 175. A Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR), situada fora do perímetro urbano, consiste na área destinada ao desenvolvimento rural do Município.

Art. 176. Os objetivos da ZDR são:

- I – promover o desenvolvimento da área rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social, e estímulo à agricultura orgânica;
- II – promover a diversificação das atividades econômicas, desde que adequadas às condições ambientais e às estruturas fundiárias locais, observando a função social da propriedade rural, conforme o art. 2º da Lei nº 4.504/1964;



- III — criar mecanismos para a adequação das propriedades para exploração comercial de crédito de carbono;
- IV — fomentar a agricultura familiar, incentivando a produção agroecológica e criando um selo para os produtos agroecológicos do Município;
- V — fomentar a criação de agroindústrias, com base na produção local, desde que estejam adequadas às condições ambientais e aos parâmetros de uso e ocupação;
- VI — garantir a preservação e recuperação dos ecossistemas naturais, em especial, dos recursos hídricos e estabilidade geológica;
- VII — manter em boas condições o sistema viário para escoamento da produção e para o transporte escolar;
- VIII — conter a expansão dos núcleos urbanos informais existentes e coibir o surgimento de novos.

Art. 177. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos na ZDR, aplicando-se as regras de parcelamento do solo em área rural definidas pelo órgão federal competente.

Art. 178. Serão aplicados nas ZDR os instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398.

Seção XV

Da Zona de Proteção dos Ecossistemas Naturais (ZPN)

Art. 179. A Zona de Proteção dos Ecossistemas Naturais (ZPN), situada fora do perímetro urbano, caracteriza-se por áreas de serras com vertentes declivosas e topos elevados e predominância de formação florestal de Mata Atlântica preservada.

Art. 180. Os objetivos da ZPN são:

- I — promover a pesquisa científica, a educação ambiental e o turismo ecológico, gerando renda alternativa para o Município;
- II — promover uso e ocupação sustentáveis e de baixo impacto, compatíveis com a finalidade principal de preservação ambiental;
- III — garantir a efetividades das unidades de conservação existentes, por meio da elaboração dos planos de manejo e definição das zonas de amortecimento das unidades de conservação;
- IV — promover a criação de novas unidades de conservação que assegurem a proteção de áreas de grande relevância ambiental;
- V — mitigar o impacto da interrupção do corredor ecológico pelo Contorno Viário da BR-101;
- VI — garantir o cumprimento da legislação referente à Mata Atlântica, à proteção e recuperação dos mananciais e das unidades de conservação no território municipal.



Art. 181. Serão aplicados nas ZPN os instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398.

Seção XVI

Da Zona de Preservação Permanente (ZPP)

Art. 182. A Zonas de Preservação Permanente (ZPP) caracteriza-se pela concentração e predominância de Áreas de Preservação Permanente, na forma da Lei n° 12.651/2012, apresentando a função social de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Art. 183. Os objetivos da ZPP são:

- I – garantir o direito a cidades sustentáveis e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações;
- II – garantir o cumprimento da Lei n.º 12.651/2012, especialmente sobre a proteção de Áreas de Preservação Permanente, no território municipal;
- III – garantir o cumprimento da Lei n.º 11.428/2006, especialmente sobre a proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, no território municipal.

Art. 184. As ZPP são áreas não edificáveis e não parceláveis, salvo a execução de obras, atividades ou projetos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, com prévia autorização de órgão licenciador ambiental competente, após realização de estudos ambientais pertinentes e consulta ao CONDEM.

Art. 185. O zoneamento ZPP não exclui ou substitui a incidência de Áreas de Preservação Permanente, na forma da Lei Federal n.º 12.651/2012 e das demais normas que a sucederem ou regulamentarem.

Art. 186. Serão aplicados nas ZPP os instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos no art. 398.

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 187. As Áreas Especiais são unidades territoriais com finalidade de conferir tratamento urbanístico e ambiental excepcional a uma determinada porção do território, de acordo com necessidade específica ou regramento próprio.



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

Art. 188. São Áreas Especiais do Município de Biguaçu:

- I – Área Especial de Interesse Social (AEIS);
- II – Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA);
- III – Área Especial de Interesse Histórico e Cultural (AEHC);
- IV – Área Especial para Eixos Estruturantes (AEIE);
- V – Área Especial de Proteção dos Territórios Indígenas (AETI);
- VI – Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF);
- VII – Área Especial de Manutenção da Ocupação Residencial (AEMO);
- VIII – Área Especial de Lazer e Recreação (AELR);
- IX – Área Especial Institucional Comunitária (AEIC).

Seção I

Da Área Especial de Interesse Social (AEIS)

Art. 189. A Área Especial de Interesse Social (AEIS) abrange áreas adequadas à urbanização, com parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, destinadas à moradia digna para a população de baixa renda, por meio da provisão de novas Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP).

§ 1º As AEIS estão delimitadas no Anexo 7 e os parâmetros urbanísticos especiais para uso estão previstos no Anexo 14.

§ 2º São consideradas AEIS as áreas públicas destinadas para fins de implantação de programas de Habitação de Interesse Social em parcelamentos regulares do solo já recebidos ou a serem implantados, conforme art. 315.

§ 3º Lei municipal específica poderá delimitar novas AEIS, desde que:

- I – destinadas para provisão de HIS ou HMP;
- II – observados os objetivos dos incisos do art. 190;
- III – localizadas dentro do perímetro urbano;
- IV – providas de infraestruturas básicas e próximas de equipamentos comunitários, espaços livres de lazer e oportunidades de emprego e geração de renda;
- V – possuam manifestação favorável do Conselho Municipal de Habitação.

§ 4º A Lei municipal referida no § 3º poderá instituir parâmetros urbanísticos de ocupação, baseada em diretrizes emitidas pelo órgão responsável pela política habitacional.

§ 5º As AEIS previstas nos §2º deverão ser consolidadas no Anexo 7.



Art. 190. Os objetivos das AEIS são:

- I – efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II – garantir a reserva e a oferta de terras para o mercado urbano de baixa renda;
- III – viabilizar programas e projetos de HIS e HMP;
- IV – ampliar a oferta de moradia para a população de baixa renda;
- V – incentivar os proprietários de terrenos vazios a investirem em programas e projetos de HIS e HMP;
- VI – viabilizar a realocação de populações vulneráveis em decorrência da ocupação de áreas ambientalmente frágeis ou que ofereçam risco à saúde dos ocupantes.

Seção II

Da Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA)

Art. 191. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA) são áreas protegidas que apresentam relevância para a garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Parágrafo único. As AEIA estão delimitadas no Anexo 5.

Art. 192. As AEIA são compostas por:

- I – Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei n.º 12.651/2012;
- II – Unidades de Conservação (UC), definidas pela Lei n.º 9.985/2000;
- III – Corredores Ecológicos (CE).

Art. 193. Os objetivos das AEIA são:

- I – garantir o cumprimento da Lei n.º 12.651/2012, especialmente sobre a proteção de Áreas de Preservação Permanente, no território municipal;
- II – garantir o cumprimento da Lei n.º 11.428/2006, especialmente sobre a proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, no território municipal;
- III – garantir o cumprimento da Lei n.º 9.985/2000, especialmente o Sistema de Unidades de Conservação, no território municipal.

Subseção I

Da Área de Preservação Permanente (APP)

Art. 194. A APP é em área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de:

- I – preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade;
- II – facilitar o fluxo gênico de fauna e flora;
- III – proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;



IV – evitar a exposição da população a riscos de desastres.

Art. 195. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se APP, em zonas urbanas ou rurais:

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

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

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

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

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

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

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

VI – os manguezais, em toda a sua extensão;

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

§ 1º Além da definição contida no *caput* deste artigo, serão consideradas, ainda, APP as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a:

I – conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;

II – proteger várzeas;

III – abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;

IV – proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

V – formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

VI – assegurar condições de bem-estar público;

VII – auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares.



§ 2º As regulamentações aplicáveis à APP deverão observar os comandos da Lei n.º 12.651/2012, bem como as respectivas Resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA).

Art. 196. A delimitação de APP constante no Anexo 5 consiste em um indicativo de existência de APP, podendo ter sua respectiva incidência revisada, quando no processo de licenciamento.

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

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

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

- I – será apreciado sempre observando o regular procedimento administrativo, atendendo as respectivas fases de instauração, instrução, defesa, relatório e decisão, todas regulamentadas por ato do Poder Executivo municipal;
- II – deverá considerar a possibilidade de identificação de novas áreas com características físico-territoriais classificáveis como ambientalmente protegidas pela legislação vigente aplicável.

Art. 197. Serão isentos da cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) as porções dos terrenos em Área de Preservação Permanente, desde que estejam comprovadamente preservadas.

Subseção II

Da Unidade de Conservação (UC)

Art. 198. Unidade de Conservação (UC) abrange espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

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

Art. 199. São UC instituídas em Biguaçu:

- I – Parque Natural Municipal Serra de São Miguel;
- II – Monumento Natural Cachoeira do Amâncio;
- III – Reserva Particular do Patrimônio Natural do Caraguatá
- IV – Área de Proteção Ambiental Anhatomirim.



Art. 200. Além dos instrumentos urbanísticos de uso amplo previstos em art. 398, poderá ser aplicada a Transferência do Direito de Construir (TDC), enquanto Zona doadora.

Subseção III

Do Corredor Ecológico (CE)

Art. 201. Corredor Ecológico (CE) abrange porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando áreas legalmente protegidas, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.

Parágrafo único. Os Corredores Ecológicos indicados no Anexo 5 são áreas protegidas e prioritárias para delimitação e regulamentação.

Seção III

Da Área Especial de Interesse Histórico-Cultural (AEHC)

Art. 202. As Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural (AEHC) são formadas pelo conjunto de bens materiais de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, sejam esses bens edificações isoladas ou não isoladas, ambiências históricas e culturais, praças, sítios históricos e paisagens, sítios arqueológicos, assim como os bens intangíveis de natureza imaterial que conferem identidade ao Município, como as manifestações culturais, entendidas como tradições, práticas e referências.

§ 1º As AEHC estão delimitadas no Anexo 6 e os parâmetros urbanísticos especiais para ocupação estão previstos no Anexo 15.

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

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

Art. 203. As AEHC são compostas por:

- I – AEHC-1: Praça Nereu Ramos;
- II – AEHC-2: Mercado Público de Biguaçu;
- III – AEHC-3: Conjunto Histórico e Paisagístico de São Miguel da Terra Firme.

Art. 204. Os objetivos das AEHC são:



- I — promover e incentivar a preservação, a conservação, o restauro e a valorização do patrimônio cultural material no âmbito do Município;
- II — promover a preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal;
- III — reconhecer e valorizar o patrimônio cultural municipal e fortalecer o vínculo do cidadão com a cidade e a sua história;
- IV — promover a requalificação em áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico;
- V — estimular a fruição e o uso público do patrimônio cultural;
- VI — incentivar a preservação de aspectos intangíveis relacionados à cultura imaterial no âmbito do Município;
- VII — compatibilizar o uso e ocupação do solo com o interesse histórico, cultural e paisagístico;
- VIII — mitigar os impactos das peças de comunicação instaladas nas edificações e entorno de modo que se preservem as visuais do patrimônio material edificado.

Art. 205. As regras para projetos de construções, ampliações, reformas, pinturas e comunicação visual de edificações localizadas nas AEHC deverão ser estabelecidas por lei municipal específica e aprovadas pelo Conselho Municipal de Cultura.

Art. 206. As edificações que integram o Patrimônio Histórico-Cultural serão inventariadas e identificadas como tombadas, sendo necessária à adoção de leis específicas de incentivos fiscais municipais que possibilitem a adequada manutenção do bem, em consonância com os demais instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 207. Os parâmetros de inventário, tombamento e níveis de proteção de edificações históricas isoladas deverão ser estabelecidos por lei municipal específica respeitando as diferentes esferas de proteção: municipal, estadual e federal.

Parágrafo único. A prioridade para a realização do inventário e para a adoção de leis e ações específicas ligadas às AEHC deverá estar em consonância com a Política Municipal de Patrimônio Cultural e da Paisagem.

Art. 208. Nos imóveis em que incide AEHC, será permitida a cessão do IA-Máx por meio de TDC.

Subseção I

Da Área Especial de Interesse Histórico-Cultural da Praça Nereu Ramos (AEHC-1)

Art. 209. A Área Especial de Interesse Histórico-Cultural da Praça Nereu Ramos (AEHC-1) é conformada:

- I — pela Praça Nereu Ramos e todas as edificações e lotes que compõem seu entorno;



II – pelas edificações caracterizadas como Patrimônio Cultural Material, sendo o Sobrado da Família Born e a Paróquia São João Evangelista.

Art. 210. Os objetivos específicos da AEHC-1 são:

- I – promover a conexão entre as diferentes edificações históricas no entorno da praça;
- II – preservar as relações de escala entre as edificações e seu entorno por meio da utilização de parâmetros urbanísticos especiais;
- III – incentivar a utilização do espaço para práticas de atividades de cunho imaterial como: festas, celebrações, feiras, exposições artísticas, entre outros;
- IV – promover a integração com a Área Especial de Interesse Histórico-Cultural do Mercado Público de Biguaçu (AEHC-2).

Art. 211. Nos imóveis em que incide AEHC-1, será obrigatória a configuração de fachada ativa.

Subseção II

Da Área Especial de Interesse Histórico-Cultural do Mercado Público de Biguaçu (AEHC-2)

Art. 212. A Área Especial de Interesse Histórico-Cultural do Mercado Municipal de Biguaçu (AEHC-2) constitui-se:

- I – pelo Mercado Municipal, bem como seu entorno imediato;
- II – pela área da orla do Rio Biguaçu caracterizada como Patrimônio Natural e Paisagístico do Município;
- III – pelas atividades e festividades relacionadas ao Rio caracterizadas como Patrimônio Cultural Imaterial.

Art. 213. Os objetivos específicos da AEHC-2 são:

- I – promover a conexão entre a Praça Nereu Ramos e seu entorno ao Mercado Municipal;
- II – promover a conexão o Mercado Público e a Orla do Rio Biguaçu;
- III – incentivar iniciativas de requalificação que promovam a acessibilidade universal e a caminhabilidade.

Art. 214. Nos imóveis em que incide AEHC-2, será obrigatória a configuração de fachada ativa.

Subseção III

Da Área Especial de Interesse Histórico-Cultural do Conjunto Histórico e Paisagístico de São Miguel da Terra Firme (AEHC-3)

Art. 215. A Área Especial de Interesse Histórico-Cultural do Conjunto Histórico e Paisagístico de São Miguel da Terra Firme (AEHC-3) é formada:



- I – pelo conjunto de bens arquitetônicos que engloba a Igreja de São Miguel, o Sobrado Casa dos Açores e o Aqueduto de São Miguel;
- II – pelos bens naturais do Parque Natural Municipal Serra de São Miguel, do Rio São Miguel e da orla da Praia de São Miguel;
- III – pelos bens arqueológicos que compõem a Oficina Lítica de São Miguel e o acervo do Museu Etnográfico instalado na Casa dos Açores;
- IV – pelas atividades de cunho imaterial relacionadas ao mar que constituem a Paisagem Cultural do Balneário de São Miguel.

Art. 216. Os objetivos específicos da AEHC-3 são:

- I – promover a valorização da Paisagem Cultural remanescente no Conjunto Histórico e Paisagístico de São Miguel da Terra Firme;
- II – possibilitar a integração entre Parque Natural Municipal Serra de São Miguel e o Conjunto Histórico Paisagístico de São Miguel da Terra Firme;
- III – viabilizar obras de infraestrutura que promovam a integração entre as diferentes edificações do conjunto em consonância com as normas de acessibilidade universal;
- IV – promover iniciativas de requalificação;
- V – incentivar iniciativas de cunho cultural e educativo.

