

Ofício GAB-RGL nº 498/2019.

São Francisco do Sul, 4 de dezembro de 2019.

Senhor Presidente,

Nos termos do art. 59, inciso I, da Lei Orgânica do Município de São Francisco do Sul solicitamos a Vossa Excelência à apreciação e votação do **Projeto de Lei Complementar nº 12/2019**, que trata de matéria de relevante interesse do Município.

Na oportunidade, renovamos a Vossa Excelência nossos protestos de apreço.

Atenciosamente,

RENATO GAMA LOBO
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **WILSON LEDOUX BATISTA**
Presidente da Mesa Diretora da Câmara Municipal
São Francisco do Sul – SC.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2019.

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL - PDPM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **Prefeito Municipal de São Francisco do Sul**, no uso de suas atribuições, submete à deliberação da Egrégia Câmara de Vereadores de São Francisco do Sul o seguinte Projeto de Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Na elaboração, execução e revisão da política de desenvolvimento e expansão urbanas do Município de São Francisco do Sul será aplicado o previsto nesta Lei Complementar, denominada Plano Diretor.

Art. 2º Em atendimento ao estabelecido no § 1º do art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, no parágrafo único do art. 140 da Constituição do Estado de Santa Catarina e nos artigos 126 e 180 da Lei Orgânica do Município, esta lei complementar é o instrumento básico da política urbana a ser executada pelo Município e estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam:

I - o conjunto de objetivos, estratégias, normas de uso e ocupação do solo, instrumentos e regras de transição que orientarão as ações do poder público e da iniciativa privada, como forma de assegurar o direito à cidade sustentável referido no inciso I do art. 2º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade;

II - o uso da propriedade urbana, pública ou privada, em prol do bem coletivo, do equilíbrio ambiental e da segurança e bem-estar das presentes e futuras gerações.

Art. 3º Em atendimento ao prescrito no § 2º do art. 40 do Estatuto da Cidade, o disposto nesta Lei Complementar abrange a totalidade do território do Município.

Art. 4º Fica subordinada a esta Lei Complementar toda e qualquer ação e omissão praticada por agentes públicos e privados que tenham relação com a elaboração, aprovação, revisão e cumprimento de normas que impactem no desenvolvimento e expansão urbanas.

Parágrafo único. As normas referidas no caput são as que regulam, especialmente:

- I - planos setoriais;
- II - disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo urbano;
- III - alterações de zoneamento e de perímetro urbano;
- IV - instalação de equipamentos públicos;
- V - obras públicas e privadas;
- VI - empreendimentos imobiliários;
- VII - matéria edilícia;
- VIII - posturas municipais;
- IX - sistema viário;
- X - normas ambientais municipais.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2019.

Art. 5º Em atendimento ao disposto no § 1º do art. 40 do Estatuto da Cidade, o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual deverão incorporar as diretrizes e prioridades previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS

Art. 6º Fica estabelecido que administradores, legisladores, conselhos municipais, cidadãos e intérpretes em geral desta Lei Complementar deverão observar as diretrizes e objetivos gerais previstos neste Capítulo.

Art. 7º Constituem diretrizes desta Lei Complementar as previstas nos termos do art. 2º do Estatuto da Cidade, e as seguintes:

- I - fomento ao desenvolvimento sustentável integrando economia, sociedade e meio ambiente;
- II - preservação do patrimônio em suas extensões histórico-cultural e ambiental;
- III - incentivo ao desenvolvimento das vocações do município;
- IV - promoção da gestão democrática;
- V - cumprimento a premissa constitucional das funções sociais da propriedade e da cidade;
- VI - promoção ao acesso de infraestrutura básica a todas as regiões da cidade.

Art. 8º Esta Lei Complementar terá o objetivo geral de garantir o acesso a uma cidade fundamentada no desenvolvimento sustentável, sendo economicamente fortalecida, socialmente justa e ambientalmente preservada, de forma a:

- I - identificar, proteger e fortalecer as atividades econômicas existentes;
- II - desenvolver a economia a partir da diversidade, especialmente a prestação de serviços, impulsionando o turismo em todas as suas vertentes;
- III - induzir o crescimento do município nas áreas já urbanizadas ou com acesso à infraestrutura;
- IV - identificar e proteger áreas com relevante interesse histórico e ecológico;
- V - delimitar as áreas urbanas e rurais e promover a integração entre todas as localidades do município;
- VI - promover a regularização fundiária da cidade.

TÍTULO II DAS ESTRATÉGIAS CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 9º Para atingir o objetivo geral referido no art. 8º, o Poder Executivo municipal deverá executar as Estratégias previstas neste Título.

Art. 10. Constituem as estratégias desta Lei Complementar:

- I - Estratégia de Preservação do Patrimônio Histórico e Ambiental;
- II - Estratégia do Desenvolvimento do Potencial Turístico;
- III - Estratégia de Mobilidade Urbana;
- IV - Estratégia de Desenvolvimento Sustentável;
- V - Estratégia de Planejamento Urbano e Ordenamento Territorial;
- VI - Estratégia de Infraestrutura e Equipamentos Públicos;

VII - Estratégia de Regularização Fundiária e Habitação Social.

CAPÍTULO II DA ESTRATÉGIA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E AMBIENTAL

Art. 11. São objetivos da Estratégia de Preservação do Patrimônio Histórico e Ambiental:

I - preservar a identidade do município, conservando e promovendo ações de preservação dos patrimônios Materiais e Imateriais;

II - promover a preservação ambiental, contemplando: nascentes, mananciais, Baía Babitonga, Parque Acaraí, rios, manguezais, restingas, praias e sua balneabilidade, encostas dos morros, fauna e flora.

Art. 12. Para atingir os objetivos da Preservação do Patrimônio Histórico e Ambiental, o Município deverá:

I - identificar e mapear as áreas naturais de conservação e recuperação ambiental;

II - estimular a proteção do patrimônio por meio da utilização dos instrumentos urbanísticos;

III - fiscalizar a preservação dos recursos naturais para impedir a degradação ambiental;

IV - criar mecanismos para recuperação ambiental;

V - integrar as áreas naturais de preservação e recuperação ambiental e os elementos de patrimônio às atividades turísticas;

VI - gerenciar as atividades de impacto e níveis de poluição e de degradação do ambiente;

VII - preservar os recursos hídricos, a paisagem natural, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e flora e proteger o solo;

VIII - ampliar a arborização de ruas, criando faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;

IX - estimular a educação ambiental visando a conservação dos recursos naturais;

X - implementar as ações previstas na Política Municipal de Saneamento Básico e de Plano Municipal de Gerenciamento Integrado dos Resíduos Sólidos;

XI - gerenciar os serviços de saneamento básico, promovendo a sustentabilidade ambiental;

XII - promover a preservação, restauração e qualificação do patrimônio histórico arquitetônico, arqueológico e seu entorno;

XIII - promover a criação de um conselho municipal de proteção do patrimônio histórico-cultural do município;

XIV - promover a preservação do patrimônio cultural edificado e dos sítios históricos, mantendo suas características originais e sua ambiência na paisagem urbana, por meio de tombamento ou outros instrumentos, orientando e incentivando o seu uso adequado;

XV - identificar os bens de valor ambiental e cultural, de natureza material e imaterial, de interesse de conservação e preservação, integrantes do Patrimônio Ambiental e Cultural do Município;

XVI - estabelecer incentivos fiscais visando à preservação, conservação e recuperação do patrimônio cultural e ambiental;

XVII - promover tratamento urbanístico adequado nas vias, de modo a proporcionar a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico da Cidade;

XVIII - fomentar parcerias que visem ao desenvolvimento de técnicas, métodos e pesquisas que impactem positivamente a conservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e arqueológico.

Parágrafo único. As ações acima enumeradas deverão ser realizadas observando-se os prazos constantes na tabela do Anexo 15 desta Lei Complementar, e por meio:

- I - da elaboração do Plano Municipal de Cultura;
- II - da instituição do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural;
- III - da implementação do Plano Municipal de Mata Atlântica;
- IV - da elaboração do Diagnóstico Socioambiental;
- V - da elaboração do Projeto Orla.

Seção I Dos Recursos Hídricos

Art. 13. Todas as nascentes e cursos hídricos do município de São Francisco do Sul deverão ser protegidos através de áreas de preservação permanente, as quais possuem a função de:

- I - proteger os rios de assoreamentos;
- II - evitar transformações negativas nos leitos;
- III - garantir o abastecimento dos lençóis freáticos;
- IV - manter a qualidade da água;
- V - preservação da vida aquática;
- VI - evitar a exposição da população a riscos de desastres;
- VII - preservar a paisagem.

Parágrafo único. Os recursos hídricos do município estão delimitados no Anexo 12 - Mapa da Hidrografia e as delimitações das suas áreas de preservação permanente deverão seguir diretrizes determinadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e respeitar a legislação específica.

Seção II Dos Corredores Ecológicos

Art. 14. Os corredores ecológicos são faixas de preservação ambiental de uso controlado com a finalidade de integração de áreas protegidas e remanescentes florestais de Mata Atlântica.

Art. 15. Possuem o objetivo de proteger a biodiversidade e facilitar o fluxo gênico de fauna e flora.

Parágrafo único. Os Corredores Ecológicos do município estão delimitados no PMMA - Plano Municipal da Mata Atlântica de São Francisco do Sul e o uso e ocupação dessas áreas deverão seguir diretrizes determinadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e respeitar a legislação específica.

CAPÍTULO III DA ESTRATÉGIA DO DESENVOLVIMENTO DO POTENCIAL TURÍSTICO

Art. 16. São objetivos da Estratégia do Desenvolvimento do Potencial Turístico:

I - desenvolver o potencial turístico em todas as suas vertentes, de forma a se consolidar como economia geradora de emprego e renda;

II - promover a implantação de infraestrutura turística.

Art. 17. Para atingir os objetivos da Estratégia do Desenvolvimento do Potencial Turístico, o Município deverá:

- I - implantar infraestrutura necessária para atrair a realização de atividades turísticas;
- II - promover as atividades turísticas, especialmente as ligadas ao patrimônio natural e cultural, ao espaço rural e urbano e suas práticas;
- III - incentivar as atividades de comércio e serviços, especialmente as ligadas ao turismo e ao bem-estar da população.

Parágrafo único. As ações acima enumeradas deverão ser realizadas observando-se os prazos constantes na tabela do Anexo 15 desta Lei Complementar e por meio da elaboração do Plano Municipal de Turismo.

CAPÍTULO IV DA ESTRATÉGIA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 18. São objetivos da Estratégia de Mobilidade Urbana, promover ações para implementar os princípios da política nacional da mobilidade, considerando especialmente:

- I - previsão de acesso alternativo à cidade;
- II - provisão de novas vias de ligação entre bairros;
- III - acessibilidade universal;
- IV - transporte público integrado e qualificado em todos os modais;
- V - padronização das calçadas;
- VI - implantação de ciclovias interligando bairros e balneários;
- VII - alternativas para o desvio da passagem do trem pela cidade.

Seção I Do Sistema Aeroviário

Art. 19. São ações estratégicas para fomentar o Sistema Aeroviário:

- I - ampliar e/ou reestruturar o aeródromo do bairro Iperoba mediante apresentação dos planos específicos em conformidade com as exigências do Ministério da Defesa, expedidas e aprovadas pelo DECEA - Departamento de Controle do Espaço Aéreo, e demais alterações desta lei;
- II - possuir tratamento específico quanto ao uso e ocupação do solo no entorno do aeródromo;
- III - garantir a ocupação na Zona de Proteção do Aeródromo - ZPA nos padrões exigidos pelo órgão federal competente e demais autoridades quanto ao:
 - a) Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo;
 - b) Plano Específico de Zona de Proteção de Aeródromo;
 - c) Plano de Zona de Proteção de Auxílio à Navegação Aérea;
 - d) Plano Básico de Zoneamento de Ruído;
 - e) Plano Específico de Zoneamento de Ruído;
 - f) Plano de Integração Operacional Urbana;
- IV - garantir que não se instalem atividades perigosas ou prejudiciais ao uso aeroviário nas Áreas de Aproximação, Áreas de Transição dos Aeródromos e Helipontos e demais correlatas;
- V - colaborar com o Departamento de Aviação Civil (DAC), quando solicitado, na elaboração dos Planos Específicos de Zoneamento de Ruído e incorporação desse zoneamento na legislação municipal;
- VI - promover a manutenção e melhoria das vias de acesso e melhorar a integração dos sistemas de transporte municipal;

VII - estabelecer políticas de incentivo ao uso aeroviário junto aos demais modais existentes;

VIII - estabelecer ações de fomento a implantação de novo aeródromo de grande porte que atenda as demandas regionais para transporte de cargas e passageiros, considerando inclusive a realização de parcerias público privadas (PPP).

Seção II Do Sistema Ferroviário

Art. 20. O Sistema Ferroviário é constituído pela malha ferroviária, equipamentos e edificações, assim como as faixas de domínio da Estrada de Ferro Linha São Francisco até a interligação com municípios vizinhos.

Art. 21. São ações estratégicas da Política Municipal do Sistema Ferroviário:

I - reestruturar os serviços de infraestrutura ferroviária municipal, bem como políticas e ações visando fortalecer e melhor integrar o sistema, em conformidade ao projeto do contorno ferroviário, tendo em vista a utilização das áreas desativadas para projetos de integração, revitalização e equipamentos urbanos;

II - elaborar e implementar planos, programas, ações, entre outros que mitiguem e compensem os efeitos e possíveis conflitos provenientes do uso e operação da malha ferroviária com as demais atividades, usos e ocupações de seu entorno.