Seção IV

Da Área Especial de Eixo Estruturante (AEEE)

Art. 217. A Área Especial de Eixo Estruturante (AEEE) contempla vias com potencial para concentração de maior densidade populacional e níveis de atividade econômica, além de serem importantes elementos para a estruturação da mobilidade urbana de Biguaçu.

§ 1º As AEEE estão identificadas no Anexo 7 e os parâmetros especiais para usos estão previstos no Anexo 14.

§ 2º Os parâmetros da AEEE serão aplicados a todos os terrenos que possuem testada vinculada ao Eixo Estruturante.

Art. 218. Os objetivos das AEEE são:

- I – melhorar a conectividade entre diferentes áreas do Município de modo a aumentar a integração do tecido urbano;
- II – facilitar o acesso aos serviços básicos, equipamentos públicos e espaços livres de lazer do Município;
- III – concentrar maior densidade populacional;
- IV – incentivar a presença de tipologias de uso misto com fruição pública e fachada ativa;



- V – criar calçadas arborizadas e largas, para melhor circulação das pessoas com mobilidade reduzida;
- VI – garantir infraestrutura adequada para o deslocamento de ciclistas;
- VII – articular de maneira integrada o transporte público coletivo com o uso e ocupação e adensamento do território;
- VIII – planejar mobiliário urbano adequado.

Art. 219. Nos imóveis em que incide AEEE, deve-se obedecer aos seguintes requisitos:

- I – será vedado o uso para vagas de estacionamento de veículos no afastamento frontal;
- II – será vedada a utilização da área do térreo da edificação em contato com a rua para uso de estacionamento ou garagem interno ao edifício;
- III – o acesso de veículos a edificação deverá ser feito pela via lateral, sempre que possível.

Seção V

Da Área Especial de Proteção dos Territórios Indígenas (AETI)

Art. 220. A Área Especial de Proteção dos Territórios Indígenas (AETI) contempla as terras indígenas homologadas ou em processo de homologação no território do Município.

§ 1º As regulamentações específicas acerca de terras indígenas devem seguir as normas federais vigentes relacionadas.

§ 2º As AETI estão identificadas e delimitadas no Anexo 6.

§ 3º Serão consideradas como delimitador de novas AETI os limites de terras indígenas homologadas após a aprovação desta Lei Complementar, sendo que deverão ser consolidadas no Anexo 6.

Art. 221. As AETI são compostas pelas seguintes terras indígenas:

- I – AETI-1: Mbiguaçu - Yynn Morotí Wherá (São Miguel);
- II – AETI-2: Itanha'e (Morro da Palha);
- III – AETI-3: Tekoa Kuri'y - Mymba Roká (Amaral);
- IV – AETI-4: Yvyju Miri - Miri Ju (Amâncio).

Art. 222. Os objetivos das AETI são:

- I – garantir a proteção das terras indígenas, delimitadas e em processo de homologação, imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários ao bem-estar e à reprodução física e cultural desses povos, segundo seus usos e costumes;
- II – coibir a ocupação dessas áreas para finalidades diversas;
- III – promover a homologação das terras indígenas;
- IV – compatibilizar e adequar o uso e ocupação no entorno das terras indígenas;
- V – promover a implementação de infraestruturas e atendimento por serviços públicos;



- VI – promover a integração das populações indígenas ao Município;
- VII – promover a integração das terras indígenas às Unidades de Conservação;
- VIII – promover a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- IX – garantir o cumprimento da Lei n.º 6.001/1973 no território municipal.

Art. 223. Na área do entorno das AETI, não será permitida a implantação de empreendimentos causadores de impacto negativo permanente e irreversível, salvo a execução de obras, atividades ou projetos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, com prévia autorização de órgão ambiental competente, após realização de estudos socioculturais e ambientais pertinentes.

§ 1º Considera-se o entorno das AETI, a área compreendida entre os limites da terra indígena até a distância mínima de 100 (cem) metros, podendo ser adotada distância maior pelo órgão licenciador competente.

§ 2º O licenciamento dos casos de que trata o *caput* deverá observar as regras de uso, ocupação e parcelamento previstas para as Zonas em que se situa.

§ 3º O licenciamento dos casos de que trata o *caput* dependerá de prévia aprovação de EIA pelos órgãos competentes.

§ 4º Durante o licenciamento dos casos de que trata o *caput*, deverá ser promovida a participação social, especialmente considerando as populações indígenas moradoras da AETI afetada pelo empreendimento.

Seção VI

Da Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF)

Art. 224. A Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF) abrange núcleos urbanos informais do Município e possui como finalidade promover a regularização fundiária urbana na modalidade de interesse específico.

Parágrafo único. As AERF estão delimitadas no Anexo 8.

Art. 225. Os objetivos da AERF são:

- I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados;
- II – promover a regularização fundiária urbana de interesse específico nos núcleos urbanos informais consolidados;
- III – notificar os ocupantes dos núcleos urbanos informais de interesse específico para a promoção da regularização fundiária;
- IV – promover a elaboração de estudo técnico ambiental e estudo técnico de risco, no que couber;



- V – garantir a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano;
- VI – melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- VII – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- VIII – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- IX – garantir a efetivação da função social da propriedade;
- X – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- XI – conter a expansão dos núcleos urbanos informais existentes e coibir o surgimento de novos.

Seção VII

Da Área Especial de Manutenção da Ocupação Residencial (AEMO)

Art. 226. A Área Especial de Manutenção da Ocupação Residencial (AEMO) abrange áreas de ocupação residencial existentes sobre Zonas de Desenvolvimento Logístico e Industrial (ZLI).

Parágrafo único. As AEMO estão delimitadas no Anexo 8 e os parâmetros urbanísticos especiais para uso e ocupação estão previstos nos Anexos 14 e 15.

Art. 227. Os objetivos da AEMO são:

- I – compatibilizar e a coexistência entre uso residencial, industrial e rural;
- II – viabilizar a permanência dos núcleos residenciais existentes antes da vigência desta Lei Complementar;
- III – promover a regularização fundiária de núcleos urbanos informais, quando existentes.

Seção VIII

Da Área Especial de Lazer e Recreação (AELR)

Art. 228. A Área Especial de Lazer e Recreação (AELR) é constituída pelos Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos existentes, previstos ou a serem criados no Município.

§ 1º As AELR estão delimitadas no Anexo 7 e os parâmetros urbanísticos especiais para uso e ocupação estão previstos no Anexo 14 e 15.

§ 2º São consideradas AELR as áreas públicas destinadas para fins de lazer e recreação em parcelamentos regulares do solo já recebidos ou a serem implantados.

§ 3º Caso a AELR tenha sido demarcada em imóvel de propriedade privada, devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação da respectiva Zona.



§ 4º A delimitação das AELR e o Anexo 7 deverão ser revistos e atualizados anualmente conforme a criação de novos Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos, atualização das informações sobre os imóveis de propriedade pública e eventual exclusão de imóveis de propriedade privada.

Art. 229. Os objetivos da AELR são:

- I – apoiar o planejamento e a gestão dos Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos;
- II – garantir a destinação do uso dos espaços de lazer resultantes de parcelamentos do solo urbano;
- III – efetivar a função social de espaços livres de lazer e recreação resultantes de parcelamentos do solo urbano aprovados que estejam ociosas ou subutilizadas;
- IV – utilizar áreas remanescentes de desapropriação para espaços livres de lazer e recreação;
- V – ampliar e distribuir de modo territorialmente equânime a oferta de espaços livres de lazer e recreação;
- VI – promover a qualificação dos espaços públicos existentes;
- VII – promover a integração entre os diferentes espaços livres de lazer e recreação;
- VIII – promover a implantação de espaços livres de lazer arborizados e permeáveis, priorizando o plantio de espécies nativas, de modo a contribuir com a melhoria da qualidade ambiental urbana;
- IX – promover a adequada ocupação dos espaços livres de lazer e recreação, especialmente considerando as áreas de circulação e estar, bem como mobiliário urbano, de modo a viabilizar atividades de natureza cultural, social, esportiva e artística, respeitando a universalidade do acesso público;
- X – incentivar a agricultura urbana de caráter comunitário em espaços livres de lazer e recreação;
- XI – incentivar parcerias entre o Poder Público e o setor privado para implantação e manutenção de espaços livres de lazer e recreação;
- XII – promover a efetivação do Sistema de Espaços Livres previsto na seção 4 do capítulo III, Título II.

Art. 230. São localidades prioritárias para a criação de novos Espaços Livres de Lazer e Recreação Públicos:

- I – Prado;
- II – Fundos;
- III – Bom Viver;
- IV – Janaína;
- V – Universitário;
- VI – Boa Vista;



VII – Rio Caveiras;

VIII – Distrito de Guaporanga.

Parágrafo único. Outras localidades poderão ser definidas mediante estudos técnicos e participação comunitária.

Seção IX

Da Área Especial Institucional Comunitária (AEIC)

Art. 231. A Área Especial Institucional Comunitária (AEIC) é constituída pelos terrenos públicos com Equipamentos Comunitários implantados ou destinados para essa finalidade.

§ 1º As AEIC estão delimitadas no Anexo 7 e os parâmetros urbanísticos especiais para uso estão previstos no Anexo 14.

§ 2º São consideradas AEIC as áreas públicas destinadas para fins de implantação de equipamentos comunitários nos parcelamentos do solo já recebidos ou a serem implantados.

§ 3º Caso a AEIC tenha sido demarcada em imóvel de propriedade privada, devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação da respectiva Zona.

§ 4º A delimitação das AEIC e o Anexo 7 deverão ser revistos e atualizados anualmente conforme a criação de novas áreas e Equipamentos Comunitários, atualização das informações sobre os imóveis de propriedade pública e eventual exclusão de imóveis de propriedade privada.

§ 5º São considerados Equipamentos Comunitários passíveis de implantação na AEIC os equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, cultura, esporte, segurança pública, abastecimento alimentar, funerário e instituições da administração pública.

§ 6º Os parâmetros urbanísticos de ocupação da AEIC serão estabelecidos para cada terreno público mediante parecer técnico emitido pelo órgão municipal de planejamento, que poderá autorizar parâmetros mais permissivos do que os estabelecidos para a respectiva Zona no Anexo 15, considerando o interesse público e a otimização da utilização dos imóveis públicos.

Art. 232. Os objetivos da AEIC são:

I – apoiar a gestão dos equipamentos institucionais e comunitários existentes, bem como das áreas públicas para implantação desses equipamentos resultantes de parcelamentos do solo urbano aprovados;

II – efetivar a função social de áreas públicas para equipamentos institucionais e comunitários, resultantes de parcelamentos do solo urbano aprovados que estejam ociosas ou subutilizadas;

III – garantir a universalização do acesso a serviços públicos de educação, saúde, esporte, cultura, lazer, segurança e assistência social;



- IV – promover a distribuição integrada e equânime dos equipamentos, priorizando áreas de vulnerabilidade social;
- V – promover a qualificação dos equipamentos públicos existentes;
- VI – viabilizar a aplicação de parâmetros urbanísticos e edificações especiais para a implantação de equipamentos institucionais e comunitários;
- VII – promover a implantação de novos equipamentos institucionais e comunitários que atendam às necessidades da população e considerem as características locais;
- VIII – garantir a acessibilidade universal nos equipamentos;
- IX – otimizar o uso do espaço público constituído, concentrando equipamentos comunitários e serviços públicos em áreas estratégicas e de fácil acesso.

Art. 233. São localidades prioritárias para a criação de novos Equipamentos Comunitários, em especial de educação, saúde e assistência social:

- I – Saudade;
- II – Janaína;
- III – Bom Viver;
- IV – Distrito de Guaporanga, incluindo Estiva;

Parágrafo único. Outras localidades poderão ser definidas mediante estudos técnicos e participação comunitária.

CAPÍTULO VII

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USO

Art. 234. A classificação de usos adotada nesta Lei Complementar está definida no Anexo 13.

Art. 235. Os usos nas Zonas e Áreas Especiais são classificados em:

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

§ 1º Os usos adequados, tolerados e proibidos vinculados a cada Zona estão definidos no Anexo 14.

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

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

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



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

Art. 236. Caso o uso ou atividade não esteja explicitamente previsto no Anexo 13, deverá ser adotado o enquadramento na classificação de usos do solo, conforme a sua similaridade com os outros usos e atividades classificados considerando suas características operacionais e potenciais impactos ambientais e urbanos.

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

CAPÍTULO VIII

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Seção I

Das disposições gerais

Art. 237. Para os fins desta Lei Complementar, são parâmetros urbanísticos de ocupação:

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

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

§ 2º Os parâmetros urbanísticos referidos nos incisos II, III, IV, V e VI do *caput* estão definidos para as Zonas no Anexo 15.

§ 3º O parâmetro urbanístico referido no inciso VII do *caput* estão definidos para as Zonas no Anexo 16.



Seção II

Da área computável total

Art. 238. Será considerada área computável total a soma de todas as áreas cobertas de todos os pavimentos da edificação.

Parágrafo único. Para fins de cálculo da área computável, não serão incluídas:

- I – área de fruição pública;
- II – parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;
- III – área coberta por pérgolas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- IV – áreas ocupadas por marquises e beirais, desde que em balanço, e com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- V – mezanino comercial ou sobreloja com até 50% (cinquenta por cento) da área da loja;
- VI – áreas ocupadas por reservatórios de água, central de gás, lixeiras e casa de máquinas;
- VII – guarita com até 10 m² (dez metros quadrados);
- VIII – área ocupada por vagas de bicicleta, bicicletários e equipamentos de apoio ao ciclista como vestiários e chuveiros.

Seção III

Da taxa de ocupação máxima

Art. 239. A taxa de ocupação máxima (TO-Máx) corresponde à relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno, descontados os atingimentos de recuos para alargamento de via e demais afetações, representando a proporção do terreno que é ocupada por edificação coberta.

Parágrafo único. As TO-Máx do embasamento e da torre das edificações para cada Zona estão definidas no Anexo 15.

Art. 240. Para fins de cálculo da TO-Máx, não serão incluídos:

- I – escadas e rampas de acesso externas à edificação;
- II – área de fruição pública;
- III – parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;
- IV – área com por pérgolas descobertas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- V – áreas ocupadas por marquises e beirais, desde que em balanço, e com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);



- VI – área ocupada por sacada, desde que em balanço, com projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), e desde que mantenha a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;
- VII – áreas ocupadas por central de gás ou guarita com até 10 m² (dez metros quadrados);
- VIII – lixeiras temporárias com até 2 m² (dois metros quadrados);
- IX – área ocupada por vagas de bicicleta ou bicicletários.

Seção IV

Dos índices de aproveitamento

Art. 241. O índice de aproveitamento (IA) corresponde ao resultado da divisão entre a Área Computável e a Área do Terreno, dado pela seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} \text{IA} &= \text{Área Computável} / \text{Área do Terreno} \\ \text{ou} \\ \text{Área Computável} &= \text{IA} \times \text{Área do Terreno} \end{aligned}$$

Art. 242. O IA poderá ser:

- I – Índice de Aproveitamento Mínimo - IA-Mín;
- II – Índice de Aproveitamento Básico - IA-Bás;
- III – Índice de Aproveitamento Máximo - IA-Máx.

§ 1º Os IA referidos nos incisos do *caput* para cada Zona estão definidos no Anexo 15.

§ 2º O IA-Mín refere-se à área construída mínima de aproveitamento de um terreno para fins de aplicação de instrumentos urbanísticos indutores do cumprimento da função social da propriedade urbana.

§ 3º O IA-Bás refere-se à área construída permitida para um terreno isento do pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 4º O IA-Máx refere-se à máxima área construída permitida em um terreno, incluindo a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir e, quando couber, da Transferência do Direito de Construir.

Art. 243. Para fins de cálculo do IA, não serão incluídos:

- I – os elementos definidos nos incisos do parágrafo único do art. 240;
- II – área descoberta para vagas de estacionamento em edificações comerciais, desde que localizadas no nível do terreno;
- III – área descoberta para vagas de estacionamento em edificações unifamiliares, desde que localizadas no nível do terreno e até o limite de 01 (uma) vaga por unidade habitacional;



IV – área comercial e de prestação de serviços localizada no pavimento térreo, associada à fachada ativa e área de fruição pública, até o limite de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), no caso de Área Especial de Eixo Estruturante (AEEE).

Art. 244. Em terrenos situados em AEEE, o IA-Bás terá valor 2, desde que apresentem fachada ativa e área para fruição pública, conforme os parâmetros desta Lei Complementar.

Seção V

Da taxa de permeabilidade mínima

Art. 245. A taxa de permeabilidade mínima (TP-Mín) corresponde à porcentagem mínima do terreno que deverá ser permeável, de modo a permitir a infiltração de água no solo, resultante da divisão entre a área permeável e a área total do terreno.

§ 1º A TP-Mín para cada Zona está definida no Anexo 15.

§ 2º Serão consideradas como coberturas do solo permeáveis:

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

§ 3º Não serão considerados como coberturas do solo permeáveis:

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

Seção VI

Do número máximo de pavimentos

Art. 246. O número máximo de pavimentos corresponde ao somatório dos pavimentos permitidos para a edificação.

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

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

§ 3º Em terrenos situados em ZLI e ZIM, para usos industriais, logísticos e comerciais de grande porte, o pé-direito máximo será de até 6 m (seis metros) sem contabilizar novo pavimento.

§ 4º O número máximo de pavimentos para cada Zona está definido no Anexo 15.

Art. 247. Para fins de cálculo do número máximo de pavimentos, não serão incluídos:

- I – mezanino comercial ou sobreloja com até 50% (cinquenta por cento) da área da loja;



- II – casas de máquinas, áreas técnicas na cobertura da edificação e torre de reservatório de água;
- III – subsolo;
- IV – pavimento em pilotis, para terrenos situados em ZVO.

Seção VII

Dos afastamentos mínimos

Art. 248. Os afastamentos mínimos correspondem à distância mínima exigida entre o alinhamento das divisas do terreno e a projeção ortogonal da edificação, descontados os atingimentos de recuos para alargamento de via e demais afetações.

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

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

§ 3º Os afastamentos mínimos para cada Zona estão definidos no Anexo 15.

Art. 249. Os espaços resultantes dos afastamentos mínimos são áreas não edificáveis, sendo permitidas as seguintes construções e usos:

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

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

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



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

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

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

- I – não haja aberturas nas divisas do terreno;
- II – observadas as disposições do art. 267;
- III – observados os demais parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar.

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

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

Art. 250. Será permitido o uso do afastamento frontal para vagas de estacionamento de veículos descobertas, devendo-se obedecer aos seguintes requisitos:

- I – as vagas não poderão estar dispostas sobre a calçada;
- II – apresentar, no máximo, um rebaixo de meio-fio para cada 2 (duas) vagas;
- III – observar as regras dispostas nos art. 290, 291 e 292.

Parágrafo único. Será vedado o uso para vagas de estacionamento de veículos no afastamento frontal da AEEE.

Art. 251. Para terrenos com mais de uma testada, deve-se observar os afastamentos frontais de todas as vias que fazem frente com o imóvel.

CAPÍTULO IX

DOS PARÂMETROS EDÍLIOS E DE INTERFACE COM O ESPAÇO PÚBLICO

Seção I

Das disposições gerais

Art. 252. Para os fins desta Lei Complementar, são parâmetros edilícios e de interface com o espaço público:

- I – habitação unifamiliar;
- II – habitação multifamiliar;
- III – embasamento;



- IV – solos;
- V – edícula;
- VI – pavimento em pilotis;
- VII – fachada ativa;
- VIII – fruição pública;
- IX – fechamento do limite de terreno e muro de contenção;
- X – vagas para estacionamento.

Seção II

Da habitação unifamiliar

Art. 253. As unidades habitacionais unifamiliares serão admitidas nas formas de residências isoladas e de residências geminadas ou conjugadas.

Art. 254. Em zonas urbanas e rurais, será permitido o número máximo de até 3 (três) unidades habitacionais unifamiliares por terreno sem obrigatoriedade de constituição de condomínio.

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

Art. 255. As unidades habitacionais geminadas ou conjugadas são em duas ou mais unidades autônomas contíguas, que possuem uma parte comum, implantadas no mesmo terreno, devendo-se observar os seguintes requisitos:

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



Seção III

Da habitação multifamiliar

Art. 256. A habitação multifamiliar será admitida na forma de condomínios multifamiliares, que podem ser:

- I – condomínio multifamiliar horizontal, composto por edificações de até dois pavimentos;
- II – condomínio multifamiliar vertical, composto por edificações com mais de dois pavimentos.

Art. 257. Em cada imóvel é admitido somente um condomínio multifamiliar, que pode ser composto por blocos distintos.

Art. 258. É vedado o compartilhamento de acessos e de áreas comuns entre condomínios contíguos.

Art. 259. Nas áreas onde será permitido o parcelamento do solo, os condomínios multifamiliares somente são permitidos nos lotes oriundos de licenciamento regular ou de processo de regularização fundiária urbana.

- I – a área máxima do lote para implantação de habitação multifamiliar será de 2 ha (dois hectares);
- II – na ausência do atendimento às condições dispostas no *caput*, a gleba deverá ser objeto de parcelamento do solo previamente ao licenciamento do condomínio multifamiliar;
- III – as habitações transitórias e condomínios de multipropriedade equiparam-se, para os fins do disposto no *caput*, a condomínios multifamiliares.

Seção IV

Do embasamento

Art. 260. O embasamento é parte da edificação formada pelos 2 (dois) primeiros pavimentos construídos.

Parágrafo único. A TO-Máx do embasamento está prevista no Anexo 15.

Seção V

Do subsolo

Art. 261. O subsolo é pavimento situado sob o pavimento de acesso da edificação no terreno, podendo ser total ou parcialmente enterrado em relação ao nível natural do terreno, cuja cobertura é formada pelo piso ou laje do pavimento térreo ou de outro subsolo.



Art. 262. O nível máximo da face superior do piso ou laje de cobertura do subsolo será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível natural do terreno, calculada no plano médio de projeção da fachada do subsolo e junto ao logradouro público.

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

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

Art. 263. A TO-Máx e a TP-Mín para o subsolo serão as mesmas definidas para o pavimento térreo da edificação.

Art. 264. Será permitido até 1 (um) pavimento de subsolo.

Art. 265. A aprovação de projetos em que há subsolo somente será permitida mediante apresentação de laudo técnico, acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica, indicando os impactos do empreendimento no lençol freático e nos aquíferos existentes no Município, bem como as eventuais medidas mitigadoras necessárias.

Art. 266. Não será passível a aprovação de subsolo nos seguintes casos:

- I – nas áreas classificadas como baixa aptidão à urbanização nas Cartas Geotécnicas de Aptidão à Urbanização Anexo 9;
- II – em áreas classificadas como alto ou muito alto risco a enchentes, inundações ou movimentos de massa identificadas pelo Serviço Geológico do Brasil ou por demais órgãos que tenham competência de mapeamento de riscos;
- III – em áreas com alta suscetibilidade a inundação ou processos hidrológicos correlatos;
- IV – em ZVO.

Seção VI

Da edícula

Art. 267. A edícula consiste em construção de construção complementar à edificação principal, permitida para uso unifamiliar, devendo-se obedecer aos seguintes requisitos:

- I – o afastamento entre a edificação principal e a edícula, alpendres ou telheiros será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando interceptar ou cobrir janelas;
- II – a edícula poderá ter 1 (um) pavimento térreo, com altura até a cumeeira de no máximo 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).



Seção VII

Do pavimento em pilotis

Art. 268. O pavimento em pilotis compreende espaço em que o conjunto de pilares de sustentação deixa livre o pavimento, devendo-se obedecer aos seguintes requisitos:

- I – o perímetro do pavimento deverá ser predominantemente aberto;
- II – não poderá estar localizado acima do pavimento térreo da edificação;
- III – apresentar área fechada que corresponda a, no máximo, 25% da área total do pavimento.

Seção VIII

Da fachada ativa

Art. 269. A fachada ativa consiste na ocupação da extensão horizontal da fachada do pavimento térreo das edificações por usos comerciais e de serviços, com acesso direto por logradouros públicos, com os objetivos de:

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

Art. 270. A fachada ativa da edificação deverá observar os seguintes requisitos:

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

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

Seção IX

Da fruição pública

Art. 271. A área de fruição pública consiste em área aberta e acessível ao uso público localizada no pavimento térreo das edificações, para fins de ampliação da oferta de espaços livres destinados à permanência de pedestres, sem edificações, muros, coberturas e barreiras físicas que dificultem a sua apropriação.



Art. 272. A implantação de área de fruição pública deverá observar os seguintes requisitos:

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

Art. 273. É vedado o uso da área de fruição pública como estacionamento de veículos automotores.

Art. 274. A área destinada para fruição pública permanecerá sendo de propriedade particular e deverá ser mantida pelo próprio empreendimento.

Seção X

Do fechamento de limite do terreno e muro de contenção

Art. 275. O fechamento de limite do terreno consiste no elemento vertical construído nas divisas do terreno, podendo ser muro de alvenaria, grade, vidro ou outra forma e sendo definido por:

- I – o fechamento do lote poderá ter altura máxima de 2 m (dois metros) em relação ao nível mais alto do terreno adjacente;
- II – poderá ser adotado material opaco no fechamento frontal somente até a altura de 1 m (um metro) e a parcela restante, de até 2m (dois metros), poderá ser complementada com material que permita a permeabilidade visual;
- III – poderão ser adotados muros opacos nos limites laterais e de fundos do terreno;
- IV – será permitida a construção de muro com altura superior a 2 m (dois metros), apenas em situações de risco que necessitam de incremento do fator de segurança para contenção do solo ou demais situações de risco geotécnico.

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



Seção XI

Das vagas de estacionamento

Art. 276. Para os fins desta Lei Complementar, são vagas de estacionamento:

- I – vaga para automóvel, com dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5m (cinco metros) de comprimento;
- II – vaga para bicicleta;
- III – vaga para carga e descarga, com dimensões mínimas de 3,2 m (três metros e vinte centímetros) de largura e 13 m (treze metros) de comprimento.

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

Art. 277. O número mínimo de vagas de estacionamento obrigatórias está definido, de acordo com as Zonas e os usos, no Anexo 17.

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

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

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

Art. 278. As vagas de bicicleta nos usos não residenciais devem ser de acesso público e localizadas preferencialmente em frente às edificações.

Art. 279. Estabelecimentos não-residenciais com mais de 1.500 m² (mil e quinhentos quadrados) de área construída deverão prever espaço de bicicletários e vestiários.

Art. 280. As áreas de estacionamento descobertas deverão ser arborizadas numa proporção mínima de uma árvore para cada três vagas, plantadas em canteiros com dimensões mínimas de 70 x 70 cm (setenta por setenta centímetros) e em disposição e com escolha de espécies que proporcionem a otimização do sombreamento das vagas.

Art. 281. Nos casos de regularização edilícia, o órgão municipal competente do Poder Executivo analisará a eventual necessidade de flexibilização do número mínimo de vagas de estacionamento obrigatórias, mediante parecer técnico acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica.

Art. 282. As rampas de acesso aos estacionamentos da edificação deverão ser construídas no interior dos lotes.



CAPÍTULO X

DOS PARÂMETROS DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Seção I

Dos recuos para alargamento viário

Art. 283. Nas AEEE, será previsto recuo para alargamento do sistema viário, com a finalidade de adequação da capacidade das calçadas.

§ 1º O recuo para alargamento do sistema viário corresponde à distância mínima exigida entre o alinhamento da testada do terreno e a projeção ortogonal da edificação.

§ 2º A distância mínima de que trata o § 1º deverá corresponder ao alargamento necessário para que a largura da calçada resulte em, no mínimo, 3m (três metros).

Art. 284. O Plano de Mobilidade Urbana deverá definir recuos aplicáveis às demais vias existentes conforme sua hierarquia.

Seção II

Das vias projetadas

Art. 285. São objetivos das vias projetadas:

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

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

§ 1º As vias projetadas estão delimitadas no Anexo 10.

§ 2º As vias projetadas podem ter seu traçado ajustado de acordo com a topografia, no momento de elaboração do projeto executivo. No entanto, a conexão entre as vias projetadas e existentes deve ser garantida conforme indicado no Anexo 10.

§ 3º As vias projetadas devem respeitar os perfis viários especificados no Anexo 12.

Art. 286. Todas as vias projetadas deverão ter arborização com canteiros de no mínimo 70 x 70 cm (setenta por setenta centímetros) situados preferencialmente na faixa de calçada junto ao meio-fio e mantendo tanto quanto possível árvores pré-existentes ou espécies que proporcionem sombreamento, sejam elas perenes ou caducifólias.

Art. 287. As vias projetadas devem garantir a implantação e infraestrutura adequada e qualificada para a circulação de pedestres e ciclistas.

Art. 288. As vias projetadas devem estar em observância com as Áreas de Preservação Permanente.



Seção III

Dos acessos

Art. 289. É admitido o rebaixo de meio-fio destinado à entrada e saída de veículos, desde que garantida e priorizada a acessibilidade de pedestres.

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

Art. 290. O rebaixo de calçada para acesso de veículos somente poderá ocorrer na faixa de serviço e deverá atender aos seguintes requisitos:

- I – localizar-se na faixa de serviço junto à guia ou dentro da faixa de acesso, não obstruindo a faixa livre e de forma a não interferir na inclinação transversal da faixa livre;
- II – estar posicionado no mesmo alinhamento do acesso de veículos ao estacionamento no terreno;
- III – conter abas laterais de acomodação de no máximo 50 cm (cinquenta centímetros).

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

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

Art. 291. São parâmetros a serem observados na conformação de acessos e rebaixos de meio-fio:

- I – Em terrenos com testada inferior a 12 m (doze metros) é admitido apenas um acesso de veículos e respectivo rebaixo do meio-fio.
- II – Em terrenos com testada igual ou superior a 12m (doze metros), é admitido um rebaixo a cada 6 m (seis metros) de testada, respeitado o afastamento mínimo entre rebaixos.
- III – Para as testadas com mais de um acesso, o intervalo entre as guias rebaixadas não poderá ser menor que 5,00m (cinco metros), exceto para residências unifamiliares e ressalvados casos específicos tecnicamente justificáveis.
- IV – O rebaixamento de meio-fio não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada do imóvel, salvo casos específicos tecnicamente justificados.

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

Art. 292. Os rebaixos de meio-fio para fins de acessos de veículos deverão atender às seguintes dimensões máximas:

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



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

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

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

Art. 293. As rampas e portões de acesso a estacionamentos de automóveis nas edificações deverão prever área de acumulação com no mínimo 2 m (dois metros) do alinhamento frontal do terreno para o seu início, livre de obstáculos.

Seção IV

Das vias existentes

Art. 294. Novos perfis viários deverão ser previstos para as vias existentes.

§ 1º Os perfis viários deverão levar em conta os parâmetros definidos no art. 325.

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

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

Seção V

Dos Polos Geradores de Viagem (PGV)

Art. 295. Os Polos Geradores de Viagem (PGV) representam os empreendimentos de grande porte que atraem ou produzem grande número de viagens, ocasionando reflexos negativos na circulação viária no entorno.

Parágrafo único. Um empreendimento é caracterizado como PGV quando for um uso não-residencial com área construída maior ou igual a 3.000 m² (três mil metros quadrados) ou possuir mais de 80 vagas de estacionamento para veículos automotores.

Art. 296. Na aprovação de empreendimentos considerados PGV poderão ser exigidos requisitos específicos que promovam melhoria do acesso de pedestres e veículos, tais como áreas de acumulação, vagas de carga e descarga, áreas de embarque e desembarque e áreas de fruição pública.