Seção III Do Sistema Hidroviário Marítimo

Art. 22. O Sistema Hidroviário Marítimo de São Francisco do Sul é constituído pela Baía Babitonga e Oceano Atlântico, onde as embarcações executam o transporte municipal e intermunicipal de pessoas e cargas.

Art. 23. São ações estratégicas da Política Municipal do Sistema Hidroviário Marítimo:

I - prover infraestrutura nos locais para embarque e desembarque integrando com as diversas interfaces modais, além de áreas de estacionamentos, serviços de comércio, entre outros;

II - promover melhorias no sistema hidroviário de passageiros a curto prazo;

III - realizar a manutenção periódica das estruturas existentes;

IV - compatibilizar a localização dos canais de navegação e bacia de evolução de instalações portuárias com as atividades de pesca artesanal e turísticas a fim de que estas não sejam prejudicadas;

V - compatibilizar a localização dos canais de navegação e bacia de evolução de instalações portuárias com a conservação das áreas de maior produtividade marinha no interior da Baía Babitonga a fim de garantir o desenvolvimento da região, resguardando sua biodiversidade e produção pesqueira.

Seção IV Do Sistema Viário

Art. 24. O Sistema Viário é constituído pela infraestrutura física das vias municipais (rurais e urbanas) e logradouros que compõem a malha por onde circulam os veículos, pessoas e animais.

§1º As vias existentes e consolidadas estão mapeadas e relacionadas no Anexo 4.

§2º As vias projetadas estão identificadas no Anexo 4 e deverão obedecer às diretrizes executivas do ente federado responsável.

§3º As novas vias resultantes de regular parcelamento do solo deverão obedecer a classificação de hierarquia viária determinada pelo órgão licenciador competente, de acordo com as diretrizes de uso e dimensões previstas no Capítulo VI desta Lei Complementar.

Art. 25. São objetivos da política municipal do sistema viário:

I - planejar, executar e manter o sistema viário segundo critérios de segurança e conforto da população;

II - promover a continuidade ao sistema viário por meio de diretrizes rodoviárias e de aruamento a serem implantadas e integradas ao sistema viário oficial, especialmente nas áreas de urbanização incompleta;

III - promover tratamento urbanístico adequado nas vias, de modo a proporcionar a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico da Cidade;

IV - qualificar e ampliar o sistema de circulação de pedestres e de pessoas portadoras de deficiência, propiciando conforto, segurança e facilidade nos deslocamentos.

Art. 26. Para atingir o objetivo da Estratégia de Mobilidade Urbana, o Município deverá implementar o Plano de Mobilidade Urbana.

CAPÍTULO V DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 27. São objetivos da Estratégia do Desenvolvimento Sustentável:

I - desenvolver a cidade de forma sustentável integrando economia, sociedade e meio ambiente;

II - equilibrar as vocações econômicas em harmonia com o meio ambiente incrementando a economia criativa do município;

III - fortalecer o comércio e a prestação de serviços, incentivar a instalação de novas empresas compatíveis com a infraestrutura do município e atividades de pesca artesanal e aquicultura, resultando em mais oferta de emprego.

Art. 28. Para atingir os objetivos da Estratégia do Desenvolvimento Sustentável, o Município de São Francisco do Sul deverá:

I - incentivar a articulação da economia local com a regional, nacional e internacional;

II - definir zoneamento específico para incentivar a instalação de atividades portuárias e de indústrias de grande porte e alto impacto, visando reduzir os conflitos de usos;

III - fortalecer atividades comerciais e de serviços de apoio à produção em geral;

IV - atrair a implantação de instituições educacionais que ofereçam cursos técnicos profissionalizantes e de ensino superior;

V - estimular o desenvolvimento e o adensamento das atividades econômicas nas policentralidades do município;

VI - desenvolver atividades industriais, portuárias, comerciais e de serviços compatíveis com a conservação de áreas verdes.

Parágrafo único. As ações referidas no caput deverão ser realizadas observando-se os prazos constantes na tabela do Anexo 15 desta Lei Complementar e por meio da elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável.

CAPÍTULO VI DA ESTRATÉGIA DE PLANEJAMENTO URBANO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 29. São objetivos da Estratégia do Planejamento Urbano e Ordenamento Territorial:

I - revisar a legislação referente ao planejamento urbano em compatibilidade com a lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, de forma a ordenar o território municipal, levando em consideração nos zoneamentos e índices urbanísticos a minimização dos conflitos de usos, vocações das localidades, usos consolidados, características físicas, culturais, sociais e econômicas;

II - revisar a delimitação dos bairros, desmembrando e/ou reconhecendo comunidades consolidadas considerando suas características geográficas, históricas, populacionais e culturais.

Art. 30. Para atingir os objetivos da Estratégia do Planejamento Urbano e Ordenamento Territorial, o Município deverá:

I - potencializar as vocações territoriais ambientais, urbanas e rurais;

II - aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade de forma a induzir a utilização adequada das áreas não utilizadas ou subutilizadas;

III - evitar a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;

IV - promover a equilibrada articulação e estruturação da área urbana com a área rural;

V - promover o uso ou aproveitamento adequados em relação à infraestrutura urbana;

VI - evitar a retenção especulativa de imóveis urbanos.

Parágrafo único. As ações acima enumeradas deverão ser realizadas observando-se os prazos constantes na tabela do Anexo 15 desta Lei Complementar e por meio da revisão da legislação que define os limites e denomina os bairros do município.

CAPÍTULO VII DA ESTRATÉGIA DE INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Art. 31. São objetivos da Estratégia de Infraestrutura e Equipamentos Públicos:

I - implantar infraestrutura urbana de forma equânime em todo território;

II - promover saneamento básico integral;

III - prever espaços para implantação de áreas de lazer, vivência, cultura e esporte em todas as localidades;

IV - revisar os zoneamentos de forma a considerar a justa distribuição dos equipamentos públicos, observando a demanda de cada localidade.

Art. 32. Para atingir os objetivos da Estratégia de Infraestrutura e Equipamentos Públicos, o município deverá:

I - distribuir equitativamente no território os equipamentos urbanos e comunitários;

II - estruturar e qualificar as centralidades no continente e ilha;

III - dinamizar potencialidades de acordo com seu perfil socioeconômico e cultural, a capacidade de suporte da infraestrutura, serviços e equipamentos disponíveis;

IV - implantar áreas de lazer e recreativas preferencialmente integradas as áreas verdes e áreas de preservação permanente.

CAPÍTULO VIII DA ESTRATÉGIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO SOCIAL

Art. 33. São objetivos da Estratégia de Regularização Fundiária e Habitação Social:

- I - fomentar ações de regularização fundiária, assegurando habitabilidade, acesso à infraestrutura básica, denominação de logradouros públicos e numeração predial;
- II - prover áreas para implantação de habitações de interesse social;
- III - promover a igualdade social e melhorar a qualidade de vida da população;
- IV - promover o acesso à habitação digna, ao trabalho e renda, à educação, saúde, lazer, assistência social e à segurança.

Parágrafo único. As ações acima enumeradas deverão ser realizadas observando-se os prazos constantes na tabela do Anexo 15 desta Lei Complementar, e por meio da Lei Municipal de Regularização Fundiária.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34. Ficam incorporados ao ordenamento urbanístico municipal os instrumentos previstos no art. 4º do Estatuto da Cidade, e regulados neste Título.

Art. 35. Os instrumentos regulados neste Título vinculam-se aos objetivos gerais e às estratégias previstos nesta Lei Complementar, e deverão ser aplicados para:

- I - garantir o direito a uma cidade sustentável, especialmente quanto a inclusão socioespacial de toda a população, indistintamente;
- II - auxiliar no cumprimento dos objetivos referidos no art. 8º e das estratégias referidas no art. 10;
- III - promover melhorias urbanas, induzindo a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos;
- IV - promover o adequado ordenamento físico territorial do município;
- V - promover:
 - a) a eficácia do zoneamento previsto nesta Lei Complementar;
 - b) a indução do desenvolvimento urbano;
 - c) a regularização fundiária;
 - d) o financiamento da política de desenvolvimento e expansão urbanos;
 - e) a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo urbano;
 - f) a gestão democrática e participativa na elaboração, implementação e revisão dos planos, programas e projetos de política de desenvolvimento e expansão urbanos.

Parágrafo único. Os instrumentos não poderão ser aplicados de forma a contrariar o disposto no caput, e tampouco prejudicar o direito à participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade nas questões relacionadas com a política de desenvolvimento e de expansão urbanos.

Art. 36. A aplicação dos instrumentos será promovida de forma isolada ou combinada, e restrita à área urbana do Município.

Art. 37. No caso específico do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, o Poder Público municipal poderá exigir do proprietário que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de aplicação dos seguintes instrumentos, regulados neste Título:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 38. O Poder Executivo municipal somente aplicará o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios quando possibilitado pelo Zoneamento, e na forma estabelecida por lei municipal específica.

Parágrafo único. A lei específica referida no caput deverá ser apreciada pelo Conselho da Cidade antes de seu envio ao Poder Legislativo, e deverá conter no mínimo:

I - em sua exposição de motivos, a fundamentação com base na comprovada existência de infraestrutura e de demanda para a edificação ou utilização na zona onde esteja localizado o imóvel sobre o qual será determinada a aplicação do instrumento;

II - a localização do imóvel, que deverá ser feita com base no seu registro junto ao cartório competente ou no Zoneamento previsto nesta Lei Complementar;

III - os procedimentos para notificação do proprietário, a serem estabelecidos com base nos §§ 2º e 3º do art. 5º do Estatuto da Cidade;

IV - os prazos para cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar por parte do proprietário, a serem estabelecidos com base nos §§ 4º e 5º do art. 5º e no art. 6º, todos do Estatuto da Cidade;

V - a possibilidade de sanção por meio do IPTU progressivo no tempo, na forma desta Lei Complementar.

Art. 39. São considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

Art. 40. São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior a 0,10 (um décimo).

Art. 41. Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

I - abriguem atividades licenciadas pelo poder público municipal que não necessitem de edificação para suas finalidades;

II - cumpram função socioambiental relevante;

III - forem tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;

IV - estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

Art. 42. São considerados imóveis não utilizados aqueles com índice de aproveitamento utilizado igual ou superior ao índice de aproveitamento mínimo definido para a zona em que se situe, e que esteja desocupado por mais de 2 (dois) anos ininterruptos.

§1º A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada, por meio de consulta às concessionárias de fornecimento de água e energia elétrica, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento do serviço.

§2º A classificação do imóvel como não utilizado poderá ser suspensa devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem, conforme manifestação oficial do Poder Executivo.

Art. 43. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios não poderá ser aplicado no caso de imóvel desocupado em virtude de litígio judicial ou resultantes de pendências administrativas.

Art. 44. Caso o proprietário alegue a inviabilidade de parcelar, edificar ou utilizar em razão de irregularidade com relação à legislação ambiental, urbanística ou edilícia, o Poder Executivo municipal poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a respectiva regularização, desde que legalmente admissível.

CAPÍTULO III DO IMPOSTO TERRITORIAL E PREDIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 45. No caso de não observância do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município procederá com a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, ou IPTU Progressivo no Tempo, com alíquotas majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.

Art. 46. O valor da alíquota a ser aplicado será fixado na lei específica referida no art. 38.

Art. 47. A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior, não podendo ultrapassar o limite máximo de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único. Será mantida a alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no caput e até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ou que ocorra a sua desapropriação.

Art. 48. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo no Tempo de que trata esta Lei Complementar.

Art. 49. Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 50. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei Complementar no exercício seguinte.

Art. 51. O IPTU Progressivo no Tempo somente poderá ser aplicado como instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade, ficando vedada a sua aplicação para fins confiscatórios.

Art. 52. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, sendo-lhe facultado proceder com a desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública.

CAPÍTULO IV DA DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 53. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, o Poder Executivo municipal poderá proceder a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Art. 54. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Parágrafo único. O valor real da indenização referido no caput será estabelecido com base no disposto no § 2º do art. 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 55. Adjudicada a propriedade do imóvel ao Município de São Francisco do Sul, este deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, determinar a destinação urbanística do bem, vinculada aos objetivos estabelecidos neste Plano Diretor para a zona onde o imóvel esteja localizado, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, nos termos do § 5º do art. 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 56. Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização estabelecidas para o imóvel.

Art. 57. Os recursos auferidos com a eventual alienação do imóvel deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano instituído para financiar a política de desenvolvimento urbano local.

CAPÍTULO V DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 58. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

Art. 59. O direito de superfície consiste no direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação ambiental e urbanística.

Art. 60. O superficiário responderá pelos encargos e tributos a que se refere o § 3º do art. 21 do Estatuto da Cidade.

Art. 61. Os casos relacionados com transferência do direito de superfície a terceiros, morte do superficiário e extinção do direito de superfície serão estipulados contratualmente com base no disposto nos §§ 4º e 5º do art. 21, no art. 22, no art. 23 e no art. 24, todos do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO VI
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE
USO

Art. 62. Para os efeitos desta Lei Complementar:

I - outorga onerosa do direito de construir é autorização municipal que possibilita a edificação acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário;

II - outorga onerosa de alteração de uso é autorização municipal que possibilita a alteração de um dado uso previsto para um outro, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 63. A aplicação da outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso incidirá somente nas áreas indicadas no Zoneamento constante nesta Lei Complementar, sob pena de nulidade.

Art. 64. A aplicação da outorga onerosa do direito de construir deverá ter por justificativa um ou mais dos fundamentos a seguir:

I - promoção da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II - geração de recursos para o atendimento de demanda por equipamentos urbanos e comunitários causadas pelo adensamento construtivo;

III - geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais;

IV - geração de recursos para atendimento de demandas por áreas verdes públicas.