CAPÍTULO XI

DA CARTA GEOTÉCNICA DE APTIDÃO À URBANIZAÇÃO

Art. 297. Para os fins desta Lei Complementar, a Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização é um mapeamento de áreas classificadas em baixa, média e alta aptidão à urbanização em encosta e planície de acordo com as características geológicas e geotécnicas topográficas, entre outros aspectos relevantes para a avaliação do potencial de risco à movimentação gravitacional de massa, a inundação ou à alagamento.

§ 1º Não será permitido parcelamento do solo urbano em áreas classificadas como de baixa aptidão à urbanização.

§ 2º A Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização consta no Anexo 9.

Art. 298. São requisitos vinculados à cada classe da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização:

I – Baixa aptidão à urbanização: não aprovação de parcelamento do solo para ocupação urbana nestas áreas;

II – Média aptidão à urbanização de encosta: licenciamento urbanístico condicionado à apresentação de projeto de estabilidade de taludes no local da edificação projetada, bem como na encosta à montante, contendo, no mínimo:

- a) sondagens de simples reconhecimento do subsolo;
- b) ensaios de cisalhamento direto;
- c) em análises de estabilidade;
- d) atendimento às orientações da Norma ABNT – NBR 11682/2009 (Norma de "Estabilidade de Encostas");

III – Média aptidão à urbanização de planícies:

- a) aprovação de parcelamento do solo urbano condicionada à apresentação de estudos hidrológicos e hidrodinâmicos, demonstrando que a cota de implantação das residências encontra-se acima da cota de inundação;
- b) aprovação de parcelamento do solo urbano condicionada à apresentação de estudos e projeto de drenagem que levem em consideração o registro e histórico de inundações da região, destacando a recorrência de eventuais registros de enxurradas no Município;
- c) expedição de alvará de construção sobre formações aluvionares argilosas, com baixa resistência mecânica e elevada deformação, condicionada à apresentação de projeto de fundações da obra, atendendo às orientações da Norma ABNT – NBR 6122/2010 (Norma de "Projeto e Execução de Fundações").

Parágrafo único. Os projetos e estudos previstos nos incisos do *caput* deverão ser acompanhados da respectiva comprovação de responsabilidade técnica.



CAPÍTULO XII

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I

Das disposições gerais

Art. 299. O parcelamento do solo para fins urbanos consiste na divisão de glebas em lotes conforme as modalidades admitidas e em áreas localizadas na Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana ou na Macrozona de Transição.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar:

- I – gleba é o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- II – lote é a unidade imobiliária resultante de loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico de lotes.

Art. 300. Para os fins desta Lei Complementar, são modalidades admitidas para o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I – loteamento, definido como a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias e logradouros existentes;
- II – desmembramento, definido como a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário regular existente, sem implicar em abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;
- III – condomínio urbanístico de lotes, definido como a divisão de gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada de logradouros públicos internos ao seu perímetro.

Parágrafo único. As modalidades de parcelamento do solo permitidas em cada zoneamento estão expressas no Anexo 16.

Art. 301. Reparcelamento é uma nova divisão, parcial ou total, de área objeto de parcelamento anterior, que exija alteração do sistema viário e/ou dos espaços livres de uso público e/ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários.

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

Art. 302. Para os fins desta Lei Complementar, são procedimentos admitidos à alteração de lotes:



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

II — desdobro, definido como a divisão de um lote resultante de parcelamentos devidamente aprovados e registrados pelo Município, originando novas matrículas, sem implicar em abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

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

§ 2º Poderão ser lembrados lotes cuja área resultante seja menor do que o lote mínimo estabelecido para respectiva Zona no Anexo 16.

§ 3º Os lotes resultantes de desdobro deverão obedecer aos parâmetros de lote mínimo, testada e relação testada/comprimento estabelecidos para a respectiva Zona no Anexo 16.

§ 4º A área resultante de lotes lembrados não poderá exceder o tamanho de lote máximo estipulado para a respectiva zona anexo 16

Art. 303. A alteração de divisas, unificação ou quaisquer instrumentos similares de dois ou mais terrenos ou glebas não resultam em lotes.

Art. 304. A execução de todo e qualquer parcelamento do solo urbano dependerá de aprovação e emissão de alvarás pela autoridade licenciadora do Poder Executivo Municipal.

§ 1º O parcelamento do solo urbano somente poderá ser aprovado e executado dentro dos limites do Perímetro Urbano e de acordo com os parâmetros e as demais regras estabelecidas nesta Lei Complementar e seus anexos.

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

Art. 305. O parcelamento do solo para fins urbanos não será permitido:

I — em Áreas de Preservação Permanente;

II — nas áreas classificadas como de baixa aptidão à urbanização constantes na Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização constante no Anexo 9;

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

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

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

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



- VII – em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- VIII – em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública;
- IX – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias de uso e ocupação, até a sua correção;
- X – em áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;
- XI – em áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de serviços públicos de transporte coletivo, educação, saúde ou de redes públicas de abastecimento de água e de energia elétrica;
- XII – em glebas que não possuam frente para vias públicas regularmente instituídas;
- XIII – em áreas localizadas fora do Perímetros Urbano, conforme esta Lei Complementar;
- XIV – em Zonas com restrições específicas, conforme esta Lei Complementar.

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

§ 2º O licenciamento de parcelamento do solo nos casos previstos nos incisos V e VI será admitido mediante as seguintes condições:

- I – a área não se enquadre em nenhum dos demais incisos do *caput*;
- II – a execução das medidas necessárias à redução de risco seja autorizada pelo Poder Público, mediante avaliação técnica específica e parecer técnico favorável;
- III – para o recebimento do empreendimento, o empreendedor comprove a execução das medidas preventivas e mitigadoras por meio de laudo geotécnico acompanhado de respectiva comprovação de responsabilidade técnica;
- IV – observe as demais normas federais e estaduais aplicáveis.

Art. 306. O parcelamento do solo em terrenos de marinha somente será permitido quando promovido pelo Poder Público e para os fins de:

- I – regularização fundiária de interesse social;
- II – abertura de vias públicas pelo Poder Público;
- III – destinação de bens imóveis para provisão de Habitação de Interesse Social;
- IV – destinação de bens imóveis para áreas de uso público, especialmente espaços livres de lazer, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Será necessário observar, ainda, as demais normas vigentes aplicáveis sobre terrenos de marinha, bem como apresentar a anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 307. Será admitido o parcelamento do solo em parcela inferior à totalidade da sua matrícula, desde que identificado e representado o imóvel em sua totalidade no levantamento topográfico e no projeto de parcelamento.



§ 1º A área remanescente não poderá resultar encravada.

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

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

§ 4º Na Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana, caso situada em local livre de impeditivos legais para o parcelamento urbano do solo, a área remanescente somente poderá ter nova edificação licenciada se destinada à habitação unifamiliar, limitada a uma unidade, e somente poderá ser edificada para outras categorias de uso após novo processo de parcelamento do solo, destinando as áreas públicas correspondentes.

Art. 308. Ao longo de faixas de domínio de rodovias, estradas vicinais ou rurais, linhas de transmissão de energia e dutos será obrigatória uma faixa não edificada de 15 m (quinze metros) de cada lado, sem prejuízo de aplicação de parâmetros mais restritivos estabelecidos por legislação específica.

Art. 309. Para os fins desta Lei Complementar, empreendedor é o responsável pela implantação do parcelamento, podendo ser este:

- I – proprietário do imóvel a ser parcelado;
- II – promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento, e sub-rogue-se nas obrigações do promissário;
- III – ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular a imissão na posse;
- IV – pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado, ou pelo poder público, para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;
- V – cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 310. As disposições da presente Lei Complementar também se aplicam aos parcelamentos resultantes de partilha ou divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão, herança ou para qualquer outro fim.



Seção II

Dos parâmetros de parcelamento do solo urbano

Subseção I

Da infraestrutura básica

Art. 311. Considera-se como infraestrutura básica necessária ao licenciamento de parcelamento do solo urbano:

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

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

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

Subseção II

Das áreas públicas

Art. 312. O parcelamento do solo urbano deverá destinar as seguintes áreas para incorporação ao patrimônio público municipal, de acordo com a modalidade de parcelamento:

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

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

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

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

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



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

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

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

Art. 313. Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão doar as proporções mínimas de áreas públicas definidas no Anexo 16, correspondentes a percentuais da área a parcelar da gleba.

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

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

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

Art. 314. Os parcelamentos do solo na Zona de Desenvolvimento Logístico e Industrial (ZLI) poderão doar as áreas públicas destinadas à Espaços Livres de Lazer e a Equipamentos Comunitários em outros locais mediante análise e autorização do Poder Público na emissão de Diretrizes Urbanísticas Prévias e desde que o local proposto:

- I – atenda aos critérios dos art. 316 a 324 da presente Lei Complementar;
- II – situe-se nas localidades com designação de prioridade para criação de novos Espaços Livres de Lazer e Equipamentos Comunitários, conforme disposto nos art. 230 da presente Lei Complementar.

Art. 315. Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei Complementar, será exigida a destinação de área para implantação de programas Habitacionais de Interesse Social, ou o equivalente em recursos para o Fundo Municipal de Habitação para parcelamentos do solo identificados e nas proporções definidas no Anexo 16.



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

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

- a) possua área igual ou superior à área mínima a ser destinada para esta finalidade;
- b) pertença à mesma Zona predominante do parcelamento do solo urbano;
- c) esteja livre e desimpedido para ocupação;
- d) possua comprovadas condições de acesso, edificabilidade, habitabilidade e segurança.

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

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

Subseção III

Dos Espaços Livres de Lazer e Recreação e das áreas para Equipamento Comunitário

Art. 316. Os Espaços Livre de Lazer e Recreação e as áreas para implantação de Equipamentos Comunitários deverão obedecer aos seguintes critérios de localização:

- I – situar-se junto às vias principais, de modo a permitir a sua visibilidade, acesso e apropriação pública;
- II – possuir condições de topografia compatíveis com a sua utilização e acessibilidade;
- III – possuir declividade máxima de 15% (quinze por cento);
- IV – não estar localizados em Áreas de Preservação Permanente ou em áreas com vegetação legalmente protegida ou em áreas não edificantes.

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

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

Art. 317. Não serão consideradas como Espaços Livre de Lazer e Recreação e áreas para Equipamento Comunitário:

- I – áreas remanescentes ou integrantes do sistema viário; tais como rotatórias e canteiros;
- II – canais ou vias aquáticas.



Art. 318. São parâmetros para o dimensionamento e a conformação dos lotes das áreas públicas:

I – Espaços Livres de Lazer e Recreação:

- a) conformação de pelo menos um lote com área mínima contínua de 1.000 m² (mil metros quadrados);
- b) caso seja previsto mais de um lote para a conformação de Espaços Livres de Lazer e Recreação, a área mínima contínua de cada um deles deverá ser igual a do lote mínimo estabelecido para a Zona;
- c) testada mínima e proporção testada/comprimento conforme os parâmetros urbanísticos do lote da respectiva zona;
- d) são admitidas no máximo duas faces do(s) lote(s) de Espaços Livres de Lazer e Recreação em configuração confrontante com lotes privados.

II – áreas para implantação de Equipamentos Comunitários:

- a) conformação de um único lote;
- b) área total mínima de 750m²,
- c) testada mínima e proporção testada/comprimento conforme os parâmetros urbanísticos do lote da respectiva Zona.

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

Art. 319. São parâmetros de uso e ocupação das áreas públicas de parcelamento do solo:

I – dos Espaços Livres de Lazer e Recreação:

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

II – das áreas para implantação de Equipamentos Comunitários:

- a) uso exclusivo para a implantação de Equipamentos Comunitários públicos;
- b) parâmetros de ocupação conforme a Zona ou Área Especial;



- c) definição do uso comunitário específico por parte do Poder Público, fundamentada em análise técnica da demanda prioritária da localidade.

Art. 320. Nos casos de áreas públicas decorrentes de parcelamento do solo nas modalidades de desmembramento ou condomínio urbanístico de lotes, os Espaços Livre de Lazer e Recreação e as áreas para implantação de Equipamentos Comunitários poderão constituir um mesmo lote, respeitadas as seguintes condições:

- I – localização conforme art. 316;
- II – área total mínima, testada mínima e proporção testada/comprimento conforme os parâmetros urbanísticos do lote da respectiva Zona;
- III – definição do uso associada a Espaço Livre de Lazer e Recreação ou à implantação de Equipamento Comunitário dada pelo Poder Público e fundamentada em análise técnica da demanda prioritária da localidade.

Art. 321. O acesso de veículos automotores para os lotes particulares não poderá se dar por meio de áreas públicas definidas como Espaços Livre de Lazer e Recreação ou como áreas para implantação de Equipamentos Comunitários.

Art. 322. Em todas as modalidades de parcelamento do solo caso seja necessário dispor de área para Equipamento Urbano, esta não poderá estar sobreposta aos demais tipos de áreas públicas e em hipótese alguma poderá computar nos percentuais mínimos exigidos para Espaços Livre de Lazer e Recreação e para as áreas para implantação de Equipamentos Comunitários.

Art. 323. É de responsabilidade do empreendedor para o recebimento do parcelamento do solo:

- I – a sinalização com placas indicativas das áreas públicas, conforme padrão estabelecido pelo Município;
- II – a entrega do(s) Espaço(s) Livre(s) de Lazer e Recreação com projeto paisagístico executado, tendo sido elaborado e aprovado de acordo com as diretrizes emitidas pelo Município;
- III – a entrega da área para implantação de Equipamento Comunitário livre e desimpedida para construção, incluindo supressão de vegetação e execução de terraplenagem, caso necessárias e autorizadas.

Art. 324. A partir do recebimento do parcelamento, os Espaços Livres de Lazer e Recreação passarão a integrar a Área Especial de Lazer e Recreação (AELR) e as áreas para implantação de Equipamento Comunitário, a Área Especial Institucional Comunitária (AEIC).



Subseção IV
Do Sistema de Circulação

Art. 325. A proposição e a implantação do Sistema de Circulação em parcelamentos do solo deverá obedecer aos seguintes critérios:

- I – integração e articulação com o sistema viário existente e/ou projetado;
- II – adequação à topografia local, de forma a favorecer a acessibilidade urbana;
- III – priorização dos pedestres, dos meios de transporte não-motorizados e do transporte público;
- IV – garantia de acesso público aos corpos d'água, às praias e às demais áreas de uso comum do povo;
- V – garantia de livre acesso público a trilhas e caminhos históricos;
- VI – observância das vias projetadas previstas no Anexo 10;
- VII – observância aos perfis viários previstos no Anexo 12;
- VIII – respeito à identificação de vias e logradouros públicos definida pelo Poder Público;
- IX – observância às diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente do Poder Público.

Parágrafo único. As vias projetadas constantes no Anexo 10 são indicações para diretrizes obrigatórias de conectividade, sendo que o seu traçado geométrico definitivo será estabelecido na análise e aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 326. O sistema viário dos loteamentos deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- I – declividade longitudinal máxima de via de 15% (quinze por cento);
- II – atendimento aos perfis viários previstos no Anexo 12;
- III – em caso de conexão viária com o prolongamento de via existente, é obrigatória a manutenção de no mínimo a largura da via prolongada, salvo exigência de largura maior;
- IV – largura total mínima de 14 m (quatorze metros) e atendimento às seguintes dimensões mínimas, salvo exigências superiores decorrentes de volume de tráfego e velocidades de projeto:
 - a) faixa de rolamento para veículos automotores de 2,80 (dois metros e oitenta centímetros) em vias locais e de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) nas vias previstas ou potenciais à circulação de transporte coletivo;
 - b) calçadas de 3 m (três metros);
 - c) ciclovia ou ciclofaixa bidirecional de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
 - d) ciclovia ou ciclofaixa unidirecional de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
 - e) faixas de estacionamento de automóveis de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
- V – atendimento aos seguintes raios mínimos de curvatura nas intersecções, salvo exigências superiores decorrentes de volume de tráfego e velocidades de projeto:
 - a) em vias locais, 3,00 m (três metros) nas esquinas;



b) em vias nas quais há rota implementada ou prevista de transporte público, 7,00 (sete metros) nas esquinas;

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

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

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

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

Art. 327. Vias de circulação de veículos sem saída somente serão admitidas quando previstas praças de retorno no seu término e quando seu comprimento, incluindo o trecho de retorno, não exceder a 10 (dez) vezes a largura da via.

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

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

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

§ 4º As vias poderão terminar sem praça de retorno nas divisas da gleba parcelada quando seu prolongamento estiver previsto nas vias projetadas do Anexo 10 ou quando a gleba limítrofe ao término da via for passível de parcelamento do solo.

Seção III

Das quadras, quarteirões e lotes

Art. 328. As quadras e quarteirões deverão atender concomitantemente a todos os parâmetros estabelecidos para a respectiva Zona ou Área de Especial Interesse no Anexo 16.

Seção IV

Do loteamento

Art. 329. São tipos de loteamento para fins urbanos:

I – loteamento convencional, destinados à produção de lotes urbanos;



- II – loteamento de interesse social, destinados à produção de lotes urbanos economicamente acessíveis, voltados para a Habitação de Interesse Social;
- III – loteamento de chácaras, destinados à produção de lotes urbanos de grandes dimensões, voltados principalmente à coexistência de usos urbanos e rurais;
- IV – loteamento logístico-industrial, destinados à produção de lotes urbanos de grandes dimensões, voltados à implantação de empreendimentos logísticos e industriais.

Art. 330. Os loteamentos de interesse social deverão:

- I – ser destinados exclusivamente à população com faixa de renda familiar de zero a seis salários mínimos;
- II – ser predominantemente residenciais, mas possibilitar a conformação de uso misto como estratégia de geração de emprego e renda;
- III – ter participação técnica da Secretaria Municipal de Habitação na emissão de Diretrizes Urbanísticas Prévias;
- IV – registrar na matrícula de cada lote privado a destinação à Habitação de Interesse Social.

Art. 331. Os loteamentos de interesse social deverão observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – destinação de áreas públicas mínima de 35%, sendo:
 - a) Espaço Livre de Lazer e Recreação mínimo de 5%;
 - b) área para implantação de Equipamento Comunitário mínima de 10%;
- II – quadras e quarteirões:
 - a) comprimento máximo de quadra de 250 m (duzentos e cinquenta metros);
 - b) área máxima do quarteirão de 2 ha (dois hectares);
 - a) lotes privados:
 - b) área mínima do lote de 90 m² (noventa metros quadrados);
 - c) área máxima do lote de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) para Habitação de Interesse Social unifamiliar e 2 ha (dois hectares) para Habitação de Interesse Social multifamiliar;
 - d) testada mínima do lote de 5 m (cinco metros);
 - e) proporção testada/comprimento de 1/4 (um para quatro).

Art. 332. Equipara-se ao loteamento, para todos os fins legais, a abertura de novas vias de circulação e o prolongamento de vias existentes que não sejam executadas pelo Poder Público.

Art. 333. Os loteamentos poderão ser implantados em etapas sucessivas.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, entende-se por etapa a implantação da infraestrutura básica completa e a destinação das áreas públicas correspondentes em parte da gleba total a ser loteada.



§ 2º O projeto de loteamento em etapas deverá ser apresentado e licenciado de maneira completa, compreendendo todas as etapas e sua conformação urbanística final.

§ 3º As condições da implantação por etapas deverão constar no Termo de Compromisso de Execução de Obras firmado pelo empreendedor com o Município, incluindo cronograma de implantação e caução de lotes, com força de título extrajudicial.

§ 4º A execução do loteamento em etapas não poderá ultrapassar o prazo máximo estabelecido no cronograma de implantação do loteamento presente no Termo de Compromisso, contado a partir da data de licenciamento das obras.

Art. 334. A nomenclatura oficial dos loteamentos do Município dar-se-á mediante Decreto do Poder Executivo, ouvido o empreendedor responsável e observado o interesse público e demais condições definidas na Lei Orgânica.

Seção V

Do desmembramento

Art. 335. Os parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade de desmembramento deverão atender às disposições e aos parâmetros da respectiva Zona conforme Anexo 16.

Art. 336. Caso a proposição do projeto de desmembramento resulte em conformação urbanística que ultrapasse a extensão máxima da quadra permitida e/ou a área máxima do quarteirão e/ou exista via projetada, o órgão municipal competente deverá demandar a reapresentação do projeto na modalidade de loteamento.

Parágrafo único. Ainda que na ausência de vias projetadas, caso a proposição de projeto de desmembramento se dê em local de necessária conexão viária, com interesse público justificado tecnicamente, poderá o órgão municipal competente demandar a reapresentação do projeto na modalidade de loteamento.

Art. 337. É vedada a prática de desmembramentos sucessivos sem destinação de áreas públicas ou com conformação de quadras superiores ao comprimento máximo permitido.

Seção VI

Dos condomínios urbanísticos de lotes

Art. 338. Os parcelamentos do solo para fins urbanos na modalidade de condomínio urbanístico de lote são permitidos somente em Zonas específicas definidas no Anexo 16.

Art. 339. Os condomínios urbanísticos de lotes devem observar os seguintes requisitos:

- I – estar inseridos integralmente no perímetro urbano;
- II – possuir acesso à via oficial;
- III – destinar as áreas públicas correspondentes, conforme estabelecido no art. 331;



- IV – garantir a conectividade da malha urbana de modo a não interromper vias existentes ou projetadas;
- V – garantir livre acesso público a trilhas, caminhos históricos, corpos d'água, praias e a demais áreas de uso comum do povo;
- VI – manter tanto quanto possível a vegetação arbórea pré-existente na gleba, em especial se nativa;
- VII – eventuais fechamentos do perímetro devem observar as disposições de vedação previstas no art. 275;
- VIII – o controle de acesso deve estar situado em local com afastamento de no mínimo 10m (dez metros) da via pública, permitindo a acumulação de veículos sem obstrução da via pública.
- IX – executar toda a infraestrutura necessária, inclusive as ligações dos lotes do condomínio às redes de infraestrutura pública, quando aplicáveis, de responsabilidade do empreendedor;
- X – possuir local de livre e fácil acesso para os medidores, caixas de correspondência e contentores de resíduos sólidos.

Parágrafo único. A manutenção das infraestruturas será de responsabilidade exclusiva do condomínio, incluindo pavimentação, drenagem e manejo das águas pluviais e estruturas internas para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação.

Art. 340. Os condomínios urbanísticos de lotes devem possuir área máxima total parcelada de 3 ha (três hectares) e respeitar o comprimento máximo de quadra admitido na respectiva Zona. Parágrafo único. As exigências do caput não se aplicam aos condomínios urbanísticos de lotes logístico-industrial.

Art. 341. O número máximo de lotes em cada condomínio urbanístico de lotes é assim definido:

- I – em condomínios para uso exclusivo habitacional máximo de 25 (vinte e cinco) lotes;
- II – em condomínios com uso misto máximo de 50 (cinquenta lotes), desde que atendam aos seguintes critérios urbanísticos:
 - a) possuir no mínimo 10% do número total de lotes do condomínio destinados a usos não-habitacionais, respeitando os usos permitidos na respectiva Zona;
 - b) localizar os lotes de uso não-habitacional no perímetro do condomínio ou em áreas de acesso público livre e facilitado;
 - c) registrar as restrições urbanísticas de uso nas matrículas dos lotes de uso não-habitacional.
- III – em condomínios urbanísticos de lotes logístico-industrial sem limitação.

Art. 342. As áreas de uso comum deverão obedecer aos seguintes parâmetros:



- I – vias internas de circulação de veículos motorizados:
 - a) harmonizar-se ao relevo natural;
 - b) largura mínima de 6 m (seis metros);
 - c) declividade máxima de 15% (quinze por cento);
 - d) arborização viária com canteiros de no mínimo 70 x 70 cm (setenta por setenta centímetros);
- II – sistema de circulação de pedestres: definição e demarcação de rotas específicas de pedestre entre o acesso principal do condomínio até cada lote, admitindo-se vias compartilhadas;
- III – edificações de uso comum, caso existentes:
 - a) situar-se em fração ideal com área mínima correspondente ao lote mínimo da respectiva Zona;
 - b) número máximo de 2 (dois) pavimentos;
 - c) taxa de ocupação máxima de 40%;
 - d) taxa de permeabilidade mínima de 50%;
 - e) garantia de acessibilidade universal.

Art. 343. As áreas de uso exclusivo deverão ser constituídas na forma de lotes e obedecer aos seguintes parâmetros:

- I – a área mínima, testada mínima e relação testada/comprimento de cada lote deverá ser igual às exigidas para a respectiva Zona, conforme Anexo 16;
- II – os parâmetros construtivos das edificações devem seguir os parâmetros estabelecidos para a respectiva Zona, conforme Anexo 15.

Art. 344. É vedado o compartilhamento das infraestruturas e áreas de uso comum entre condomínios contíguos.

Art. 345. A construção de edificações no condomínio urbanístico de lotes deverá ser precedida de licenciamento junto ao Poder Público.

Seção VII

Dos procedimentos para a aprovação de parcelamentos

Subseção I

Das disposições gerais

Art. 346. Os projetos de parcelamento do solo somente serão aprovados pelo órgão municipal competente após cumpridos pelo empreendedor as exigências previstas nas seguintes etapas:



- I – Consulta de Viabilidade de Parcelamento do Solo (CVP);
- II – Diretrizes Urbanísticas Prévias (DUP);
- III – Aprovação de Anteprojeto Urbanístico;
- IV – Aprovação de Projeto Urbanístico;
- V – Garantias, licenças e registro;
- VI – Execução e recebimento.

§ 1º A etapa de fixação de diretrizes urbanísticas prévias é dispensada para parcelamentos em que não haja obrigação de destinação de área pública, nos termos desta lei.

§ 2º Os procedimentos administrativos aplicáveis para cada etapa são definidos por regulamentação específica.

Subseção II

Da Consulta de Viabilidade de Parcelamento do Solo

Art. 347. A Consulta de Viabilidade de Parcelamento do Solo (CVP) é a certidão declaratória de informações normativas e geoespaciais emitida pelo Município sobre um terreno ou gleba para fins de parcelamento do solo.

§ 1º A CVP tem caráter prévio, informativo e não vinculante e suas informações não substituem a legislação pertinente.

§ 2º A CVP não constitui direito de protocolo e não constitui direitos adquiridos de qualquer natureza.

§ 3º A CVP não se equipara e não substitui a emissão de diretrizes urbanísticas.

Art. 348. A CVP poderá ser automatizada e informará, sempre que possível:

- I – a Zona em que se situa a gleba;
- II – a conformidade da modalidade de parcelamento pretendido;
- III – os parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- IV – a existência de Área Especial;
- V – a existência de áreas legais protegidas;
- VI – as informações geoespaciais pertinentes que não requeiram análise técnica específica, como a existência de faixas de domínio e áreas não edificáveis;
- VII – as normas pertinentes aplicáveis.

Subseção III

Das Diretrizes Urbanísticas Prévias

Art. 349. O parcelamento do solo será precedido de fixação de Diretrizes Urbanísticas Prévias (DUP) pelo órgão de planejamento competente, ressalvados os parcelamentos que não se enquadrem na obrigação de destinação de área pública, nos termos desta lei.



§ 1º As diretrizes emitidas terão caráter orientador e vinculante para a elaboração do anteprojeto, não configurando o direito de protocolo para fins de aprovação do parcelamento do solo.

§ 2º O pedido de emissão de DUP pode ser instruído com estudo preliminar urbanístico e/ou intenções de projeto, os quais não vinculam a autoridade licenciadora.

§ 3º O órgão municipal competente pode requisitar ao requerente a apresentação de informações ambientais específicas e estudos complementares para a emissão de DUP em glebas com presença ou indicativo de APP ou com atributos ambientais significativos, tais como vegetação.

§ 4º O órgão municipal competente pode requisitar a manifestação prévia de órgãos municipais e solicitar a manifestação prévia de órgãos de outras esferas de governo para a emissão da DUP.

Art. 350. As Diretrizes Urbanísticas Prévias serão emitidas por órgão municipal competente e informarão:

- I – as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano local;
- II – as conectividades do sistema de circulação, incluindo as dimensões e características aplicáveis;
- III – as áreas e localizações, ainda que aproximadas, das áreas públicas a serem incorporadas ao patrimônio municipal;
- IV – os parâmetros urbanísticos de conformação de lotes e quadras;
- V – as faixas de escoamento de águas pluviais;
- VI – as faixas não edificáveis e áreas de proteção ambiental e urbanística;
- VII – os usos e índices urbanísticos previstos nos respectivos zoneamentos incidentes no terreno ou gleba;
- VIII – outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo;
- IX – termo de referência para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicável;
- X – a recomendação de manifestação prévia de outros órgãos, quando potencialmente impactantes na elaboração do anteprojeto.

Art. 351. Os processos de diretrizes urbanísticas prévias serão indeferidos nas seguintes situações:

- I – inadequação do empreendimento ao Plano Diretor e legislações pertinentes;
- II – situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas;



III — recusa do responsável em apresentar informações necessárias ao efetivo entendimento da caracterização registrária, topográfica, urbanística ou ambiental do local a ser parcelado, ainda que não estejam expressamente previstas em legislação.

Art. 352. As diretrizes fixadas vigoram pelo prazo máximo de 1 (um) ano, podendo ser renovado uma única vez por igual período, desde que não haja alterações nas diretrizes.

Parágrafo único. O processo de aprovação do anteprojeto de parcelamento do solo deve ser deflagrado na vigência das diretrizes fixadas.

Subseção IV

Da Aprovação de Anteprojeto Urbanístico

Art. 353. O anteprojeto urbanístico deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes urbanísticas prévias formuladas pela autoridade licenciadora.

Parágrafo único. Os anteprojetos urbanísticos que não observem a legislação pertinente ou não respeitem as diretrizes urbanísticas formuladas serão indeferidos.

Art. 354. O anteprojeto urbanístico deve apresentar informações sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada, incluindo indicações das dimensões, localizações, configurações e características, sendo composto, no mínimo, pelos elementos descritos na norma técnica aplicável.

Parágrafo único. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial pela Câmara Municipal, só poderá ser feita por meio dos nomes e siglas dispostos nessa lei e por números e letras.

Art. 355. O anteprojeto urbanístico aprovado terá validade de 1 (um) ano, podendo ser renovado apenas uma vez por igual período.

Art. 356. As alterações na configuração do traçado viário e das áreas públicas decorrentes dos demais projetos complementares e licenças ambientais e urbanísticas ensejam a reaprovação do anteprojeto urbanístico.

Parágrafo único. Nos casos a que se refere o *caput*, a autoridade licenciadora deve avaliar a necessidade de revisão das diretrizes urbanísticas e de alterações no Termo de Referência para elaboração de EIV.



Subseção V

Da aprovação de projeto urbanístico

Art. 357. O projeto urbanístico deve ser elaborado a partir do anteprojeto urbanístico aprovado, observadas as disposições desta Lei e as diretrizes urbanísticas prévias formuladas pela autoridade licenciadora.

Art. 358. O projeto urbanístico deve apresentar informações necessárias e suficientes à compreensão e atendimento dos requisitos legais e diretrizes fixadas pela autoridade licenciadora, sendo composto, no mínimo, pelos elementos descritos na norma técnica aplicável.