Art. 65. A aplicação da outorga onerosa de alteração de uso deverá ter por justificativa um ou mais dos fundamentos a seguir:

I - os referidos no art. 64;

II - geração de recursos para o atendimento a demandas eventualmente provocadas pela própria alteração do uso.

Art. 66. Os recursos auferidos com as outorgas onerosas do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados para atender a planos, programas ou projetos relacionados com:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 67. Lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo regulará a aplicação das outorgas onerosas do direito de construir e de alteração de uso.

Parágrafo único. A lei específica referida no caput deverá ser apreciada pelo Conselho da Cidade antes de seu envio ao Poder Legislativo, e deverá conter:

I - fundamentação com base no disposto no art. 64 para outorga onerosa do direito de construir e fundamentação com base no disposto no art. 65 para outorga onerosa de alteração de uso;

II - a fórmula de cálculo para a cobrança da contrapartida financeira pela outorga onerosa, que servirá de base para a emissão de Certificado de Potencial Construtivo;

III - os procedimentos para a emissão do Certificado de Potencial Construtivo pelo Poder Executivo municipal;

IV - a contrapartida do beneficiário;

V - multas e sanções administrativas a serem aplicadas nos casos de descumprimento do estabelecido neste Plano Diretor e na lei específica.

Art. 68. A contrapartida financeira obtida será convertida em Certificado de Potencial Construtivo, a ser emitido pelo Poder Executivo municipal com base na lei específica referida no Art. 67.

CAPÍTULO VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 69. A transferência do direito de construir é instrumento a ser aplicado quando imóvel urbano público ou privado for considerado necessário, pelo Poder Executivo municipal, para as seguintes finalidades:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A transferência do direito de construir também poderá ser concedida ao proprietário que doar seu imóvel, ou parte dele, para os mesmos fins previstos nos incisos I a III do caput.

Art. 70. A aplicação da transferência do direito de construir ocorrerá mediante a autorização ao proprietário de exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei Complementar para a zona onde se localiza o imóvel.

Art. 71. É condição indispensável à aplicação da transferência do direito de construir:

I - a combinação da comprovada existência de uma ou mais das finalidades estabelecidas nos incisos I a III do art. 69 com os objetivos da respectiva zona em que esteja localizado o imóvel sobre o qual será aplicado o instrumento;

II - a possibilidade de transferência apenas do potencial construtivo resultante da diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo índice de aproveitamento básico.

Art. 72. A autorização para aplicação da transferência do direito de construir será feita por lei municipal específica, elaborada com base nas disposições deste Capítulo, devendo conter, no mínimo:

I - em seus considerandos, a fundamentação com base na combinação de uma ou mais das finalidades estabelecidas nos incisos I a III do art. 69, com os objetivos estabelecidos para a respectiva zona onde esteja localizado o imóvel sobre o qual incidirá o instrumento;

II - a descrição e localização do imóvel, com base, especialmente:

- a) no seu registro junto ao cartório competente;
- b) no Zoneamento previsto nesta Lei Complementar;
- III - o potencial construtivo que o proprietário do imóvel terá direito a transferir.

Art. 73. Serão considerados passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o respectivo coeficiente de aproveitamento básico possa ser ultrapassado.

Parágrafo único. O potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar aquele definido pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote para respectiva Zona em que se localiza o imóvel concedente.

CAPÍTULO VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 74. Consórcio imobiliário é o instrumento de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público municipal e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 75. O consórcio imobiliário terá os objetivos de:

I - promover a urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e que contenham imóveis subutilizados e não utilizados, de forma a garantir o seu melhor aproveitamento;

II - viabilizar a utilização do imóvel transferido, de forma a atender aos objetivos da política de desenvolvimento urbano e tornar possível o cumprimento da função social da propriedade, especialmente no caso de imóveis com obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias;

III - auxiliar na execução de programas habitacionais voltados à população de baixa renda.

Art. 76. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será estabelecido conforme o disposto no § 2º do art. 46 do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO IX DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 77. Para os efeitos desta Lei Complementar, o direito de preferência, ou direito de preempção, é instrumento que confere ao Poder Público municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano que constitua objeto de alienação onerosa entre particulares, e que será aplicado como instrumento de ordenamento e reestruturação urbana.

Art. 78. O Poder Público municipal poderá exercer o direito de preferência sempre que for necessário dispor 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 da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 79. Lei municipal específica delimitará as áreas que serão necessárias para a aplicação do direito de preferência sobre os imóveis de interesse da municipalidade, sendo condição indispensável para a sua aprovação:

I - em sua exposição de motivos, a fundamentação com base na comprovada existência de uma ou mais das necessidades indicadas no art. 78;

II - a possibilidade de aplicação do instrumento pelo Zoneamento previsto nesta Lei Complementar;

III - ser elaborada com observância ao seguinte conteúdo mínimo:

a) a descrição do imóvel sobre os quais incidirá o direito de preferência, que deverá ser feita com base, especialmente, no seu registro junto ao cartório competente;

b) indicação do registro do imóvel junto ao cartório competente;

c) as disposições relativas a prazos de vigência do instrumento, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 25 do Estatuto da Cidade.

Art. 80. O proprietário que tenha a intenção de vender imóvel passível de aplicação do instrumento do direito de preferência ficará obrigado a notificar o Poder Executivo municipal para que este manifeste, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, o interesse em comprá-lo.

§1º Junto com a notificação mencionada no caput, será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, nela constando preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º Caso o Poder Executivo municipal tenha interesse na compra, a respectiva manifestação deverá ser feita por meio de publicação de edital de aviso de recebimento da notificação do proprietário afixado em órgão oficial e em pelo menos um jornal de grande circulação no Município, que deverá conter a intenção de aquisição do imóvel nas condições de preço e de pagamento e, ainda, prazo de validade da proposta apresentada.

§3º Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem a manifestação referida no caput, fica o proprietário autorizado a realizar a venda a terceiro.

§4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo municipal, num prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§5º A alienação a terceiro processada em condições diversas da proposta de compra referida no § 1º será nula de pleno direito.

CAPÍTULO X DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 81. Para os fins desta Lei Complementar, operações urbanas consorciadas 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 em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 82. Constituem requisitos para aplicação das operações urbanas consorciadas a comprovada necessidade de atendimento de uma ou mais das seguintes necessidades:

- I - melhoria e ampliação da mobilidade urbana;
- II - ampliação da oferta de áreas de uso público;
- III - implantação, de forma isolada ou combinada, de programas de:
 - a) regularização fundiária;
 - b) habitação de interesse social;
 - c) regularização edilícia.
- IV - preservação, conservação e recuperação de patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico;
- V - reordenamento físico territorial, de forma a promover a segurança de habitantes de áreas de risco ou ambientalmente protegidas.

Art. 83. Todas as operações urbanas consorciadas deverão ser previamente analisadas pelo Conselho da Cidade.

Art. 84. Cada operação urbana consorciada será aprovada por lei municipal específica.

Parágrafo único. A lei específica referida no caput deverá:

- I - estar em conformidade com os objetivos gerais previstos no art. 8º;
- II - observar as disposições de conteúdo mínimo estabelecidas nos arts. 33 e 34 do Estatuto da Cidade, e as seguintes:
 - a) na exposição de motivos, comprovação da conformidade da operação com os objetivos gerais previstos no art. 8º;
 - b) quando da necessidade de remoção de moradores, solução de realocação dentro do perímetro referido no art. 85 ou, caso seja comprovadamente inviável, em vizinhança próxima;
 - c) quando da existência de imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico, adoção de medidas de preservação, conservação e recuperação.

Art. 85. A definição de área, referida no inciso I do art. 33 do Estatuto da Cidade, deverá ser feita por meio da delimitação de seu perímetro.

Art. 86. No programa básico de ocupação da área, referido no inciso II do art. 33 do Estatuto da Cidade, deverá constar as intervenções previstas.

Art. 87. A forma de controle, referida no inciso VII do art. 33 do Estatuto da Cidade, não poderá contrariar o disposto no art. 82.

Art. 88. Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação das operações urbanas consorciadas as definidas no Zoneamento previsto nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO XI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 89. O Estudo de Impacto de Vizinhança, ou EIV, é instrumento de subsídio à tomada de decisão nos processos de concessões de licenças ou autorizações a empreendimentos, atividades, e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, no âmbito do Município, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação, funcionamento ou regularização causem impactos à população e ao entorno.

Parágrafo único. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação pertinente, nem os demais licenciamentos de competência municipal.

Art. 90. O EIV terá os seguintes objetivos:

I - proteger a qualidade de vida da população situada na área diretamente impactada e na área de influência do empreendimento ou atividade;

II - subsidiar o Poder Executivo municipal, o Conselho da Cidade, e as populações das áreas impactadas e de influência nos processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental de empreendimentos e atividades;

III - orientar a realização de adaptações aos projetos de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

IV - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, e, quando for o caso, condicioná-las à concessão de licenças e autorizações;

V - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, e, quando for o caso, condicioná-las à concessão de licenças e autorizações;

VI - democratizar o processo de licenciamento de empreendimentos e atividades;

VII - assegurar a utilização adequada dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

Art. 91. Para os fins desta Lei Complementar, considera-se empreendimento ou atividade causador de impacto no meio urbanizado todas as atividades listadas no Anexo 08 cuja realização do EIV conste como obrigatória.

Art. 92. Nas renovações das licenças ou autorizações, poderá ser exigida a atualização do EIV no todo ou em parte, por meio de complementação ou suplementação.

Art. 93. Os requisitos para a realização do EIV serão aprovados por lei específica e disponibilizados pelo órgão competente do Poder Executivo municipal, por meio de Termo de Referência.

§1º Além das questões referidas nos incisos I a VII do art. 37 do Estatuto da Cidade, o Termo de Referência referido no caput deverá especificar os seguintes aspectos a serem estudados:

I - geomorfologia;

II - consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de esgotos e de drenagem de águas pluviais;

III - sistema de circulação e transportes, considerando:

a) acessibilidade;

b) estacionamento;

c) carga e descarga;

d) embarque e desembarque;

e) poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IV - riscos ambientais;

V - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;

VI - definição das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos.

§2º O órgão competente do Poder Executivo municipal, com a anuência do Conselho da Cidade e consideradas as peculiaridades relativas ao porte e ao impacto do empreendimento ou da atividade, além das características específicas da área, poderá dispensar uma ou mais das questões constantes no § 1º ou, ainda, exigir questões adicionais.

Art. 94. O empreendedor custeará o EIV, ficando o Poder Executivo municipal responsável pela análise técnica e aprovação do estudo.

Art. 95. Para auxiliar nos processos de tomadas de decisão referidos no inciso II do art. 90, o EIV deverá:

I - indicar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão, e seu entorno afetado;

II - quando comprovado ser tecnicamente possível e sem prejuízo da legislação urbanística e ambiental, conter sugestões que tenham natureza mitigatória, corretiva e compensatória.

Art. 96. O EIV terá sua aprovação condicionada a decisões favoráveis emitidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo municipal, consultado o Conselho da Cidade, devendo considerar as manifestações e deliberações em audiências públicas na comunidade afetada pelo empreendimento ou atividade.

Parágrafo único. As audiências públicas referidas no caput serão realizadas de acordo com as disposições da Seção III do Capítulo III do Título V, tendo que observar, ainda, as seguintes disposições:

I - além do disposto no parágrafo único do art. 37 do Estatuto da Cidade, todos os documentos integrantes deverão ficar disponíveis para consulta por qualquer interessado na secretaria municipal pertinente e na escola pública mais próxima da área aonde se pretende instalar a atividade ou empreendimento;

II - será assegurado a todos os participantes das audiências públicas o direito de manifestar suas opiniões, de fornecer sugestões e de esclarecer dúvidas quanto aos empreendimentos ou atividades em discussão;

III - as dúvidas, sugestões, críticas e manifestações, escritas ou orais, serão registradas, identificadas, listadas e numeradas;

IV - ao final de cada audiência pública será lavrada uma ata sucinta;

V - serão anexadas à ata todos os documentos escritos e assinados que forem entregues ao presidente da mesa da audiência pública;

VI - a ata de audiência pública e seus anexos servirão de base, com as conclusões do EIV, para elaboração do Termo de Compromisso referido § 2º do art. 97.

Art. 97. O Poder Executivo municipal poderá determinar e o Conselho da Cidade sugerir que o empreendedor custeie e providencie medidas de natureza mitigatória, corretiva e compensatória para aprovação do empreendimento ou atividade, visando à execução de melhorias, especialmente:

I - ampliação das redes de infraestrutura do município;

II - destinação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos urbanos e comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação necessárias ao sistema viário, de transporte coletivo e mobilidade;

IV - proteção acústica e outros procedimentos a esta relativos que minimizem os efeitos de atividades incômodas;

V - 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 - provendo cursos de capacitação profissional, entre outros recursos indutores de geração de emprego e renda;

VII - percentual de habitação de interesse social dentro do perímetro do empreendimento, caso aplicável ou em outras áreas da cidade;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas do Município.

§1º As medidas acima enumeradas deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A deliberação favorável ao empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, no qual este se comprometerá a executar as medidas referidas nos incisos de I a VIII.

§3º O Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras só será emitido mediante comprovação do cumprimento do Termo de Compromisso.

Art. 98. Os casos relacionados com o EIV não abarcados nesta Lei Complementar serão previstos em legislação específica, e os omissos decididos pelo órgão responsável do Poder Executivo.