Art. 359. O processo de aprovação de projeto de parcelamento do solo será deflagrado por requerimento do interessado instruído pelos mesmos documentos exigidos nas etapas anteriores, bem como:

- I – anteprojeto urbanístico aprovado;
- II – Licença Ambiental de Instalação, quando aplicável;
- III – projetos complementares de infraestrutura aprovados;
- IV – Estudo de Impacto de Vizinhaça aprovado com respectivo Termo de Compromisso firmado, quando aplicável;
- V – Cronograma de obra.

Art. 360. O projeto urbanístico aprovado terá validade de 1 (um) ano, podendo ser renovado por apenas uma vez por igual período, desde que não alterada a legislação para o caso.

Subseção VI

Das garantias, licenças e registro

Art. 361. Após a aprovação do projeto urbanístico e na vigência deste, o empreendedor deverá firmar Termo de Compromisso junto ao Município estabelecendo sua responsabilidade pela execução e custos das obras previstas para a execução do parcelamento do solo, devendo conter no mínimo:

- I – a relação total das áreas, lotes, quadras e áreas públicas;
- II – a lista de obras de infraestrutura sob a responsabilidade do empreendedor;
- III – o prazo para execução das obras;
- IV – os termos de garantia pelas obras e serviços;
- V – os critérios para devolução da caução ou garantia hipotecária mediante o cumprimento integral do Termo de Compromisso.



Parágrafo único. O Termo de Compromisso a que se refere o caput não se confunde e não substitui o Termo de Compromisso de medidas mitigadoras e compensatórias oriundas de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 362. Os termos de garantia serão por meio de garantia hipotecária ou caução em dinheiro.

§ 1º As garantias deverão obedecer ao valor equivalente do custo orçado das obras, o qual deverá ser ratificado pelos órgãos competentes.

§ 2º A garantia hipotecária deverá ser correspondente ao custo orçado das obras, que deverá ser convertido em número de lotes, devendo ser, no mínimo, equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes gerados.

Art. 363. Uma vez aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo e após a assinatura do Termo de Compromisso, o órgão municipal competente emitirá a Certidão de Aprovação e o Alvará de Licença.

§ 1º A Certidão de Aprovação é o ato administrativo que constitui a aprovação do parcelamento do solo, incluindo os compromissos e garantias assumidas, e que dá direito ao empreendedor a submissão ao registro imobiliário.

§ 2º O Alvará de Licença é o ato administrativo que permite o início de execução das obras do parcelamento do solo.

§ 3º A Certidão de Aprovação e o Alvará de Licença deverão conter a descrição do parcelamento aprovado.

Art. 364. O Alvará de Licença terá validade de 1 (um) ano, prorrogável por igual período até o prazo limite para execução de obras.

Art. 365. O empreendedor deverá submeter o parcelamento do solo ao registro imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão da Certidão de Aprovação, sob pena de caducidade automática da aprovação do projeto e cassação do Alvará de Licença.

Art. 366. As áreas públicas provenientes do parcelamento do solo passarão ao domínio público por ocasião do registro do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 367. Após o registro do parcelamento do solo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o empreendedor deverá apresentar à Prefeitura, em até 30 (trinta) dias:

- I – cópia de matrícula de registro de imóveis da gleba, em que conste o registro do parcelamento e eventuais áreas remanescentes;
- II – matrícula dos lotes hipotecados, caso existam;
- III – matrícula dos lotes e áreas públicas.



Parágrafo único. A atualização do cadastro imobiliário da gleba ocorrerá após a apresentação do registro a que se refere o *caput*.

Subseção VII

Da execução e recebimento

Art. 368. O prazo máximo para execução das obras de infraestrutura será aquele estabelecido no cronograma de obras, limitado a 2 (dois) anos contados a partir da emissão do Alvará de Licença, prorrogável uma única vez por igual período.

Art. 369. Após o decurso do prazo de execução estabelecido, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perde o direito à devolução da garantia prestada, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Art. 370. Finalizadas as obras do parcelamento, o interessado deve solicitar à Prefeitura a realização de vistoria visando à emissão do respectivo Termo de Verificação e Execução de Obra (TVEO).

§ 1º O TVEO formaliza, ao empreendedor, o recebimento das obras de infraestrutura do loteamento, com a adequada descrição das garantias a serem liberadas.

§ 2º São admitidos recebimentos parciais do parcelamento e liberação das respectivas garantias, limitadas a 70% (setenta por cento) das garantias totais.

§ 3º A emissão da TVEO, ainda que parcial, deverá observar a conclusão das medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de Estudo de Impacto de Vizinhança, quando aplicáveis.

Art. 371. A conservação das áreas públicas e das obras durante a execução do parcelamento será de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico até a expedição do TVEO total.

Art. 372. Somente a partir da emissão do TVEO, o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal, nos termos do artigo 22 da Lei Federal 6.766 de 1.979.

Art. 373. O Poder Executivo dará publicidade ao recebimento total do parcelamento do solo por meio de publicação de Decreto em Diário Oficial.



CAPÍTULO XIII

DO PARCELAMENTO E DO CONDOMÍNIO NA ÁREA RURAL

Seção I

Do parcelamento em área rural

Art. 374. Na área rural somente será admitido o parcelamento do solo para fins rurais e com prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

§ 1º O parcelamento do solo na área rural somente será permitido na Mesozona de Valorização Rural.

§ 2º Os parcelamentos do solo na área rural deverão obedecer aos parâmetros definidos pela legislação federal.

Seção II

Do condomínio em área rural

Art. 375. Ficam admitidos condomínios rurais na Mesozona de Valorização Rural, conforme disposições desta lei.

Parágrafo único. A proposição do condomínio rural deverá ser submetida ao INCRA, o qual deverá admitir a sua viabilidade, a qual gerará atribuição de competência de licenciamento ao órgão municipal competente.

Art. 376. Uma vez admitida a viabilidade do condomínio rural, na apreciação de projetos de condomínios rurais, o órgão licenciador competente deverá constatar o atendimento aos seguintes requisitos:

- I – possuir área total nunca inferior ao Módulo Rural para o Município de Biguaçu e máxima total de 10 ha (dez hectares);
- II – possuir no máximo 3 (três) unidades de fração ideal para cada 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
- III – possuir acesso direto por via oficial;
- IV – destinar no mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio para atividades agrícolas, de modo a manter a caracterização de uso rural;
- V – destinar uma área comum e contínua de no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do condomínio para Reserva Legal, em localização conforme critérios estabelecidos no art. 125-C da Lei Estadual nº 14.675/2009, que institui o Código Estadual do Meio Ambiente;
- VI – garantir livre acesso público a trilhas, caminhos históricos, corpos d'água, praias e a demais áreas de uso comum do povo;
- VII – manter tanto quanto possível a vegetação arbórea pré-existente, em especial se nativa;



VIII – executar toda a infraestrutura necessária, incluindo as exigidas pelo licenciamento ambiental e as ligações do condomínio às redes de infraestrutura pública, quando aplicáveis, de responsabilidade do empreendedor.

Art. 377. As áreas de uso exclusivo de condomínios rurais deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I – uso habitacional unifamiliar, sendo admitida no máximo três unidades residenciais por fração ideal;
- II – na existência de usos não-residenciais, estes devem ser de apoio às atividades agropecuárias;
- III – afastamentos frontais, laterais e de fundos de, no mínimo, 20m (vinte metros) dos limites do condomínio, dos limites da área correspondente à fração ideal e entre cada unidade de uso exclusivo.

Art. 378. As vias internas de circulação de veículos motorizados deverão possuir largura mínima de 6 m (seis metros).

Art. 379. Não serão admitidos, nas divisas e nas áreas internas dos condomínios rurais, muros constituídos por elementos que impeçam a permeabilidade visual e a passagem de pequenos animais.

Art. 380. Ao longo de faixas de domínio de rodovias, estradas vicinais ou rurais, linhas de transmissão de energia e dutos será obrigatória uma faixa não edificada de 15 m (quinze metros) de cada lado, sem prejuízo de aplicação de parâmetros mais restritivos estabelecidos por legislação específica.

Art. 381. A manutenção das infraestruturas será de responsabilidade exclusiva do condomínio, incluindo pavimentação, drenagem e manejo das águas pluviais e estruturas internas para abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação.

Parágrafo único. A coleta e destinação adequada de resíduos será de responsabilidade exclusiva do empreendimento, devendo estar prevista na Convenção do Condomínio, nos termos definidos pelo município.



CAPÍTULO XIV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Das disposições gerais

Art. 382. A regularização fundiária urbana consiste em arranjos de ordem pública e interesse social os quais, por meio do regular processo administrativo, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo único. As regulamentações e demais procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana deverão observar os comandos da Lei n.º 13.465/2017 e das demais normas vigentes aplicáveis.

Art. 383. A regularização fundiária urbana deverá ser integrada ao ordenamento territorial e observar os princípios, objetivos e diretrizes desta Lei Complementar, em especial da Política Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (PHRF).

§ 1º A ZEIS-1 compreende áreas prioritárias para regularização fundiária urbana de interesse social.

§ 2º A AERF compreende áreas prioritárias para regularização fundiária de interesse específico.

§ 3º Caso seja comprovada a existência de núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda em AERF, aplicam-se as normas de regularização fundiária de interesse social.

§ 4º A inexistência de delimitação de ZEIS-1 ou de AERF não inviabiliza a regularização fundiária urbana.

§ 5º As delimitações dos núcleos urbanos informais poderão ser revisadas no processo e projeto de regularização fundiária.

Art. 384. O Município deverá promover a regularização fundiária urbana plena.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, a regularização fundiária plena deverá ser efetivada por meio de ações integradas e complementares de ordem jurídica, urbanística, ambiental e social, de forma a:

- I – priorizar os núcleos urbanos informais consolidados de interesse social;
- II – adotar parâmetros de aprovação especiais aplicáveis a situações consolidadas, destinados à garantia de condições de salubridade e segurança da edificação e de seu entorno;
- III – viabilizar a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- IV – promover a gestão e fiscalização adequadas em áreas de proteção e interesse ambiental;



- V – garantir alternativas habitacionais à população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental, ou projetos de intervenção urbana;
- VI – reconhecer a regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos núcleos urbanos informais consolidados.

Art. 385. Para os fins desta Lei Complementar, são áreas passíveis de regularização fundiária urbana as que se enquadrem como Núcleo Urbano Informal Consolidado (NUIC), devendo-se observar os seguintes requisitos:

- I – apresentar tempo de ocupação mínimo de 5 (cinco) anos;
- II – dispor de sistema viário implantado;
- III – estar estruturado em terrenos delimitados;
- IV – apresentar, no mínimo, 25 (vinte e cinco) unidades residenciais autônomas;
- V – apresentar, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos terrenos ocupados por edificações;
- VI – apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- VII – apresentar predominância de edificações em condições de habitabilidade e que não apresentem riscos estruturais irreversíveis;
- VIII – dispor de, no mínimo, 3 (três) infraestruturas essenciais implantadas e em funcionamento;
- IX – dispor de serviços públicos, especialmente de transporte público coletivo;
- X – dispor de equipamentos públicos comunitários no entorno.

§ 1º Não se aplicam os requisitos previstos nos incisos II e III do *caput* para os casos de regularização fundiária urbana de interesse social.

§ 2º Os NUIC deverão ter ocupação predominante para fins de moradia.

Art. 386. A regularização fundiária urbana poderá ocorrer mediante duas modalidades:

- I – Regularização Fundiária de Interesse Social;
- II – Regularização Fundiária de Interesse Específico.

Parágrafo único. A classificação da modalidade de regularização fundiária será feita pelo órgão municipal competente do Poder Executivo municipal, quando da análise e processamento do requerimento da regularização fundiária urbana.

Art. 387. O Município de Biguaçu promoverá prioritariamente a regularização fundiária nos núcleos urbanos informais consolidados de interesse social, cabendo ao Poder Público Municipal o desenvolvimento e custeio de todo o processo de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial.



Parágrafo único. Para os casos de requerimentos de regularização fundiária de interesse social protocolados por particulares, e que demandem suporte técnico de órgão municipal competente, deverá ser observado a ordem de atendimento conforme a data de recebimento do requerimento.

Art. 388. A aprovação de regularização fundiária urbana, no caso de NUIC total ou parcialmente situado em áreas de preservação permanente ou unidades de conservação, estará condicionada à apresentação de estudo técnico ambiental, acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica, a ser aprovado pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único. O estudo técnico ambiental previsto no *caput* deverá:

- I – comprovar a melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e da habitabilidade dos moradores a partir da regularização;
- II – apresentar a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, considerando a necessidade de compatibilização do núcleo urbano informal e os eventuais danos ambientais;
- III – observar os dispositivos aplicáveis da Lei n.º 13.465/2017, da Lei n.º 12.651/2012, e demais normas vigentes aplicáveis.

Art. 389. A aprovação de regularização fundiária urbana, no caso de NUIC total ou parcialmente situado em área classificada como sendo de baixo ou de médio risco de enchentes, inundações ou de movimentos de massa, estará condicionada à apresentação de estudo técnico de risco, acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica, a ser aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1º O estudo técnico de risco previsto no *caput* deverá:

- I – priorizar a permanência da população, ou restando tecnicamente comprovado a sua impossibilidade, apontar as possíveis alternativas de realocação para áreas aptas à ocupação, localizadas o mais próximo possível do NUIC;
- II – examinar a possibilidade de eliminação, correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada;
- III – comprovar a melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e da habitabilidade dos moradores a partir da regularização;
- IV – apresentar a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, considerando a necessidade de compatibilização do núcleo urbano informal e os eventuais danos;
- V – observar os comandos da Lei n.º 13.465/2017, da Lei n.º 12.651/2012, e demais normas vigentes aplicáveis.

§ 2º Será condição indispensável à aprovação da regularização fundiária urbana a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 3º Não será admitida a regularização fundiária em áreas classificadas como sendo de alto ou muito alto risco de enchentes, inundações ou de movimentos de massa.



§ 4º Será admitida a delimitação e classificação de áreas de risco pelo Serviço Geológico do Brasil ou por demais órgãos que tenham competência de mapeamento de riscos.

§ 5º No caso de regularização fundiária urbana de interesse social que envolva áreas de risco que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal.

Seção II

Do processo e requisitos para regularização fundiária urbana

Art. 390. O projeto de regularização fundiária é o documento que contempla o conjunto de elementos necessários à regularização fundiária do núcleo urbano informal, incluindo o diagnóstico da situação jurídica, ambiental e social, a indicação das ações necessárias para a regularização e o respectivo projeto urbanístico.

§ 1º A aprovação do projeto de regularização fundiária referida no *caput* será de responsabilidade do órgão municipal competente e está vinculada à Comissão Técnica de Regularização Fundiária Urbana.

§ 2º A aprovação referida no *caput* não eximirá da apuração de responsabilidades administrativa, civil ou criminal os loteadores, incorporadores ou a quem quer tenha dado causa à formação de núcleos urbanos informais, bem como os seus sucessores.

Art. 391. Quando no âmbito da incorporação do parcelamento irregular ao ordenamento territorial da cidade mediante regularização urbanística de núcleo urbano informal consolidado, as análises de destinação de áreas públicas, implementação de infraestruturas essenciais e de adoção de medidas mitigadoras e compensatórias comporão requisitos obrigatórios para integral aprovação do projeto de regularização fundiária.

§ 1º Nas análises referidas no *caput*, deverá ser considerado, ainda, os objetivos e parâmetros de uso, ocupação e parcelamento urbano das Zonas em que estão localizados os NUIC.

§ 2º A destinação das áreas públicas no âmbito da integral aprovação referida no *caput*, conforme o disposto no inciso V do art. 2º do Estatuto da Cidade, deverá considerar a disposição das áreas públicas dos parcelamentos do solo urbano regulares próximos, constantes no projeto de regularização fundiária.