CAPÍTULO XII DOS INSTRUMENTOS PARA A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 99. A Política de Regularização Fundiária compreende o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que têm por objetivo a regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 100. Os projetos de regularização fundiária serão aplicados nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), e poderão ser classificadas como:

- I - Regularização Fundiária de Interesse Social;
- II - Regularização Fundiária de Interesse Específico.

Parágrafo único. Os procedimentos para projetos urbanísticos das modalidades referidas nos incisos I e II deverão ser definidos por Lei Municipal Específica ou norma aplicável, conforme disposições da legislação federal vigente.

Art. 101. A Regularização Fundiária de Interesse Social será condicionada à conformidade com o Plano Local de Habitação e com o Mapa das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) com fins de regularização fundiária (Anexo 14) e demais disposições previstas na lei específica de regularização fundiária.

Parágrafo único. Caso existam áreas de interesse social para fins de regularização fundiária que não estejam representadas no mapa de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) para fins de regularização fundiária, as mesmas deverão ser acrescidas por decreto reconhecendo as poligonais de intervenção.

Art. 102. A Regularização Fundiária de Interesse Específico ficará condicionada:

- I - à observância das disposições aplicáveis na legislação federal e municipal vigente;
- II - à aprovação do projeto urbanístico de regularização;
- III - ao licenciamento pelo órgão ambiental do Município.

§1º Na Regularização Fundiária de Interesse Específico, o Município deverá definir as responsabilidades cabíveis, relativas à implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária;
- IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§2º A critério do Poder Executivo municipal, as responsabilidades previstas no inciso IV do § 1º poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

- I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores ou pelo Poder Executivo municipal;
- II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§3º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do § 1º deverão integrar Termo de Compromisso, firmado perante as autoridades licenciadoras dos âmbitos urbanístico e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 103. Caso o projeto de regularização fundiária abranger Área de Preservação Ambiental que, nos termos da legislação federal aplicável, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da Unidade.

Art. 104. No projeto executado na modalidade Regularização Fundiária de Interesse Social, havendo unidades habitacionais localizadas em área de risco, deverá ser considerado a adoção de medidas técnicas cabíveis para garantir a segurança das populações locais.

TÍTULO IV DO ORDENAMENTO TERRITORIAL CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 105. O ordenamento territorial se estrutura a partir das delimitações das áreas urbanas e rural, do zoneamento, da disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, previstos nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DAS DELIMITAÇÕES DAS ÁREAS URBANAS E RURAL

Art. 106. As áreas urbanas e rural serão delimitadas a partir da definição dos traçados do perímetro urbano.

§1º Os traçados do perímetro urbano são definidos pelas poligonais que o encerram, percorrendo as vias de circulação ou, na inexistência de vias, percorrendo poligonais topográficas ou elementos naturais perfeitamente caracterizados.

§2º A descrição dos traçados e as respectivas discriminações de coordenadas que definem o perímetro urbano referido neste artigo é prevista no Anexo 10.

Art. 107. A área rural corresponde a toda área não definida como integrante do perímetro urbano e caracteriza-se pela existência de uso e ocupação destinados à agricultura, pecuária, silvicultura, aquicultura, maricultura e toda atividade ligada ao turismo rural e ecológico.

Parágrafo único. A instalação de qualquer atividade relacionada no caput deverá estar de acordo com as determinações legais aplicáveis ao ordenamento e controle do solo em área rural, previstas nesta Lei Complementar e nas legislações federal e estadual.

Art. 108. As delimitações referidas neste Capítulo orientarão o zoneamento previsto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. As áreas atingidas pelo quadro foreiro são de direito do município de São Francisco do Sul, ficando o resgate do seu domínio útil a critério da enfiteuta ou do foreiro, respeitando-se os critérios estabelecidos por lei municipal específica.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO Seção I Das Disposições Gerais

Art. 109. O Zoneamento consiste no procedimento de divisão e organização do território municipal em unidades territoriais, denominadas macrozonas e zonas.

Art. 110. Para os fins desta Lei Complementar, macrozonas são unidades territoriais que englobam Zonas, sendo definidas para a integração do território do município como um todo, sendo estas:

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

Art. 111. Para os fins desta Lei Complementar, zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais, detalhando características que orientarão a definição do controle do uso e da ocupação do solo para fins urbanos e rurais, especialmente por meio de parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada zona.

§1º As zonas também poderão ser denominadas de Corredores, conforme o artigo 135 e o Anexo 03.

§2º Em caso de o imóvel estar inserido em mais de um zoneamento, deve-se adotar em todo o seu perímetro o zoneamento preponderante, exceto quando atingido pelos corredores.

Art. 112. As macrozonas e as zonas estão delimitadas nos mapas dos Anexos 02 e 03 e descritas com as respectivas coordenadas geográficas no Anexo 11.

Seção II
Da Macrozona Rural
Subseção I
Das Características, Objetivos e Das Zonas Rurais

Art. 113. São características da Macrozona Rural:

- I - atividades econômicas predominantes de agricultura, pecuária, silvicultura, aquicultura e maricultura;
- II - ampla formação florestal do Bioma da Mata Atlântica;
- III - existência de nascentes e cursos d'água;
- IV - existência da Unidade de Conservação do Parque Estadual Acaraí e sua Zona de Amortecimento;
- V - presença da Baía Babitonga e do Canal do Linguado;
- VI - ocupação de baixa densidade;
- VII - presença de comunidades pesqueiras tradicionais;
- VIII - presença de comunidade tradicional Guarani.

Art. 114. São objetivos da Macrozona Rural:

- I - incentivar e resguardar as atividades econômicas de agricultura, pecuária, silvicultura, aquicultura e maricultura;
- II - restringir a ocupação a usos compatíveis com a área rural e suas respectivas condicionantes ambientais;
- III - garantir o uso equilibrado e preservação dos recursos naturais;
- IV - valorizar a paisagem natural;
- V - incentivar o desenvolvimento do ecoturismo e turismo rural;
- VI - preservar as áreas de significativa flora e fauna.

Art. 115. Para fins de controle do uso e ocupação do solo, a Macrozona Rural será composta das seguintes Zonas:

- I - Zona Rural de Produção Primária (ZRUP);
- II - Zona Rural do Parque Estadual Acaraí (ZRPEA);
- III - Zona Rural de Uso Sustentável (ZRUS);
- IV - Zona Rural de Interesse Ambiental (ZRIA);
- V - Zona Rural de Expansão Urbana (ZREU).

Subseção II
Da Zona de Produção Primária (ZRUP)

Art. 116. São características da Zona Rural de Produção Primária:

- I - áreas menos populosas do território municipal;
- II - predomínio de uso residencial de baixa densidade e com ocupação dispersa;
- III - atividades econômicas predominantes de agricultura, pecuária, silvicultura, aquicultura e maricultura;
- IV - existência de formação florestal do Bioma da Mata Atlântica;
- V - existência de nascentes e cursos d'água;
- VI - presença da Baía Babitonga e do Canal do Linguado;
- VII - existência de áreas com reflorestamento;
- VIII - existência de manguezais e restingas;

IX - existência de Zona de Amortecimento para a Unidade de Conservação do Parque Estadual Acaraí.

Art. 117. É condicionante que limita a ocupação da Zona Rural de Produção Primária:

- I - existência de corpos hídricos;
- II - existência de vegetação nativa;
- III - existência de Zona de Amortecimento para a Unidade de Conservação do Parque Estadual Acaraí;
- IV - a zona de proteção do aeródromo, considerando que os imóveis atingidos deverão, quando em processo regular de licenciamento urbanístico, ter anuência do órgão federal competente;
- V - a existência de tubulação do emissário de efluentes, com respectivas faixas de domínio e regimes de uso de zonas de amortecimento.

Art. 118. É objetivo da Zona Rural de Produção Primária:

- I - conter a expansão urbana;
- II - preservar os recursos hídricos e a biodiversidade;
- III - preservar o fluxo gênico da fauna e da flora;
- IV - fortalecer e garantir espaço para desenvolvimento de atividades de agricultura, pecuária, silvicultura, aquicultura e maricultura;
- V - garantir o uso equilibrado e preservação dos recursos naturais;
- VI - valorizar a paisagem natural;
- VII - explorar o potencial de turismo rural e ecológico da região.

Subseção III

Da Zona Rural do Parque Estadual Acaraí (ZRPEA)

Art. 119. São características da Zona Rural do Parque Estadual Acaraí:

- I - presença de Unidade de Conservação do Parque Estadual do Acaraí, conforme Decreto Estadual nº 3.517, de 23 de setembro de 2005;
- II - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica, dunas, manguezais e restinga;
- III - presença do Rio Acaraí, Rio Perequê, Lagoa Acaraí e Capivarú;
- IV - existência de patrimônio arqueológico e histórico-cultural.

Art. 120. São condicionantes que limitam a ocupação Zona Rural do Parque Estadual Acaraí:

- I - a existência de corpos hídricos;
- II - a existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;
- III - a presença dos ecossistemas de manguezal, dunas e restinga;
- IV - a Zona de Proteção do Aeródromo, considerando que os imóveis atingidos deverão, quando em processo regular de licenciamento urbanístico, ter anuência do órgão federal competente;
- V - a existência de tubulação do emissário de efluentes, com respectivas faixas de domínio e regimes de uso de zonas de amortecimento.

Art. 121. São objetivos da Zona Rural do Parque Estadual Acaraí:

- I - preservar áreas ambientais relevantes e com presença significativa de flora e fauna;
- II - proteger a biodiversidade;
- III - preservar os recursos hídricos;
- IV - coibir a degradação ambiental;

- V - valorizar a paisagem natural;
- VI - proteger o patrimônio arqueológico e histórico-cultural;
- VII - conciliar o processo de desenvolvimento municipal com a preservação ambiental;
- VIII - promover educação ambiental;
- IX - incentivar atividades de pesquisa;
- X - promover o turismo ecológico.

Art. 122. O uso e ocupação da Zona Rural do Parque Estadual Acaraí ficarão subordinados ao Plano de Manejo do Parque Estadual Acaraí.

Subseção IV Da Zona Rural de Uso Sustentável (ZRUS)

Art. 123. São características da Zona Rural de Uso Sustentável:

- I - presença de formação florestal do Bioma da Mata Atlântica;
- II - existência de manancial de água;
- III - ocupação de baixa densidade;
- IV - presença de comunidade tradicional Guarani.

Art. 124. São objetivos da Zona Rural de Uso Sustentável:

- I - preservar os usos e costumes da comunidade tradicional guarani;
- II - preservar áreas ambientais relevantes e com presença significativa de flora e fauna;
- III - valorizar a paisagem natural;
- IV - preservar os recursos naturais.

Subseção V Da Zona Rural de Interesse Ambiental (ZRIA)

Art. 125. São características da Zona Rural de Interesse Ambiental:

- I - extensas áreas de vegetação nativa;
- II - área montanhosa com predomínio de encostas;
- III - alta densidade de cursos d'água e de nascentes.

Art. 126. São condicionantes que limitam a ocupação da Zona Rural de Interesse Ambiental:

- I - a existência de corpos hídricos;
- II - a existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;
- III - a inclinação dos morros.

Parágrafo único. A Zona Rural de Interesse Ambiental será delimitada a partir da cota de proteção dos morros equivalente a 40m (quarenta metros), com exceção do Morro das Laranjeiras e do Morro da Vila da Glória cuja cota de proteção equivale a 30m (trinta metros).

Art. 127. São objetivos da Zona Rural de Interesse Ambiental:

- I - preservar áreas ambientais relevantes e com presença significativa de flora e fauna;

- II - proteger a biodiversidade;
- III - preservar os recursos hídricos;
- IV - garantir a estabilidade geológica;
- V - coibir a degradação ambiental;
- VI - valorizar a paisagem natural.

Subseção VI
Da Zona Rural de Expansão Urbana (ZREU)

Art. 128. São características da Zona Rural de Expansão Urbana:

- I - ocupação rarefeita;
- II - inexistência de infraestrutura e equipamentos públicos;
- III - presença da Baía Babitonga e do Canal do Linguado;
- IV - existência de Restinga e manguezais.

Art. 129. São condicionantes que limitam a ocupação da Zona Rural de Expansão Urbana:

- I - Baía Babitonga;
- II - Canal do Linguado;
- III - restingas e manguezais.

Art. 130. São objetivos da Zona Rural de Expansão Urbana:

- I - reservar área destinada a futura expansão urbana para os fins definidos no Anexo 05;
- II - promover o desenvolvimento econômico gradativo e sustentável da região de forma a:
 - a) incentivar a ocupação residencial com índices intermediários entre área urbana e rural;
 - b) estimular as atividades residenciais, comerciais, de serviços e institucionais relacionados ao setor naval e aeroportuário;
- III - melhorar as condições urbanísticas locais, ampliando o acesso a serviços e equipamentos urbanos.

Parágrafo único. A transformação para área urbana está condicionada a apresentação de projeto urbanístico específico, com diretriz de zoneamento e índices urbanísticos estabelecidos em Lei de iniciativa do Poder Público, conforme art. 42-B do Estatuto da Cidade.

Art. 131. Poderá ser aplicado o instrumento da outorga onerosa de alteração de uso quando a destinação econômica de imóvel inserido na Zona Rural de Expansão Urbana alterar-se de rural para urbana.

Subseção VII
Das Disposições Gerais

Art. 132. Todos os zoneamentos da Macrozona Rural estarão descritos mediante coordenadas geográficas referenciadas no anexo 11 desta Lei.

Seção III
Da Macrozona Urbana
Subseção I
Das Características, Objetivos e das Zonas Urbanas

Art. 133. São características da Macrozona Urbana:

- I - área mais populosa do território municipal;
- II - regiões com potencial de adensamento;
- III - existência de infraestrutura e equipamentos públicos;
- IV - área com maior concentração de sistema viário no município;
- V - existência de áreas com relevante interesse ambiental: morros, mangues, restinga, rios e praias;
- VI - existência de conjunto arquitetônico tombado pelo Instituto de Patrimônio Histórico Nacional - IPHAN;
- VII - ocorrência de usos mistos: residencial, comercial, de prestação de serviços, industriais e portuários.

Art. 134. São objetivos da Macrozona Urbana:

- I - promover o adensamento da ocupação por meio da edificação e utilização de imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados;
- II - coibir a retenção especulativa de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- III - intensificar a mescla de usos compatíveis;
- IV - maximizar os investimentos públicos relacionados com equipamentos públicos e infraestrutura;
- V - compatibilizar a ocupação e o adensamento com a capacidade de suporte da infraestrutura instalada;
- VI - incentivar o uso e ocupação do solo de forma gradual, acompanhando a expansão da infraestrutura e serviços públicos;
- VII - conter e controlar a expansão do perímetro urbano;
- VIII - preservar o patrimônio ambiental, cultural e histórico;
- IX - preservar as paisagens naturais;
- X - propor zoneamentos exclusivos para as atividades portuária e industrial abrangendo os seus usos complementares.

Art. 135. Para fins de controle do uso e ocupação do solo, a Macrozona Urbana será composta das seguintes Zonas e Corredores:

- I - Zona Residencial 1 (ZR-1);
- II - Zona Residencial 2 (ZR-2);
- III - Zona Residencial 3 (ZR-3);
- IV - Zona Residencial 4 (ZR-4);
- V - Zona Residencial 5 (ZR-5);
- VI - Zona Residencial 6 (ZR-6);
- VII - Zona Residencial de Expansão 1 (ZRE-1);
- VIII - Zona Residencial de Expansão 2 (ZRE-2);
- IX - Zona Residencial de Expansão 3 (ZRE-3);
- X - Zona Mista 1 (ZM-1);
- XI - Zona Mista 2 (ZM-2);
- XII - Zona Mista 3 (ZM-3);

XIII - Zona Mista 4 (ZM-4);
XIV - Zona Industrial 1 (ZI-1);
XV - Zona Industrial 2 (ZI-2);
XVI - Zona Portuária 1 (ZP-1);
XVII - Zona Portuária 2 (ZP-2);
XVIII - Zona de Turismo 1 (ZT-1);
XIX - Zona de Turismo 2 (ZT-2);
XX - Zona de Uso Controlado (ZUC);
XXI - Zona Especial de Patrimônio Histórico (ZEPH);
XXII - Zona Especial de Uso Sustentável 1 (ZEUS-1);
XXIII - Zona Especial de Uso Sustentável 2 (ZEUS-2);
XXIV - Zona Especial de Proteção Ambiental 1 (ZEPA-1);
XXV - Zona Especial de Proteção Ambiental 2 (ZEPA-2);
XXVI - Zona Especial de Proteção da Ferrovia (ZEPF);
XXVII - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
XXVIII - Corredor de Serviços (CSER);
XXIX - Corredor Industrial (CIND);
XXX - Corredor de Turismo (CTUR).

Subseção II Das Zonas Residenciais (ZR)

Art. 136. As zonas residenciais são regiões com predominância de ocupação residencial, classificadas em 6 (seis) categorias: ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5 e ZR6.

Art. 137. São características das Zona Residenciais:

I - uso predominantemente residencial com a existência de comércios e prestação de serviços de âmbito local;

II - áreas com infraestrutura urbana básica;

III - existência de equipamentos urbanos;

IV - proximidade ao centro tradicional do município e aos balneários;

V - regiões com concentração de residências de veraneio.

Art. 138. São condicionantes que limitam a ocupação das Zonas Residenciais:

I - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;

II - áreas de preservação permanente;

III - linha férrea;

IV - linha de preamar média - LPM;

V - oleoduto da Petrobrás/Transpetro;

VI - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais e federais;

VII - linha de alta-tensão;

VIII - a zona de proteção do aeródromo, considerando que os imóveis atingidos deverão, quando em processo regular de licenciamento urbanístico, ter anuência do órgão federal competente;

IX - a poligonal de tombamento do Instituto de Patrimônio Histórico Nacional - IPHAN, considerando que no caso de reforma, ampliação ou edificação os imóveis inseridos nesta área deverão ter aprovação do órgão gestor para sua execução.

Art. 139. São objetivos das Zonas Residenciais:

- I - atender a demanda habitacional da população fixa e flutuante do município;
- II - estruturar e desenvolver as áreas residenciais existentes, incrementando com comércios e serviços compatíveis com a ocupação residencial;
- III - promover o adensamento da ocupação por meio da edificação e utilização de imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados;
- IV - otimizar o aproveitamento da infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários existentes e adequá-los ao adensamento populacional sazonal;
- V - complementar o acesso à infraestrutura e aos equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VI - qualificar o espaço urbano existente com relação à acessibilidade e mobilidade.

Art. 140. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas Zonas Residenciais:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - direito de superfície;
- VI - operações urbanas consorciadas;
- VII - transferência do direito de construir (exceto na zonas ZR-1, ZR-5 e ZR-6);
- VIII - outorga onerosa do direito de construir (exceto na ZR-1, ZR-5 E ZR-6);
- IX - direito de preempção.

Subseção III Das Zonas Residenciais de Expansão (ZRE)

Art. 141. As zonas residenciais de expansão são regiões destinadas a atender demandas futuras de caráter principalmente habitacional, proveniente do crescimento urbano e estão classificadas em 3 (três) categorias: ZRE-1, ZRE-2 e ZRE-3.

Art. 142. São características das Zona Residenciais de Expansão:

- I - áreas parcialmente urbanizadas;
- II - uso predominantemente residencial;
- III - ocupação esparsa;
- IV - existência de grandes vazios urbanos;
- V - baixo adensamento populacional;
- VI - áreas com sistema viário descontínuo.

Art. 143. São condicionantes que limitam a ocupação das Zona Residenciais de Expansão:

- I - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;
- II - áreas de preservação permanente;
- III - linha de preamar média - LPM;
- IV - linha férrea;
- V - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais e federais;
- VI - linha de alta tensão;

VII - a zona de proteção do aeródromo, considerando que os imóveis atingidos deverão, quando em processo regular de licenciamento urbanístico, ter anuência do órgão federal competente.

Art. 144. São objetivos das Zona Residenciais de Expansão:

- I - atender às demandas de crescimento do município;
- II - promover adensamento planejado e progressivo;
- III - ampliar o acesso à infraestrutura e aos equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art. 145. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos das Zona Residenciais de Expansão:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - direito de superfície;
- VI - operações urbanas consorciadas;
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir;
- IX - direito de preempção.

Subseção IV Das Zonas Mistas (ZM)

Art. 146. As zonas mistas são regiões destinadas a estimular o uso misto de atividades residenciais, comerciais, de prestação de serviços e de indústrias compatíveis com o entorno residencial e estão classificadas em 4 (quatro) categorias: ZM-1, ZM-2, ZM-3 e ZM-4.

Art. 147. São características das Zonas Mistas:

- I - uso misto residencial, comercial e de prestação de serviços;
- II - áreas com infraestrutura urbana básica;
- III - proximidade ao centro tradicional do município.

Art. 148. São condicionantes que limitam a ocupação das Zonas Mistas:

- I - áreas de preservação permanente;
- II - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;
- III - linha férrea;
- IV - linha de preamar média - LPM;
- V - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais e federais;
- VI - linha de alta-tensão;
- VII - a poligonal de tombamento do Instituto de Patrimônio Histórico Nacional - IPHAN, considerando que no caso de reforma, ampliação ou edificação os imóveis inseridos nesta área deverão ter aprovação do órgão gestor para sua execução.

Art. 149. São objetivos das Zonas Mistas:

- I - estimular a diversidade de usos, permitindo a instalação de usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços, institucionais, turísticos e industriais de pequeno porte;

II - otimizar o aproveitamento e ampliar o acesso à infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários existentes;

III - qualificar o espaço urbano existente com relação à acessibilidade e mobilidade;

IV - promover o adensamento da ocupação por meio da edificação e utilização de terrenos não edificados, não utilizados ou subutilizados.

Art. 150. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas Zonas Mistas:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento em títulos;

IV - estudo de impacto de vizinhança;

V - direito de superfície;

VI - operações urbanas consorciadas;

VII - transferência do direito de construir (exceto na zonas ZM-1, ZM-3);

VIII - outorga onerosa do direito de construir (exceto na zonas ZM-1, ZM-3);

IX - direito de preempção.

Subseção V Das Zonas Industriais (ZI)

Art. 151. As zonas industriais são regiões destinadas a estimular a instalação de atividades industriais e resguardar as áreas de usos industriais consolidados, sendo classificadas em 2 (duas) categorias: ZI-1 e ZI-2.

Art. 152. São características das Zonas Industriais:

I - uso predominante industrial com densidade populacional baixa;

II - potencialidade para a instalação de indústrias de todos os portes;

III - facilidade de acesso à Rodovia BR-280;

IV - facilidade de acesso à ferrovia;

V - uso industrial consolidado.

Art. 153. São condicionantes que limitam a ocupação das Zonas Industriais:

III - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais e federais;

IV - linha férrea;

V - áreas de preservação permanente;

VI - linha de preamar média - LPM;

VII - oleoduto da Petrobrás/Transpetro;

VIII - a zona de proteção do aeródromo, considerando que os imóveis atingidos deverão, quando em processo regular de licenciamento urbanístico, ter anuência do órgão federal competente;

IX - a existência de tubulação do emissário de efluentes, com respectivas faixas de domínio e regimes de uso de zonas de amortecimento.

Art. 154. São objetivos das Zonas Industriais:

I - restringir o uso habitacional, somente admitido para a atividade de zeladoria ou para as situações existentes até a entrada em vigor desta lei;

II - incentivar a instalação de indústrias de todos os portes;

III - manter as atividades industriais consolidadas;

- IV - evitar conflitos de usos, especialmente em relação aos residenciais;
- V - mitigar os impactos ambientais eventualmente decorrentes das atividades industriais;
- VI - evitar o deslocamento de veículos pesados nas áreas residenciais, centrais e turísticas do município.

Art. 155. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas Zonas Industriais:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - direito de superfície;
- VI - operações urbanas consorciadas;
- VII - transferência do direito de construir.

Subseção VI
Das Zonas Portuárias (ZP)

Art. 156. As zonas portuárias são regiões destinadas a estimular, concentrar e agrupar os usos de atividades portuárias e estão classificadas em 2 (duas) categorias: ZP-1 e ZP-2.

Art. 157. São características das Zonas Portuárias:

- I - áreas com potencial para atividades portuárias com uso de CAIS;
- II - existência do porto público;
- III - concentração de atividades portuárias ou de apoio portuário;
- IV - facilidade de acesso à Rodovia BR-280;
- V - facilidade de acesso à ferrovia.

Art. 158. São condicionantes que limitam a ocupação nas Zonas Portuárias:

- I - existência de criadouros e berçários de espécies marinhas em bioma manguezal;
- II - linha de alta-tensão;
- III - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais e federais;
- IV - linha férrea;
- V - áreas de preservação permanente;
- VI - linha de preamar média - LPM;
- VII - a zona de proteção do aeródromo, considerando que os imóveis atingidos deverão, quando em processo regular de licenciamento urbanístico, ter anuência do órgão federal competente;
- IX - os impactos nocivos à fauna e flora da Baía Babitonga.

Art. 159. São objetivos das Zonas Portuárias:

- I - restringir o uso habitacional;
- II - incentivar a instalação de atividades portuárias, de apoio portuário ou industriais;
- III - evitar conflitos de usos incompatíveis, especialmente a relação com usos residenciais;
- IV - mitigar os impactos ambientais eventualmente decorrentes das atividades portuárias.

Art. 160. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas Zonas Portuárias:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - direito de superfície;
- VI - operações urbanas consorciadas;
- VII - transferência do direito de construir.

Subseção VII
Das Zonas de Turismo (ZT)

Art. 161. As Zonas de Turismo são áreas destinadas a estimular o uso de atividades turísticas vinculadas às belezas naturais e estão divididas em 2 (duas) categorias: ZT-1 e ZT-2.

Art. 162. São características das Zonas de Turismo:

- I - existência de patrimônio ambiental e belezas naturais;
- II - presença de comunidade pesqueira;
- III - potencial para o turismo sustentável vinculado ao patrimônio natural;
- IV - potencial para o turismo cultural;
- V - potencial para o turismo náutico;
- VI - presença de marinas;
- VII - infraestrutura urbana básica instalada;
- VIII - existência de Área de Preservação Permanente;
- IX - existência do Forte Marechal Luz.

Art. 163. São condicionantes que limitam a ocupação nas Zonas de Turismo:

- I - áreas de preservação permanente;
- II - linha de preamar média - LPM;
- III - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica.

Art. 164. São objetivos das Zonas de Turismo:

- I - promover o desenvolvimento sustentável por meio da valorização e proteção do patrimônio paisagístico e cultural de atividade pesqueira;
- II - propiciar a geração de trabalho e renda por meio de atividades turísticas e culturais;
- III - disponibilizar infraestrutura para a atividade turística;
- IV - implantar equipamentos para o turismo;
- V - incentivar atividades do setor náutico;
- VI - possibilitar o desenvolvimento do turismo sustentável de baixo impacto na região entre a Praia das Varizes e a foz do Rio Monte de Trigo, Praia do Lixo, Praia do Paum, Morro João Dias e Morro da Enseada.