Art. 392. Para os fins desta Lei Complementar, são consideradas infraestruturas essenciais:

- I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- III – rede de energia elétrica domiciliar;
- IV – soluções de manejo e drenagem das águas pluviais, quando necessário;



V – soluções para limpeza urbana e coleta de resíduos sólidos;

VI – outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 393. Deverá ser buscado, preferencialmente, a regularização fundiária urbana de interesse específico por meio da aplicação dos requisitos do parcelamento do solo urbano previstos no Anexo 16.

§ 1º Não hipótese de comprovada impossibilidade de aplicação dos parâmetros do Anexo 16, poderão ser definidos parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, identificando lotes, sistema de circulação e áreas destinadas ao uso público, considerando as características locais da ocupação.

§ 2º As áreas desocupadas, não comercializadas ou terrenos livres que não possuam beneficiário identificado no núcleo urbano informal consolidado objeto de regularização fundiária deverão preferencialmente ser definidos como áreas públicas no projeto de regularização fundiária, destinadas especialmente para Sistema de Circulação, Espaço Livre de Lazer e Recreação, e área para implantação de Equipamento Comunitário.

Art. 394. Para os casos de regularização fundiária de interesse social, o cronograma físico de obras e serviços a ser elaborado pelo Poder Público Executivo Municipal não poderá ter prazo de tempo superior a 5 (cinco) anos entre a instauração do processo e a finalização das obras.

Art. 395. Para os casos de regularização fundiária de interesse específico, o cronograma físico de obras e serviços a ser elaborado pelo beneficiário não poderá ter prazo de tempo superior a 2 (dois) anos entre a instauração do processo e a finalização das obras.

Art. 396. Os comércios, serviços, indústrias, templos religiosos e demais usos não residenciais existentes em áreas com projeto de regularização fundiária em andamento, para regularização de sua atividade, deverão observar, especialmente, a legislação tributária, urbanística, sanitária, segurança e estabilidade das edificações, além de outras normas que regem a atividade ou o uso pretendido, ficando sujeitas também a licenciamento ou autorização dos órgãos competentes em quaisquer esferas da federação, após a conclusão do processo de regularização fundiária.



TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 397. Os instrumentos urbanísticos serão utilizados, individualmente ou de modo conjunto, para a efetivação dos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei Complementar.

Art. 398. Para os fins desta Lei, os instrumentos urbanísticos previstos neste Título classificam-se em:

- I – de uso específico, que correspondem aos instrumentos que somente podem ser utilizados nas unidades territoriais expressas nesta Lei Complementar;
- II – de uso amplo, que correspondem aos instrumentos que podem ser aplicados em todo o território do Município, conforme a legislação vigente aplicável.

§ 1º São instrumentos urbanísticos de uso específico:

- I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- II – IPTU Progressivo no Tempo;
- III – Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- V – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- VI – Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- VII – Cota de Solidariedade Urbana.

§ 2º São instrumentos urbanísticos de uso amplo:

- I – Direito de Preempção;
- II – Consórcio Imobiliário;
- III – Termo Territorial Coletivo (TTC);
- IV – Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV);
- V – Contribuição de Melhoria;
- VI – Áreas Especiais de Interesse Social;
- VII – Arrecadação de Imóvel Abandonado;
- VIII – Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- IX – Direito de Superfície;
- X – Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- XI – Parceria Público-Privada;
- XII – Seguro-Garantia;
- XIII – Servidão Administrativa;
- XIV – Usucapião Especial de Imóvel Urbano.



CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

Art. 399. O Município poderá exigir do proprietário de imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento em prazo determinado, caso contrário, o imóvel estará sujeito ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC).

§ 1º Lei municipal específica, baseada nesta Complementar, deverá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 2º O Poder Público Municipal não poderá exigir parcelamento, edificação e utilização de imóvel desocupado em virtude de litígio judicial ou resultante de pendências administrativas.

Art. 400. Para os fins desta Lei, considera-se:

- I – imóvel não edificado: os terrenos, lotes ou glebas com IA correspondente a zero;
- II – imóvel não utilizado: os imóveis edificados, os terrenos e os lotes que estiverem não utilizados por 5 anos a contar a partir da entrada em vigor desta Lei Complementar;
- III – imóvel subutilizado: o lote o terreno que apresente IA inferior ao IA Mín definido para a Zona onde se situa.

Art. 401. O instrumento de PEUC incidirá prioritariamente nos vazios urbanos dentro da Macrozona de Estruturação e Otimização da Ocupação Urbana e servidos por infraestrutura conforme Anexo 11.

Parágrafo único. Novas áreas passíveis de aplicação do instrumento previsto neste capítulo poderão ser instituídas por lei municipal específica.

Art. 402. Os imóveis enquadrados em quaisquer das condições referidas no art. 400 poderão ser identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º O proprietário será notificado pelo órgão municipal competente do Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do projeto pelo órgão municipal competente do Poder Executivo e deverão ser concluídos no prazo máximo de 3 (três) anos a contar da aprovação.



§ 4º As edificações enquadradas como não utilizadas deverão estar ocupadas ou terem suas obras reiniciadas no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação.

Art. 403. Os empreendimentos considerados de grande porte mediante ato fundamentado do órgão municipal competente do Poder Executivo poderão concluir, em caráter excepcional, o parcelamento ou a edificação em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo e desde que seja apresentado cronograma de execução das obras devidamente aprovado pelo órgão municipal competente, após anuência do CONDEM.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS APLICÁVEIS POR DESCUMPRIMENTO DO PEUC

Seção I

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 404. Em caso de descumprimento das disposições e dos prazos estabelecidos para o PEUC, o Município deverá aplicar o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, conforme aplicável a cada caso.

§ 1º Para os fins da aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, o valor da respectiva alíquota será dobrado anualmente durante 5 (cinco) anos ou até que se atinja o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU no limite máximo da alíquota até que se cumpra a referida obrigação.

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

Seção II

Da desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública

Art. 405. Decorridos os 5 (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 com a desapropriação do imóvel mediante 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, assegurados o valor real da indenização.

§ 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 nesta Lei Complementar;

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

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 5º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 4º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

Art. 406. Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) a concessão emitida pelo órgão municipal competente do Poder Executivo para edificar acima do limite estabelecido pelo IA-Bás, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. O direito de construir adicional será exercido até o limite estabelecido pelo IA-Máx.

Art. 407. São objetivos da OODC:

- I – a justa distribuição dos custos e benefícios decorrentes do processo de urbanização;
- II – a geração de contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;
- III – a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;
- IV – a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais.

Art. 408. A contrapartida da OODC poderá ser em forma de:

- I – pagamento de valores monetários;



II – doação de bens imóveis;

III – execução de obras;

IV – prestação de serviços.

§ 1º No caso das contrapartidas previstas na forma dos incisos II, III e IV, o valor deverá ser equivalente à contrapartida financeira da OODC, que consta no inciso I do *caput*, comprovado por laudo de avaliação imobiliária acompanhado da respectiva comprovação de responsabilidade técnica.

§ 2º As contrapartidas recebidas na forma dos incisos II, III e IV deverão ser submetidas ao CONDEM.

Art. 409. Para o cálculo da Contrapartida Financeira (CF) da OODC será utilizada a fórmula:

$$CF = ACA \times VU \times IE$$

onde:

I – CF corresponde à contrapartida financeira, medida em R\$ (Reais);

II – ACA corresponde à área construída acrescida em relação ao IA-Bás, medida em m² (metros quadrados);

III – VU corresponde ao valor do metro quadrado territorial, medido em R\$/m² (Reais por metros quadrados);

IV – IE corresponde ao índice de estímulo de cada Zona ou Área Especial.

§ 1º O valor do metro quadrado territorial (VU) será estabelecido, com base na Planta Genérica de Valores do Município (PGVM).

§ 2º Os Índices de Estímulo (IE) terão valores entre 0 (zero) e 2 (dois) e serão fixados em regulamentação posterior, de acordo com critérios de indução do desenvolvimento urbano adotados pelo Poder Executivo municipal e devendo observar as características e objetivos entre as Zonas e Áreas Especiais.

§ 3º Será definido IE igual a 0 (zero) somente para os casos de Habitação de Interesse Social e Equipamento Comunitário.

§ 4º Na regulamentação específica da OODC, deverá ser aplicado um IE mais baixo para a AEEE.

Art. 410. Lei municipal específica regulamentará os IE de acordo com as Zonas e Áreas Especiais para aplicação da OODC, observando as disposições expressas nesta Lei Complementar e com anuência do CONDEM.



Art. 411. Os valores auferidos com a venda dos estoques da OODC deverão ser repassados ao FMDB, devendo ser aplicado para a consecução das seguintes finalidades:

- I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- III – implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- IV – criação de espaços públicos e áreas verdes;
- V – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- VI – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VII – regularização fundiária;
- VIII – constituição de reserva fundiária.

Art. 412. A OODC poderá ser aplicada na regularização de edificações, desde que obedecidas as exigências quanto ao IA-Máx.

Art. 413. Ficam definidas como áreas passíveis de OODC todas as Zonas e Áreas Especiais em que o IA-Máx for maior que o IA-Bás, conforme Anexo 15.

CAPÍTULO V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 414. A Transferência do Direito de Construir (TDC) corresponde à possibilidade de um proprietário de imóvel urbano, público ou privado, exercer em outro local ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, conforme previsto nos termos do art. 35 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e disciplinada em lei municipal específica.

§ 1º A lei referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação do instituto TDC, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferida ao imóvel receptor.

§ 2º A autorização prevista no *caput* será formalizada por meio da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 415. A TDC tem por objetivos:

- I – viabilizar a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- II – preservar imóveis considerados de interesse ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – promover programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- IV – preservar imóvel de interesse histórico cultural e bens tombados, bem como condicionar a ambiência do seu entorno.



Art. 416. Para os fins desta Lei Complementar, a TDC incidirá em Zonas doadoras e Zonas receptoras da transferência do potencial construtivo.

§ 1º Zonas doadoras são aquelas em que os proprietários de imóveis transferem potencial construtivo para outros locais.

§ 2º Zonas receptoras são aquelas passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis em que o respectivo IA-Bás possa ser ultrapassado.

§ 3º As Zonas doadoras e receptoras de IA estão indicadas no Anexo 15.

Art. 417. Para os fins desta Lei Complementar, a TDC poderá ocorrer de forma cedente da propriedade ou não cedente da propriedade.

§ 1º A transferência dos imóveis cedentes da propriedade é aquela em que a TDC será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos no art. 415.

§ 2º A transferência dos imóveis não cedentes da propriedade é aquela em que a TDC será concedida ao proprietário que preservar e garantir o bom estado de conservação de imóvel de interesse histórico.

§ 3º São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o respectivo índice de aproveitamento básico possa ser ultrapassado.

Art. 418. São requisitos indispensáveis à aplicação da TDC:

I – o potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar aquele definido pelo IA-Máx para a Zona em que o lote está inserido, respeitando-se o potencial construtivo passível de transferência definido no Anexo 15;

II – os imóveis poderão transferir apenas a diferença entre o direito de construir já utilizado e o direito de construir expresso pelo IA-Bás, desde que o primeiro seja menor que o segundo.

Parágrafo único. As edificações consideradas de interesse público para preservação do patrimônio histórico e cultural, desde que devidamente tombadas, assim como os imóveis dos seus entornos incluídos no perímetro das Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural, poderão transferir a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo IA-Máx definido no Anexo 15.

Art. 419. O Poder Público Municipal poderá receber imóveis doados para atendimento das finalidades previstas nesta Lei Complementar, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de TDC de forma cedente da propriedade, conforme art. 417.

§ 1º Os imóveis doados ao Município para fins de Habitação de Interesse Social poderão transferir o equivalente ao valor do imóvel, convertido em potencial construtivo a ser transferido.



§ 2º Os imóveis em Unidades de Conservação que possuam índice de aproveitamento (IA) igual a 0 (zero), receberão um IA atribuído de 0,05 (zero vírgula zero cinco) para efeitos de TDC na forma cedente de propriedade.

CAPÍTULO VI

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (OUC)

Art. 420. Operações urbanas consorciadas (OUC) são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliação dos espaços públicos e melhorias na infraestrutura e no sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 421. Área baseada na Zona de Integração Metropolitana-1 (ZIM-1) poderá ser objeto de OUC, com os objetivos de:

- I – promover a renovação urbanística da ocupação nas margens da Rodovia BR-101;
- II – promover habitação de interesse social;
- III – ampliar a oferta de espaços livres de lazer e recreação e equipamentos comunitários;
- IV – promover a conectividade entre as áreas ocupadas nas adjacências das duas margens da BR-101;
- V – fomentar o desenvolvimento econômico municipal;
- VI – priorizar a mobilidade urbana por meio do transporte público coletivo;
- VII – fomentar a integração metropolitana, por meio da complementaridade entre usos e atividades e fortalecendo a autonomia do Município.
- VIII – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

§ 1º Lei municipal específica deverá aprovar a OUC prevista no *caput*, em conformidade com os arts. 32 a 34 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor, após a anuência do CONDEM, e conterá, no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II – finalidade da operação;
- III – comprovação da conformidade da operação com os objetivos e princípios desta Lei Complementar;
- IV – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- V – Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança;



- VI – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VII – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remoção de moradores;
- VIII – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- IX – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X – forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação dos moradores, usuários permanentes e investidores privados;
- XI – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 2º O perímetro da OUC deverá incluir núcleos urbanos informais de baixa renda e ZEIS próximas à ZIM-1.

Art. 422. A OODC das áreas compreendidas no interior dos perímetros das OUC reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os IA-Máx estabelecidos no Anexo 15.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das OUC não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

CAPÍTULO VII

DA COTA DE SOLIDARIEDADE URBANA (CSU)

Art. 423. Estão sujeitos ao cumprimento da Cota de Solidariedade Urbana (CSU), enquanto contribuição obrigatória para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), os empreendimentos que se enquadrem em um ou mais dos seguintes parâmetros:

- I – habitação multifamiliar vertical com mais de 60 (sessenta) unidades autônomas;
- II – condomínios urbanísticos de lotes com mais de 10 (dez) unidades;
- III – alojamento transitório com mais de 50 (cinquenta) unidades de alojamento;
- IV – armazenamento e atividades auxiliares de transporte com mais de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- V – instalações ou locais especializados para atividades relacionadas a veículos e esportes motorizados acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- VI – indústrias com área construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- VII – polos geradores de viagem (PGV) acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).



Art. 424. Os empreendimentos sujeitos ao cumprimento da CSU ficam obrigados a doar o valor equivalente a 10% (dez por cento) da área construída por meio de uma das seguintes alternativas:

- I – produção e doação de habitações de interesse social;
- II – doação de terreno destinado para habitações de interesse social;
- III – doação em dinheiro ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de Biguaçu (FMDB).

§ 1º A determinação do valor do metro quadrado para o cálculo do preço da área construída computável será feita com base na Planta Genérica de Valores do Município (PGVM).

§ 2º As doações previstas nos incisos do *caput* estarão sujeitas à aprovação prévia do órgão municipal competente, com anuência do CONDEM.

§ 3º A emissão da comprovação da conclusão do empreendimento ficará condicionada ao cumprimento da exigência que trata o *caput* deste artigo.

Art. 425. As doações para o cumprimento da CSU não eximem a necessidade de destinação de áreas ao Poder Público Municipal nos termos da legislação de parcelamento do solo urbano conforme o Anexo 16, no que couber.

CAPÍTULO VIII

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 426. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção, ou direito de preferência, na aquisição de imóvel urbano que constitua objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 427. O direito de preempção poderá exercido sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico e paisagístico.

Art. 428. São unidades territoriais prioritárias para aplicação do direito de preempção:

- I – Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);



- II – Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA);
- III – Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural (AEHC).