Art. 165. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas Zonas de Turismo:

- I - direito de superfície;
- II - operações urbanas consorciadas;
- III - transferência do direito de construir;
- IV - direito de preempção.

Subseção VIII
Das Zonas de Uso Controlado (ZUC)

Art. 166. As zonas de uso controlado são núcleos isolados com características de ocupação urbana, com entorno rural.

Art. 167. São características das Zonas de Uso Controlado:

- I - aglomerados com parcelamento e uso do solo urbano com entorno em áreas rurais;
- II - áreas parcialmente urbanizadas;
- III - uso predominante residencial;
- III - baixo potencial de adensamento;
- IV - existência de Área de Preservação Permanente.

Art. 168. São condicionantes que limitam a ocupação das Zonas de Uso Controlado:

- I - faixa de domínio e faixa não edificante de rodovias;
- II - existência de Área de Preservação Permanente;
- III - existência de corpos hídricos;
- IV - existência de vegetação nativa;
- V - existência de Zona de amortecimento para transição para a Unidade de Conservação do Parque Estadual Acaraí.

Art. 169. São objetivos das Zonas de Uso Controlado:

- I - limitar a expansão dos aglomerados;
- II - restringir a ocupação;
- III - regularizar as ocupações existentes;
- IV - proporcionar infraestrutura adequada;
- V - manter a baixa densidade populacional;
- VI - preservar os recursos naturais;
- VII - permitir atividades de comércio e serviços de subsistência para atendimento das necessidades locais.

Subseção IX
Da Zona Especial de Patrimônio Histórico (ZEPH)

Art. 170. A Zona Especial de Patrimônio Histórico é destinada a preservação do conjunto arquitetônico histórico, onde será permitido o uso e ocupação de forma que não desfigure o caráter histórico das edificações.

Art. 171. São características da Zona Especial de Patrimônio Histórico:

- I - existência de conjunto arquitetônico tombado pelo Instituto de Patrimônio Histórico Nacional - IPHAN;
- II - concentração de patrimônio cultural representativo da história da cidade;
- III - uso misto de residências, comércio, serviços e órgãos administrativos;
- IV - existência de patrimônio ambiental e belezas naturais;
- V - potencial para o turismo vinculado ao patrimônio cultural e ambiental.

Art. 172. São condicionantes que limitam a ocupação na Zona Especial de Patrimônio Histórico:

I - existência de conjunto arquitetônico tombado pelo Instituto de Patrimônio Histórico Nacional - IPHAN;

II - áreas de preservação permanente;

III - linha de preamar média - LPM;

IV - linha férrea;

V - a poligonal de tombamento do Instituto de Patrimônio Histórico Nacional - IPHAN, considerando que no caso de reforma, ampliação ou edificação os imóveis inseridos nesta área deverão ter aprovação do órgão gestor para sua execução.

Art. 173. São objetivos da Zona Especial de Patrimônio Histórico:

I - preservar e valorizar os patrimônios históricos e culturais;

II - desenvolver atividades econômicas vinculadas ao turismo;

III - ampliar e qualificar as áreas de lazer e equipamentos públicos com prioridade para uso cultural e turístico;

IV - estimular o convívio e vivência urbana por meio do incentivo do uso misto de residências, comércio e prestação de serviços compatíveis ao uso residencial e patrimônio histórico.

Art. 174. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Especial de Patrimônio Histórico:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento em títulos;

IV - estudo de impacto de vizinhança;

V - direito de preempção;

VI - direito de superfície;

VII - operações urbanas consorciadas;

VIII - transferência do direito de construir;

IX - outorga onerosa do direito de construir.

Subseção X

Das Zonas Especiais de Uso Sustentável (ZEUS)

Art. 175. As Zonas Especiais de Uso Sustentável são classificadas em 2 (duas) categorias: ZEUS-1 e ZEUS-2.

Art. 176. A Zona Especial de Uso Sustentável - 1 é destinada à preservação dos recursos naturais de fauna e flora e dos culturais vinculados ao meio ambiente.

Art. 177. São características da Zona Especial de Uso Sustentável - 1:

I - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;

II - ocupação de baixa densidade;

III - presença de comunidade indígena Guarani.

Art. 178. São condicionantes que limitam a ocupação na Zona Especial de Uso Sustentável - 1:

- I - a presença de comunidade indígena Guarani;
- II - a existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica.

Art. 179. São objetivos da Zona Especial de Uso Sustentável - 1:

- I - preservar o meio ambiente de forma a promover a melhoria da qualidade de vida da população;
- II - preservar os recursos ambientais necessários ao bem-estar da comunidade indígena Guarani;
- III - reconhecer a organização social, costumes, línguas, crenças e tradições da comunidade indígena Guarani.

Art. 180. A Zona Especial de Uso Sustentável - 2 é destinada à preservação dos recursos naturais e preservação dos mananciais, superficiais ou subterrâneos, que fazem parte do abastecimento de água do município São Francisco do Sul.

Art. 181. São características da Zona Especial de Uso Sustentável - 2:

- I - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;
- II - ocupação de baixa densidade;
- III - existência de nascentes e cursos d'água;
- IV - lagoa de abastecimento de água;
- V - Linha Férrea;
- VI - Rodovia BR -280.

Art. 182. São condicionantes que limitam a ocupação na Zona Especial de Uso Sustentável - 2:

- I - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;
- II - existência de nascentes e cursos d'água;
- III - lagoa de abastecimento de água;
- IV - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais e federais;
- V - linha férrea;
- VI - a existência de tubulação do emissário de efluentes, com respectivas faixas de domínio e regimes de uso de zonas de amortecimento.

Art. 183. São objetivos da Zona Especial de Uso Sustentável - 2:

- I - preservar o meio ambiente de forma a promover a melhoria da qualidade de vida da população;
- II - restringir a ocupação da área para garantir a preservação ecológica;
- III - resguardar a área do manancial de água que abastece São Francisco do Sul;
- IV - impedir a contaminação do manancial.

Subseção XI Das Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPA)

Art. 184. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental são áreas destinadas a reserva e proteção de encostas, morros, recursos naturais da flora e fauna, manguezais e restinga existentes no município, sendo classificadas em 2 (duas) categorias: ZEPA-1 (encostas e morros) e ZEPA-2 (manguezais e restinga).

Art. 185. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPA-1) são constituídas pelas seguintes áreas de preservação permanente:

- I - Morro do Sambaqui, cota de proteção: 0m (zero metro);
- II - Morro do Hospício e Morro da Praia do Inglês, cota de proteção: 15m (quinze metros);
- III - Morro de Ubatuba, cota de proteção: 15m (quinze metros);
- IV - Morro do Pão de Açúcar: cota de 15m (quinze metros) com exceção do trecho compreendido entre a Rua Professora Rosa Machado Tavares e Rua José Koeller;
- V - Morro da Caixa d'Água e Morro da Antena: cota de 20m (vinte metros);
- VI - Morro do Paulas, dividido em três cumes: cota de 30m (trinta metros);
- VII - Morro da Bica do Garcez: cota de 25m (vinte e cinco metros).

Parágrafo único. Os demais morros não descritos no caput deverão ter a cota de proteção equivalente a 40m (quarenta metros).

Art. 186. São características das Zonas Especiais de Proteção Ambiental:

- I - existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;
- II - existência de manguezais;
- III - áreas montanhosas;
- IV - alta concentração de nascentes e cursos d'água;
- V - existência de Área de Preservação Permanente;
- VI - presença de diversidade biológica.

Art. 187. São condicionantes que limitam a ocupação das Zonas Especiais de Proteção Ambiental:

- I - a existência de Áreas de Preservação Permanente;
- II - a existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;
- III - a declividade dos morros;
- IV - a zona de proteção do aeródromo, considerando que os imóveis atingidos deverão, quando em processo regular de licenciamento urbanístico, ter anuência do órgão federal competente;
- V - a poligonal de tombamento do Instituto de Patrimônio Histórico Nacional - IPHAN, considerando que no caso de reforma, ampliação ou edificação os imóveis inseridos nesta área deverão ter aprovação do órgão gestor para sua execução.

Art. 188. São objetivos das Zonas Especiais de Proteção Ambiental:

- I - restringir a ocupação da área para preservação ecológica e manutenção paisagem natural;
- II - explorar o potencial de turismo ecológico da região;
- III - equilibrar a ocupação do solo com a preservação dos recursos naturais;
- IV - coibir a degradação ambiental;
- V - proibir a ocupação em áreas de preservação permanente, evitando exposição da população a riscos de desastres naturais;
- VI - proteger a fauna e flora do entorno da Baía Babitonga.

Subseção XII Da Zona Especial de Proteção da Ferrovia (ZEPF)

Art. 189. A zona especial de proteção da ferrovia é formada por uma faixa de 30m (trinta metros) não edificante delimitada paralelamente ao novo contorno ferroviário.

Art. 190. São condicionantes que limitam a ocupação da Zona Especial de Proteção da Ferrovia (ZEPP):

- I - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais e federais;
- II - linha férrea.

Art.191. A Zona Especial de Proteção da Ferrovia (ZEPP) tem o objetivo de formar uma barreira de proteção entre os zoneamentos residenciais e o novo contorno ferroviário.

Subseção XIII Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 192. São características das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) a existência de áreas viáveis para loteamentos destinados à implantação de Programas de Habitação Social.

Art. 193. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) não possuem condicionantes que limitem a sua ocupação e devem observar os seguintes critérios para futuras implantações:

- I - áreas centralizadas em cada região, com infraestrutura básica implantada;
- II - área viável para implantação de no mínimo 5 e no máximo 100 unidades habitacionais;
- III - realizar estudo de viabilidade para definir das áreas institucionais, conforme as necessidades da população.

Art. 194. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

- I - provisionar novas áreas para realocação conforme ações do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- II - provisionar áreas para as demandas por novos empreendimentos de Habitação Social.

Art. 195. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - direito de preempção;
- V - operações urbanas consorciadas.

Subseção XIV Dos Corredores Viários (CSER, CIND E CTUR)

Art. 196. Os corredores viários sobrepõem-se as vias estruturantes do município e correspondem ao perímetro delimitado por duas linhas imaginárias paralelas equidistantes ao eixo da via, com a função de estimular os usos de prestação de serviços (CSER), industriais (CIND) e turísticos (CTUR).

Parágrafo único. Os imóveis que se utilizarem dos parâmetros urbanísticos dos corredores viários deverão ter seus acessos única e exclusivamente pela via que originou o corredor, restringindo-se o acesso por vias secundárias.

Art. 197. São características dos Corredores de Serviços (CSER):

- I - eixos viários de ligação entre bairros, centralidades e balneários;
- II - potencialidade para a instalação de comércio e prestadores de serviço;
- III - existência de infraestrutura urbana condizente com o uso de prestação de serviços.

Art. 198. São condicionantes que limitam a ocupação dos Corredores de Serviços (CSER):

- I - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias estaduais e federais;
- II - linha férrea;
- III - oleoduto da Petrobrás/Transpetro;
- IV - a zona de proteção do aeródromo, considerando que os imóveis atingidos deverão, quando em processo regular de licenciamento urbanístico, ter anuência do órgão federal competente.

Art. 199. São objetivos dos Corredores de Serviços (CSER):

- I - intensificar a diversidade de usos permitindo residências, comércio, prestação de serviços;
- II - promover o adensamento da ocupação por meio da edificação e utilização de terrenos não edificados, não utilizados ou subutilizados;
- III - otimizar o aproveitamento da infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários existentes.

Art. 200. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nos Corredores de Serviços (CSER):

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - direito de superfície;
- VI - operações urbanas consorciadas;
- VII - transferência do direito de construir.

Art. 201. A delimitação física do Corredor de Serviços (CSER) é determinada pelo perímetro definido por duas linhas imaginárias paralelas equidistantes 150m (cento e cinquenta metros) ao eixo da via.

§1º Poderão utilizar os parâmetros urbanísticos do Corredor de Serviços os lotes que fizerem frente para o corredor e estiverem inseridos parcialmente ou totalmente nas linhas imaginárias.

§2º Os lotes atingidos parcialmente pelas linhas imaginárias poderão aplicar na sua área os parâmetros urbanísticos definidos para este corredor, limitando-se, neste caso, a 300m (trezentos metros) de profundidade ao eixo da via.

§3º Quando o Corredor de Serviços (CSER) atingir uma Zona Especial de Uso Sustentável (ZEUS) prevalecerá os requisitos e índices urbanísticos desta Zona.

Art. 202. São características dos Corredores Industriais (CIND):

- I - importante eixo de acesso ao município;
- II - potencialidade para a instalação de indústrias de todos os portes;
- III - baixo potencial de adensamento;
- IV - áreas parcialmente urbanizadas.

Art. 203. São condicionantes que limitam a ocupação dos Corredores Industriais (CIND):

- I - faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovia federal;
- II - linha férrea.

Art. 204. São objetivos dos Corredores Industriais (CIND):

- I - incentivar a atividade industrial;
- II - restringir o uso habitacional, que somente será admitido para a atividade de zeladoria ou para as situações existentes até a aprovação desta lei.

Art. 205. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nos Corredores Industriais (CIND):

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - direito de superfície;
- VI - operações urbanas consorciadas;
- VII - transferência do direito de construir.

Art. 206. A delimitação física do Corredor Industrial (CIND) é determinada pelo perímetro definido por duas linhas imaginárias paralelas equidistantes 200m (duzentos metros) ao eixo da via.

§1º Poderão utilizar os parâmetros urbanísticos do Corredor Industrial (CIND) os lotes que fizerem frente para o corredor e estiverem inseridos parcialmente ou totalmente nas linhas imaginárias.

§2º Os lotes atingidos parcialmente pelas linhas imaginárias poderão aplicar na sua área os parâmetros urbanísticos definidos para este corredor, limitando-se, neste caso, a 400m (quatrocentos metros) de profundidade ao eixo da via.

§3º Quando o Corredor Industrial (CIND) atingir uma Zona Especial de Uso Sustentável (ZEUS) prevalecerá os requisitos e índices urbanísticos desta Zona.

Art. 207. São características dos Corredores de Turismo (CTUR):

- I - eixos viários de regiões com potencial turístico;
- II - concentração de comércios e prestadores de serviço vinculados ao turismo;
- III - existência de infraestrutura urbana;
- IV - existência de belezas naturais vinculadas ao patrimônio ambiental natural.

Art. 208. É condicionante que limita a ocupação dos Corredores de Turismo (CTUR) a Linha de Preamar Média - LPM.

Art. 209. São objetivos dos Corredores de Turismo (CTUR):

- I - incentivar a instalação de atividades voltadas ao turismo;
- II - otimizar o aproveitamento da infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários existentes;
- III - promover o incremento de infraestrutura e equipamentos para a atividade turística;
- IV - propiciar a geração de trabalho e renda por meio de atividades turísticas.

Art. 210. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nos Corredores de Turismo (CTUR):

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - direito de superfície;
- VI - operações urbanas consorciadas;
- VII - transferência do direito de construir.

Art. 211. A delimitação física do Corredor de Turismo (CTUR) é determinada pelo perímetro definido por duas linhas imaginárias paralelas equidistantes 50m (cinquenta metros) ao eixo da via.

§1º Poderão utilizar os parâmetros urbanísticos do Corredor de Turismo os lotes que fizerem frente para o corredor e estiverem inseridos parcialmente ou totalmente nas linhas imaginárias.

§2º Os lotes atingidos parcialmente pelas linhas imaginárias poderão aplicar na sua área os parâmetros urbanísticos definidos para este corredor, limitando-se, neste caso, a 100m (cem metros) de profundidade ao eixo da via.

CAPÍTULO IV DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 212. É vedado o uso e a ocupação do solo para fins urbanos em terreno não decorrente do regular processo de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Constitui exceção à regra estabelecida no caput os casos de prestação ou execução no âmbito de projetos de regularização fundiária concebidos com base nas disposições aplicáveis desta Lei.

Art. 213. Os usos admitidos são os definidos no zoneamento previsto nesta Lei Complementar e seus anexos, especialmente os Anexos 05 e 06.

Art. 214. A ocupação do solo é regulada por meio dos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. São parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo:

- I - Gabarito (GAB);
- II - Recuo Frontal e Afastamentos Laterais e de Fundos;
- III - Taxa de Ocupação do Lote (TO);
- IV - Taxa de Permeabilidade (TP);
- V - Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL);
- VI - Vagas de Estacionamento.

Seção I Do Gabarito (GAB)

Art. 215. O parâmetro Gabarito corresponde ao número máximo de pavimentos de uma edificação, definido de acordo com a zona em que se situar.

Parágrafo único. O Gabarito poderá ser ultrapassado mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e/ou Transferência do Direito de Construir (TDC), nos zoneamentos e índices estabelecidos no Anexo 05.

Art. 216. O limite da altura das edificações é definido pelo número máximo de pavimentos, não sendo considerado para esse cálculo:

- I - reservatório superior;
- II - casa de máquinas;
- III - telhado;
- IV - subsolo;
- V - mezanino;
- VI - ático.

§1º Para efeitos desta lei considera-se 2,70m (dois metros e setenta centímetros) a altura mínima por pavimento e 4,00m (quatro metros) a altura máxima por pavimento, medidos da face do piso do pavimento inferior até a face do piso do pavimento superior.

§2º Considera-se subsolo o pavimento situado sob o pavimento térreo, tendo o piso em nível inferior ao do terreno circundante com pelo menos mais da metade do seu pé-direito abaixo do nível do solo.

§3º Considera-se mezanino ambientes superiores que englobem o térreo, com altura máxima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e área máxima de 70% do ambiente inferior

§4º Considera-se ático o pavimento imediato sob o telhado e caracterizado por seu pé-direito máximo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), medido do nível do piso acabado até a face inferior do telhado, sendo permitido apenas para uso residencial unifamiliar, não se computando como pavimento quando sua função for aproveitar a área útil abaixo do telhado, desde que ocupe no máximo 1/3 (um terço) do pavimento inferior.

Art. 217. A altura de torres de templos religiosos, torres de unidades de segurança pública e de torres de transmissão poderá ultrapassar o gabarito previsto para o zoneamento em que se situar, mediante justificativa técnica apresentada no respectivo projeto e aprovada pela Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo de São Francisco do Sul.

Art. 218. Para galpões industriais e de logística, inseridos nas Zonas Industriais (ZI-1 e ZI-2), Corredor Industrial (CIND) e Zonas Portuárias (ZP-1 e ZP-2) e para equipamentos turísticos especiais (Bondinhos, Teleféricos, Tobogãs, Rampas de Decolagens, Esportes Radicais, etc.) inseridos na Zona Turística 2 (ZT-2), será permitido ultrapassar o gabarito máximo, mediante a elaboração de justificativa técnica e operacional a ser apresentada com o respectivo projeto e aprovada pela Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo de São Francisco do Sul.

Parágrafo único. Não se aplica à regra estabelecida no caput as edificações administrativas complementares aos usos industriais e portuários.

Art. 219. Os Gabaritos encontram-se estabelecidos no Anexo 05.

Seção II

Do Recuo Frontal e Afastamentos Laterais e de Fundos

Art. 220. O parâmetro Recuo Frontal corresponde à distância perpendicular entre o plano de fachada frontal da edificação e a testada do lote, o qual não poderá ser edificado.

§1º O recuo frontal poderá ser utilizado como estacionamento descoberto.

§2º Será permitida a ocupação do recuo frontal com toldos e pérgulas somente no uso enquadrado como Turístico 1 (T1), desde que o imóvel esteja inserido no Corredor de Turismo (CTUR).

Art. 221. Nos imóveis com frente para as rodovias Federais e Estaduais, os recuos frontais deverão ser acrescidos das dimensões de faixas de domínio obtidas a partir do eixo da pista em direção a cada uma de suas laterais e faixas não edificantes a serem definidas pelos órgãos competentes.

Art. 222. Os parâmetros Afastamentos Laterais e de Fundos:

I - correspondem às distâncias perpendiculares entre os planos de fachada da edificação e as divisas laterais e fundos do lote, as quais não poderão ser edificadas;

II - para imóveis de esquina serão considerados: recuo frontal para as vias de circulação e recuo lateral para as demais divisas;

III - serão calculados conforme a altura da edificação, sendo utilizados os parâmetros mínimos definidos na Tabela do Anexo 05.

§1º Os afastamentos laterais e de fundos entre os blocos inseridos em condomínios classificados como RC.2, deverão ser iguais ou superiores ao estabelecido no inciso III.

§2º O acréscimo na altura da edificação mediante a aplicação dos instrumentos da outorga onerosa do direito de construir ou da transferência do direito de construir não será computado no cálculo dos afastamentos laterais e de fundos.

Art. 223. É permitido a ocupação das áreas de Recuo Frontal e de Afastamentos Laterais e de Fundos nas seguintes situações:

- I - circulações descobertas;
- II - ajardinamento, piscinas e áreas de lazer coletivas descobertas;
- III - guaritas, lixeiras, central de gás e subestação de energia elétrica, desde que ocupem no máximo 30% (trinta por cento) do comprimento da testada do lote;
- IV - estacionamentos descobertos;
- V - áreas descobertas de embarque e desembarque de passageiros e de cargas;
- VI - cobertura sem vedação lateral para embarque e desembarque de passageiros;
- VII - beirais, marquises, toldos, pérgulas e sacadas que se projetem:
 - a) em, no máximo, 0,80m (oitenta centímetros) nos Afastamentos Laterais de Fundos;
 - b) em, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) no Recuo Frontal;
- VIII - elementos arquitetônicos das fachadas que se projetem:
 - a) em, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) no Recuo Frontal;
 - b) em, no máximo, 0,30m (trinta centímetros) nos Afastamentos Laterais de Fundos.

Parágrafo único. O sistema de tratamento de esgoto (Fossa, Filtro e Clorador/Sumidouro), quando não for hermético, deverá ficar afastado no mínimo 1,50m da divisa lateral do terreno.

Art. 224. Na Zona Especial de Patrimônio Histórico (ZEPH) não será exigido o recuo frontal.

Art. 225. Será permitido a ocupação das divisas do lote nos seguintes casos:

I - edificações classificadas como Residencial Multifamiliar (RM) e Empreendimentos de Hospedagem, com a utilização de usos de lazer e/ou garagens, sendo permitido ocupar 100% (cem por cento) da divisa de fundos e 50% (cinquenta por cento) de cada divisa lateral, com altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), considerando-se o ponto máximo do telhado, muros ou platibandas e respeitando o recuo frontal mínimo;

II - usos classificados como RU, C1 e S1, será permitido ocupar as divisas do lote, sendo: 20% (vinte por cento) de uma lateral e o fundo do lote, respeitando-se o afastamento da outra lateral. A altura máxima permitida será de 5,00m (cinco metros), considerando-se o ponto máximo do telhado, muros ou platibandas;

III - edificação de edículas, podendo-se utilizar 100% (cem por cento) dos fundos e 20% (vinte por cento) das divisas laterais, em até 5,00 metros (cinco metros) de altura, considerando-se o ponto máximo do telhado, muros ou platibandas, mantendo-se uma distância de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do prédio principal;

IV - edificações classificadas como RC.1 (geminados paralelos ao alinhamento predial), em até 60% (sessenta por cento) de cada divisa lateral, com o máximo de 2 pavimentos e altura total de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), considerando-se o ponto máximo do telhado, muros ou platibandas e respeitando o recuo frontal mínimo.

§1º Nas paredes de divisa deverão ser executados anteparos prolongados em no mínimo 0,20m (vinte centímetros) para além dos beirais, excetuando-se os telhados com calhas embutidas e protegidas por platibanda.

§2º Nos terrenos de esquina não haverá divisa de fundos, sendo considerado apenas divisas laterais.

§3º O previsto neste artigo não se aplica na Zona Rural de Produção Primária e na Zona Rural de Uso Sustentável.

§4º Edificações classificadas com os usos C5, institucionais, portuários, industriais e agrícolas não poderão ocupar as divisas do lote.

Art. 226. A altura máxima dos muros de divisas é de 2,00m (dois metros).

Art. 227. Os Recuos Frontais e os Afastamentos Laterais e de Fundos encontram-se estabelecidos no Anexo 05.

Seção III Da Taxa de Ocupação do Lote (TO)

Art. 228. O parâmetro Taxa de Ocupação do Lote é a porcentagem máxima da área do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação.

Parágrafo único. Não serão computados na Taxa de Ocupação do Lote:

- I - estacionamentos descobertos;
- II - piscinas e áreas de lazer coletiva, descobertas;
- III - subsolo;
- IV - central de gás, cisternas, medidores de energia, subestação de energia e lixeiras;
- V - beirais, toldos, marquises, pérgulas, sacadas e elementos arquitetônicos limitados pelas projeções estabelecidas no artigo 223.

Art. 229. As Taxas de Ocupação do Lote encontram-se estabelecidos no Anexo 05.

Seção IV Da Taxa de Permeabilidade (TP)

Art. 230. O parâmetro Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual mínimo da área do lote que deverá permitir a infiltração de água no solo, sem edificação e pavimentação.

§1º Áreas com pisos drenantes, piso intertravado e concregrama serão considerados 50% permeáveis.

§2º Áreas de gramado, brita, saibro ou seixos serão consideradas 100% permeáveis.

Art. 231. As Taxas de Permeabilidade encontram-se estabelecidas no Anexo 05.

Seção V Do Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL)

Art. 232. O parâmetro Coeficiente de Aproveitamento do Lote é um parâmetro urbanístico que, multiplicado pela área do lote, indica área máxima que pode ser construída, podendo ser:

- I - básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- II - máximo, que resulta no potencial construtivo máximo mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e/ou Transferência do Direito de Construir (TDC), nos zoneamentos e índices estabelecidos no Anexo 05.

Art. 233. Para efeitos desta lei, na área construída não serão computados:

- I - estacionamentos descobertos;
- II - piscinas e áreas de lazer coletivas descobertas;
- III - subsolo;
- IV - Beirais, marquises, áticos, reservatório superior de água, casa de máquina, guaritas, central de gás, cisternas, centro de medição de energia, lixeiras e os demais elementos construtivos já descritos no artigo 208.

Art. 234. Os Coeficientes de Aproveitamento do Lote encontram-se estabelecidos no Anexo 05.

Seção VI
Das Vagas de Estacionamento

Art. 235. O parâmetro Vagas de Estacionamento previsto no Anexo 07 determina o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, bicicletas, pátios de carga e descarga e de áreas de embarque e desembarque de passageiros.

Parágrafo único. As vagas de estacionamento serão dimensionadas conforme tabela a seguir:

TIPO DE VEÍCULO	LARGURA MÍNIMA (m)	COMPRIMENTO MÍNIMO (m)	ALTURA LIVRE MÍNIMA (m)
Veículos de Passeio	2,50	5,00	2,10
Bicicletas	0,70	2,00	2,00
Motos	1,00	2,00	2,00
Utilitários	3,00	5,50	3,00
Carro forte	3,00	10,00	4,50
Caminhões	3,20	19,00	4,50
Ônibus	3,20	15,00	4,50
*PARA VAGAS LOCALIZADAS AO LADO DE PAREDES A LARGURA DEVE SER ACRESCIDA EM 30CM.			