Art. 429. O proprietário de imóvel localizado em área passível de direito de preempção deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o órgão municipal competente do Poder Executivo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

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

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

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

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

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

Art. 430. Lei municipal específica regulamentará a aplicação do instituto do direito de preempção, observando as disposições expressas nesta Lei Complementar e prevendo, no mínimo:

- I – enquadramento de cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas nos incisos do *caput* do art. 427;
- II – prazo de vigência do instrumento, não podendo ser superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência;
- III – multas a serem aplicadas nos casos de descumprimento das regras previstas;
- IV – procedimentos para entrega da intenção de venda por parte do proprietário.



CAPÍTULO IX

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 431. Pelo instrumento do Consórcio Imobiliário, o Poder Público Municipal poderá receber por transferência, imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados, de forma a atender aos objetivos da Política Urbana e viabilizar o cumprimento da função social da propriedade.

§ 1º O proprietário que transferir seu imóvel para o Poder Público Municipal, nos termos deste artigo, receberá como pagamento, após a realização das obras, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será equivalente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando a avaliação prévia a ser efetuada pelo Poder Público Municipal, quando do estabelecimento do consórcio.

§ 3º O valor real dessa indenização deverá:

I – refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II – excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO X

DO TERMO TERRITORIAL COLETIVO (TTC)

Art. 432. Para os fins desta Lei Complementar, Termo Territorial Coletivo (TTC) é um instrumento urbanístico de gestão territorial, de utilização exclusiva para Habitação de Interesse Social, e que se caracteriza, concomitantemente, pela:

I – gestão coletiva da propriedade da terra;

II – titularidade individual das construções;

III – autonomia de ingresso.

Art. 433. O TTC se constituirá, concomitantemente, pela:

I – consolidação da propriedade de uma pluralidade de imóveis, contíguos ou não, na titularidade de pessoa jurídica, sem fins lucrativos e constituída pelos moradores que aderirem ao TTC, com o objetivo específico de provisão, melhoria e gestão de habitação de interesse social;



II – concessão de direito real de superfície em nome de seus membros, referente à área de uso pessoal, familiar ou ambos;

III – formação de um Conselho Gestor do Termo Territorial Coletivo, em formato a ser decidido pelos moradores integrantes do TTC, com a eleição de seus membros por votação com voto individual dos moradores aderentes do TTC e representação direta destes com maioria qualificada do conselho.

§ 1º É permitida a participação de membros externos ao TTC no conselho gestor, de forma a democratizar as ações de planejamento e gestão.

§ 2º Nos casos de edificações, benfeitorias, ou de ambas, realizadas coletivamente em benefício dos moradores do TTC, a pessoa jurídica que o administra deverá ter a propriedade plena do bem.

§ 3º O TTC poderá ser instituído no âmbito de procedimentos de regularização fundiária de interesse social, hipótese na qual se permite que a pessoa jurídica constituída para realizar sua gestão receba diretamente a propriedade do bem a partir da cessão das posses individuais dos moradores aderentes.

§ 4º O TTC deverá ser implementado, preferencialmente, em áreas com tratamento de ZEIS nesta Lei Complementar.

§ 5º A instituição de um TTC não impede que a ele sejam incorporados novos imóveis posteriormente.

Art. 434. A pessoa jurídica gestora do TTC ficará impedida de dispor ou dar em garantia os imóveis de sua titularidade ou sob sua gestão.

Art. 435. O TTC terá regramento aprovado por, pelo menos, 3/5 (três quintos) de seus membros, tendo por objetivo regular todos os aspectos relativos ao modelo.

Art. 436. O Termo Territorial Coletivo poderá ser dissolvido por decisão unânime de seus membros ou por desapropriação da área pelo poder público devendo, no primeiro caso, ser realizada a transferência do direito de propriedade plena para cada família, com titulação preferencialmente em nome da mulher ou, no segundo caso, ser repartida a indenização proporcionalmente entre seus membros.

Parágrafo único. As áreas de uso comum e demais unidades sob titularidade da entidade gestora do TTC deverão ser transferidas à organização da sociedade civil sem fins lucrativos com finalidade habitacional ou ao Poder Público.



CAPÍTULO XI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Seção I

Das disposições gerais

Art. 437. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) atua como instrumento urbanístico de gestão complementar ao regramento ordinário do uso e ocupação e do parcelamento do solo, no processo de licenciamento.

Art. 438. Os empreendimentos ou atividades potencialmente causadores de impactos urbanos terão sua aprovação e concessão de licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento condicionadas à apresentação e aprovação de EIV.

Parágrafo único. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental vigente aplicável.

Art. 439. Estarão sujeitos à elaboração do EIV os empreendimentos e as atividades listadas no Anexo 13 e:

- I – parcelamentos do solo com mais de 50 (cinquenta) lotes ou área total parcelável superior a 5 ha (cinco hectares);
- II – empreendimentos caracterizados como Pólos Geradores de Viagem (PGV), conforme previsto no art.295.

Parágrafo único. Mediante avaliação técnica do órgão municipal de planejamento, poderão ser passíveis de EIV as atividades e empreendimentos que se enquadrem nas seguintes situações:

- I – similaridade a outros empreendimentos e atividades;
- II – ampliação de empreendimentos e atividades existentes que se enquadrem na exigência de EIV;
- III – em casos de empreendimentos pré-existentis com impactos urbanos negativos a serem mitigados ou compensados.

Art. 440. O EIV deverá ser indeferido caso:

- I – o empreendimento proposto esteja em desacordo com os parâmetros de uso e ocupação estabelecido nesta Lei Complementar;
- II – o empreendimento proposto esteja em desacordo com as demais legislações aplicáveis;
- III – caso comprovada a inadequação do empreendimento ou da atividade ao local proposto para a sua implantação.



Seção II

Dos elementos componentes do EIV

Art. 441. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento, devendo incluir a análise e a proposição de solução para os seguintes temas:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos comunitários;
- III – equipamentos urbanos;
- IV – espaços livres de lazer e recreação e áreas públicas;
- V – uso e ocupação do solo;
- VI – valorização imobiliária;
- VII – mobilidade urbana, incluindo geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VIII – conforto ambiental, incluindo ventilação, iluminação e conforto térmico;
- IX – paisagem urbana;
- X – patrimônio cultural e natural;
- XI – aspectos socioeconômicos da população residente ou usuária das Áreas de Influência.

§ 1º Deverão ser analisados os impactos decorrentes da fase de implantação e obras do empreendimento e da fase de operação do empreendimento.

§ 2º As análises de uso e ocupação do solo deverão contemplar o exame do uso e ocupação do empreendimento em relação ao previsto nesta Lei Complementar.

§ 3º Nas ZVO, os EIV deverão incluir a análise de acessos à orla.

Art. 442. O EIV deverá ser elaborado conforme Termo de Referência (TR) emitido pelo órgão municipal competente.

§ 1º O TR definirá orientações para a delimitação das Áreas de Influência Indireta (AII) e Áreas de Influência Direta (AID) da atividade ou empreendimento.

§ 2º O TR possui caráter vinculante ao requerente, não sendo admitidos EIV elaborados em desacordo com o TR emitido.

Art. 443. O EIV é um estudo técnico que deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, formada por profissionais habilitados e responsáveis pelas informações apresentadas.

§ 1º A equipe multidisciplinar deverá ser coordenada por profissional legalmente habilitado nas áreas de urbanismo e planejamento urbano;

§ 2º Deverão ser apresentadas as respectivas comprovações de responsabilidade técnica e códigos de atuação devidamente descritos.



Seção III

Das medidas

Art. 444. O órgão municipal competente, mediante justificativa técnica, poderá determinar que o empreendedor adote medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras visando, especialmente:

- I – a destinação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos urbanos e comunitários em percentual compatível ao atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- II – a ampliação e adequação das redes de infraestrutura do Município;
- III – a ampliação e adequação necessárias ao sistema viário, de transporte coletivo e demais aspectos da mobilidade urbana;
- IV – a proteção acústica e outros procedimentos que minimizem os efeitos de atividades incômodas e propiciem conforto ambiental;
- V – a manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, considerando, ainda, a recuperação ambiental da área;
- VI – a criação de vagas de trabalho e a promoção de cursos de capacitação profissional, entre outros recursos indutores de geração de emprego e renda;
- VII – a previsão de percentual de Habitação de Interesse Social dentro do perímetro do empreendimento, ou, caso aplicável, em outras áreas da cidade.

§ 1º As medidas propostas deverão estar relacionadas aos impactos constatados no EIV e na sua análise técnica, conforme os temas mínimos contidos no Art. 441.

§ 2º As medidas propostas deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 3º As medidas mitigadoras e compensatórias deverão ser executadas exclusivamente nas Áreas de Influência do empreendimento ou atividade.

Seção III

Dos procedimentos do EIV

Art. 445. Constatada a necessidade de elaboração do EIV, deverão ser observadas as seguintes etapas e procedimentos mínimos:

- I – solicitação de emissão de Diretrizes Urbanísticas (DU) e de Termo de Referência (TR);
- II – elaboração do EIV;
- III – análise do EIV;
- IV – adequação do EIV, quando aplicável;
- V – aprovação ou indeferimento do EIV;
- VI – assinatura do Termo de Compromisso;



VII – emissão do Termo de Recebimento.

Parágrafo único. Os prazos para o cumprimento de cada etapa deverão ser definidos por meio de regulamentação específica.

Art. 446. A solicitação de emissão de Diretrizes Urbanísticas (DU) e de Termo de Referência (TR) deverá ser feita pelo requerente ao órgão municipal competente mediante apresentação de Estudo Específico para Diretrizes (EED).

Parágrafo único. Regulamentação específica definirá os elementos mínimos do EED.

Art. 447. O órgão municipal competente do Poder Executivo deverá cumprir as seguintes etapas:

- I – após a apresentação do EED por parte do requerente, emitir as DU de orientação do projeto e o TR para elaboração do EIV;
- II – após a apresentação do EIV por parte do requerente, analisar o estudo e requisitar adequações, caso necessário;
- III – após a apresentação da versão final do EIV, aprovar ou indeferir o EIV;
- IV – após a aprovação do EIV, definir as medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras e emitir termo de compromisso.

Art. 448. Sempre que necessário, poderão ser requeridas audiências públicas específicas a fim de apresentar, esclarecer ou complementar o EIV.

§ 1º A requisição de realização das audiências públicas poderá ser feita pelo órgão municipal competente, por solicitação formal de entidade civil, pelo CONDEM, pelo Ministério Público ou por cinquenta ou mais cidadãos.

§ 2º A realização e os custeios da audiência pública serão exclusivamente de responsabilidade do empreendedor.

Art. 449. A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, no qual este se compromete a realizar as medidas estipuladas e a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos gerados pela implantação do empreendimento, antes da finalização do empreendimento.

§ 1º O cronograma de execução das medidas necessárias à aprovação do empreendimento deverá acompanhar o Termo de Compromisso.

§ 2º O Termo de Compromisso possui força de título executivo extrajudicial, sendo que o seu descumprimento poderá ensejar a revogação do alvará de licença concedido.



Art. 450. O Habite-se ou a licença de funcionamento do empreendimento ou atividade somente serão emitidos mediante Termo de Recebimento expedido pelo órgão municipal competente comprovando o cumprimento das medidas previstas no Termo de Compromisso.

Art. 451. Os custos decorrentes da elaboração do EIV serão da responsabilidade do empreendedor.

Art. 452. Os documentos integrantes do EIV terão publicidade, ficando disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Parágrafo único. Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

CAPÍTULO XII

DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 453. A Contribuição de Melhoria é um instrumento tributário que permite ao Poder Público Municipal recuperar, total ou parcialmente, os recursos aplicados em obras públicas que tenham gerado valorização imobiliária.

§ 1º A Contribuição de Melhoria poderá incidir sobre imóveis beneficiados por obras públicas, na medida do acréscimo do seu valor venal.

§ 2º A implementação da Contribuição de Melhoria será aplicada em cada caso por meio de lei municipal específica.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 454. O Poder Executivo Municipal promoverá, de forma transparente e garantindo participação e controle social:

- I – em um prazo de 12 (doze) meses após a publicação desta Lei Complementar, a revisão dos seus planos setoriais municipais, em especial aqueles previstos nesta Lei Complementar;
- II – em um prazo de 12 (doze) meses após a publicação desta Lei Complementar, a regulamentação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 455. Os critérios para indicação das representações referidas nos § 1º e 2º do art. 15 serão estabelecidos:

- I – por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, para a gestão do CONDEM após a entrada em vigor desta Lei Complementar;



II – pelo regimento interno do CONDEM, para as gestões subsequentes à primeira gestão referida no inciso I do *caput* deste artigo.

Art. 456. O Código de Obras e o Código de Posturas deverão ser revisados e homologados pelo CONDEM antes do envio à tramitação legislativa, de forma a promover suas respectivas compatibilizações com as disposições desta Lei Complementar.

Art. 457. Esta Lei Complementar prevalece na resolução de eventuais antinomias em matéria urbanística e edilícia dispostas em demais normativas municipais.

Art. 458. Toda e qualquer alteração ou revisão a esta Lei Complementar deverá seguir rito de alteração observando as garantias de participação e controle social nela estabelecidos, bem como deverá envolver estudo global e análise de impactos incidentes no ordenamento territorial.

Art. 459. As informações relativas às Unidades Territoriais reguladas nesta Lei Complementar encontram-se espacializadas nos mapas anexos, com precisão e escalas apropriadas ao planejamento e gestão urbanos.

Art. 460. O Poder Executivo Municipal deverá submeter ao CONDEM, periodicamente, relatório informando o andamento dos prazos constantes dos planos setoriais e regulamentações de instrumentos urbanísticos, da revisão do Código de Obras e do Código de Posturas previstos nesta Lei Complementar.

Art. 461. As normas de parcelamento do solo urbano, previstas no Capítulo XIII do Título II desta Lei Complementar não se aplicam aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos aprovados pelo Poder Executivo Municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação vigente à época da aprovação, até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

§ 1º Os projetos de licenciamento já aprovados, cujo Alvará de Execução já foi concedido antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, terão um prazo de 6 (seis) meses para dar início à obra.

§ 2º Após vencido o prazo do cronograma de obras referido no *caput*, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições do referido Capítulo.

Art. 462. Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I – Anexo 1: Glossário;
- II – Anexo 2: Esquemas Gráficos do Modelo Territorial;
- III – Anexo 3: Esquema Gráfico da Estruturação da Regulamentação Territorial;
- IV – Anexo 4: Mapa do Macrozoneamento, Mesozoneamento e Zoneamento;



- V – Anexo 5: Mapa da Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA);
- VI – Anexo 6: Mapa da Área Especial de Proteção dos Territórios Indígenas (AETI) e da Área Especial de Interesse Histórico-Cultural (AEHC);
- VII – Anexo 7: Mapa da Área Especial de Eixos Estruturantes (AEEE), Área Especial de Lazer e Recreação (AELR), Área Especial Institucional Comunitária (AEIC) e Área Especial de Interesse Social (AEIS);
- VIII – Anexo 8: Mapa da Área Especial para Regularização Fundiária Específica (AERF) e Área Especial de Manutenção da Ocupação Residencial (AEMO);
- IX – Anexo 9: Carta Geotécnicas de Aptidão à Urbanização;
- X – Anexo 10: Mapa das Vias Projetadas;
- XI – Anexo 11: Mapa das Áreas sujeitas ao PEUC e IPTU Progressivo;
- XII – Anexo 12: Quadro do Perfil Viário das Vias Projetadas;
- XIII – Anexo 13: Quadro da Classificação de Usos do Solo e necessidades de Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XIV – Anexo 14: Quadro dos Parâmetros Urbanísticos de Uso do Solo;
- XV – Anexo 15: Tabela de Parâmetros Urbanísticos de Ocupação;
- XVI – Anexo 16: Tabela dos Parâmetros de Parcelamento do Solo Urbano;
- XVII – Anexo 17: Quadro das Vagas de Estacionamento.