Art. 236. Nos usos comerciais, de prestação de serviços, institucionais, turísticos, portuários e industriais prever vagas para pessoas com deficiência e vagas para idosos, respeitando a quantidade e dimensões estabelecidas em legislação e normas aplicáveis.

Art. 237. Fica dispensada a reserva de vagas de estacionamento em imóveis tombados ou inseridos na Zona Especial de Patrimônio Histórico (ZEPH), excetuando-se os lotes ainda não edificados neste zoneamento.

Art. 238. As vagas de estacionamento, bicicletas, pátios de carga e descarga e áreas de embarque e desembarque encontram-se estabelecidas no Anexo 07.

CAPÍTULO V
DO USO E OCUPAÇÃO NA ÁREA RURAL

Art. 239. O uso e ocupação na área rural por meio de parcelamento de glebas deverá ser compatível ao módulo mínimo rural estabelecido pela Legislação Federal aplicável, sendo obrigatória a aprovação pelo Poder Executivo municipal e, ainda, atender as seguintes exigências:

- I - manifestação do INCRA sobre a viabilidade do parcelamento;
- II - apresentação de projeto de parcelamento do solo assinado por profissional habilitado pelo respectivo conselho profissional competente, constando Planta do Parcelamento em escala mínima de 1:1000, com a localização dos cursos d'água e memorial descritivo;
- III - preservação dos recursos hídricos e da mata nativa, bem como do meio ambiente em geral, na forma estabelecida pelo Código Florestal Brasileiro e legislação aplicável;
- IV - ser precedida de prévio licenciamento junto aos órgãos ambientais competentes, especialmente quando da necessidade de qualquer movimentação de terra e supressão de vegetação.

CAPÍTULO VI
DA DISCIPLINA DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS
FECHADOS
Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 240. A disciplina do parcelamento do solo urbano e dos condomínios fechados no território do Município de São Francisco do Sul terá por objetivos:

- I - promover em plenitude as funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II - preservar o meio ambiente mediante um desenvolvimento sustentável;
- III - orientar o adensamento e expansão urbanos.

Art. 241. Toda e qualquer ação ou omissão de agentes públicos ou privados relacionadas com parcelamento do solo urbano ou condomínios fechados deverão ser promovidos obedecendo:

- I - os objetivos gerais previstos no art. 8º e os objetivos previstos no caput;
- II - os limites e parâmetros desta Lei Complementar e seus anexos;
- III - as demais disposições aplicáveis da legislação federal e estadual.

Art. 242. Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta lei, ficam estabelecidas as definições a seguir:

- I - gleba: área de terra que não foi parcelada;
- II - lote: unidade imobiliária de caráter autônomo destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento com pelo menos 1 (um) acesso a um logradouro público, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões estejam de acordo com os limites e parâmetros urbanísticos, estabelecidos nesta Lei e seus anexos, para a zona em que se situe;
- III - loteamento: a subdivisão de glebas em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- IV - desmembramento: a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, desde que não implique no prolongamento ou modificação das vias já existentes, devendo as vias estarem servidas de infraestrutura mínima composta de abastecimento de água potável e energia elétrica pública e domiciliar;
- V - remembramento: a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;
- VI - condomínio fechado: conjuntos de terrenos ou edificações de um ou mais pavimentos, constituído por unidades autônomas, com inscrição obrigatória no registro de imóvel, constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal, atribuída a cada unidade;
- VII - infraestrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes ou estações de tratamento de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, as vias de circulação pavimentadas e as calçadas ou passeios acessíveis;

VIII - infraestrutura complementar: a rede de telecomunicação, a rede de gás canalizado, o mobiliário urbano, e os elementos de prevenção de incêndios, de acordo com as exigências das autoridades competentes;

IX - área para equipamentos públicos urbanos e comunitários: área de domínio público destinada à instalação de equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

X - área de uso público: área de domínio público, referente a um logradouro público, áreas com equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes e espaços livres;

XI - áreas de uso comum: aqueles referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas;

XII - diretrizes urbanísticas: orientação concedida pelo órgão ou setor municipal responsável pela aprovação e licenciamento dos parcelamentos e condomínios, previamente ao encaminhamento da documentação definitiva para análise, contendo os parâmetros específicos para a Zona Urbana em que se situa o empreendimento, o sistema viário previsto ou projetado para a área, as orientações sobre as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes e as condições especiais que porventura sejam necessárias para o caso;

XIII - fração ideal: índice da participação de cada condômino nas áreas comuns do condomínio, acrescido da porção da unidade autônoma, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XIV - logradouro público: área urbana de domínio público, ruas e praças que se constituem bens de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência temporária da população;

XV - calçada ou passeio: área destinada à circulação de pedestres em logradouro público ou condominial, limitada por meio-fio, obrigatoriamente pavimentada, devendo atender a legislação que promove a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida e norma de sinalização tátil;

XVI - pista de rolamento: parte destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento;

XVII - sistema viário: conjunto de vias de circulação para veículos, motorizados ou não, e pedestres;

XVIII - guarita: edificação destinada somente ao abrigo da segurança;

XIX - área de lazer: as áreas de recreação, constituídas por “play ground”, espaços arborizados dotados de mobiliário urbano; áreas esportivas constituídas por campos ou quadras para atividades esportivas e/ou piscinas; salões para festas e/ou coberturas para quiosques;

XX - áreas verdes e espaços livres: área urbana destinada à recreação, ao lazer, à melhoria da qualidade ambiental urbana, à manutenção ou melhoria da paisagem, à proteção de bens e de manifestações culturais caracterizados pelo uso público.

Art. 243. O parcelamento do solo urbano e os condomínios fechados deverão ser adequados:

I - às determinações desta Lei, especialmente seu zoneamento e disposições sobre sistema viário;

II - às nascentes e aos cursos d'águas existentes no terreno, conforme estabelecido na legislação federal e estadual aplicável;

III - às características geotécnicas e à topografia do terreno;

IV - às condições hidrológicas.

Art. 244. A execução do parcelamento do solo urbano e do condomínio fechado dependerá de aprovação pelo Poder Executivo municipal, por meio de processo de licenciamento.

§1º Verificando que o parcelamento do solo ou que o condomínio horizontal fechado não se acha licenciado, ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o empreendedor e encaminhará representação ao Ministério Público, visando a adoção das devidas providências.

§2º Os parcelamentos do solo urbano e os condomínios fechados somente poderão ser aprovados e executados se localizados na área urbana definida por esta Lei Complementar.

Art. 245. O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento ou desmembramento, referidos nos §§ 1º e 2º do art. 2º da Lei Federal 6.766/1979.

Parágrafo único. Nos parcelamentos do solo urbano poderá ser admitido o remembramento, desde que atendidos os parâmetros de lote respectivos à zona em que se situem.

Art. 246. Os loteamentos poderão ser do tipo residencial ou industrial.

§1º O loteamento do tipo residencial será destinado ao uso residencial e demais disposições aplicáveis desta Lei.

§2º O loteamento do tipo industrial será destinado ao uso industrial e atividades complementares, sendo permitido o uso residencial apenas para fins de zeladoria e demais disposições aplicáveis desta Lei.

§3º O disposto no § 2º deste artigo também se aplica aos condomínios de uso industrial.

Art. 247. Fica vedado o parcelamento do solo urbano e condomínios:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, observado o Anexo 13, salvo quando apresentada solução técnica que garanta a segurança e a viabilidade da ocupação, por meio de projeto subordinado às disposições desta Lei Complementar e demais aplicáveis, sendo obrigatória a apresentação de registro ou anotação de responsabilidade técnica junto ao respectivo conselho profissional;

II - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

III - em terrenos suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações bruscas, ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, observado o Anexo 13, salvo quando apresentada solução técnica que garanta a segurança e a viabilidade da ocupação, por meio de projeto subordinado às disposições desta Lei Complementar e demais aplicáveis, sendo obrigatória a apresentação de registro ou anotação de responsabilidade técnica junto ao respectivo conselho profissional;

IV - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica;

V - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

VI - em terrenos que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

VII - em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

IX - em áreas de preservação permanente estabelecidas pelo Código Florestal Brasileiro;

X - em reservas ecológicas e áreas de proteção de mananciais;

XI - em áreas de preservação natural, cultural ou paisagística;

XII - em áreas contendo jazidas de minérios;

XIII - se não estiver de acordo com zoneamento previsto nesta Lei, especialmente os objetivos da zona onde se localizará o empreendimento;

XIV - quando não houver compatibilidade do condomínio com a infraestrutura urbana já existente ou demandada no entorno;

XV - se não forem observados os parâmetros urbanísticos previstos em Lei específica;

XVI - se gerar qualquer tipo de obstrução sobre vias públicas, existentes ou projetadas.

Seção II Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 248. Todo e qualquer projeto de parcelamento do solo, deverá estar de acordo com as diretrizes urbanísticas, parâmetros urbanísticos e demais anexos desta lei.

Art. 249. O parcelamento do solo deverá atender aos seguintes diretrizes urbanísticas:

I - lotes com dimensões de acordo com os parâmetros estabelecidos para cada zona em que se situem, conforme Tabela Usos Admitidos e Parâmetros Urbanísticos - Anexo 05;

II - áreas de uso público para implantação de:

a) sistema viário;

b) equipamentos públicos urbanos e comunitários;

c) áreas verdes e espaços livres;

III - conectar-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

IV - reservar faixa não edificável nas faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, conforme as disposições constantes em legislação específica aplicável;

V - considerar as áreas de preservação permanentes existentes no terreno a ser parcelado, delimitadas ou não nos mapas anexos a esta Lei, observando a legislação aplicável.

Parágrafo único. A dimensão de quadra resultante do loteamento não poderá ser superior a 200m (duzentos metros), salvo quando articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, limitando-se, neste caso, a 260m (duzentos e sessenta metros).

Subseção I Das Áreas de Uso Público

Art. 250. O percentual de áreas de uso público será dimensionado de acordo com a gleba a ser parcelada e não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento).

§1º Do percentual referido no caput, deverá ser observada a seguinte proporção:

I - 10% (dez por cento) para implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, exceto no caso de loteamentos industriais, onde o percentual fica estabelecido em 5% (cinco por cento);

II - 5% (cinco por cento) para implantação de áreas verdes e espaços livres, exceto no caso de loteamentos industriais, onde o percentual fica estabelecido em 10% (dez por cento).

§2º As terras destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários deverão estar situadas em locais cujas características técnicas permitam a sua plena utilização, preferencialmente num ponto mais central da área do parcelamento, bem como concentradas em uma única área ou em mais áreas quando tecnicamente recomendado pelo órgão licenciador.

§3º As áreas de preservação permanente eventualmente existentes no terreno não serão consideradas no cálculo do percentual de que trata este artigo.

Art. 251. Na implantação dos espaços destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e das áreas verdes e espaços livres, deverá ser considerado os seguintes fatores:

- I - acessibilidade da área ao sistema viário existente e projetado, bem como às atividades existentes ou previstas nas áreas contíguas;
- II - minimização das intervenções no meio físico.

Art. 252. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários não poderão:

- I - ter declividade superior à declividade média dos lotes;
- II - estar localizadas em áreas com restrições de uso e ocupação estabelecidas por esta Lei, pela legislação ambiental ou pela legislação de proteção e defesa civil;
- III - ter largura inferior a dois lotes.

Art. 253. As áreas verdes e espaços livres devem estar localizadas preferencialmente junto aos espaços destinados à implantação de equipamentos públicos comunitários, não podendo, após a aprovação do parcelamento, ter alterados sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

Art. 254. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, de sistema viário e de áreas verdes e espaços livres devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista no art. 250 para a área a ser parcelada, e passarão ao domínio da municipalidade, sem qualquer tipo de ônus, a partir do Registro do Parcelamento em cartório.

§1º Compete ao Município, a partir das diretrizes referidas no art. 250, orientar ao empreendedor a conformação e localização das áreas referidas no caput.

§2º O Poder Público Municipal não poderá alienar as áreas referidas no caput, devendo assegurar-lhes a destinação indicada no projeto aprovado.

Subseção II Do Sistema Viário e da Infraestrutura

Art. 255. Os projetos de arruamento dos loteamentos, deverão ser submetidos à aprovação do Poder Executivo municipal, devendo ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente, conforme Anexo 01 e Anexo 04 desta Lei.

Art. 256. As vias de circulação pública só poderão ser abertas por meio de processo regular de parcelamento do solo e deverão observar as disposições aplicáveis constantes nesta Lei Complementar e no plano de mobilidade urbana do município.

§1º Os ônus das obras necessárias para abertura, prolongamento ou alargamento das vias referidas no caput recairão sobre o empreendedor, bem como a dotação da infraestrutura necessária (rede de distribuição de água e energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, drenagem de águas pluviais, pavimentação, calçadas acessíveis e demais recomendações).

§2º A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

§3º Constitui exceção à regra estabelecida no caput a execução de vias públicas de circulação, compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, realizada pelo Município e com o objetivo de dar continuidade a sua malha viária.

Art. 257. As vias de circulação pública deverão:

- I - observar às diretrizes constantes no plano de mobilidade urbana do município;
- II - garantir a continuidade do traçado das vias já existentes e projetadas;
- III - harmonizar-se com a topografia local;
- IV - observar o Mapa do Sistema Viário do município, Anexo 04 desta lei, e a classificação da hierarquia viária, sendo:
 - a) via local: são aquelas destinadas a proporcionar o acesso as unidades residenciais e as demais vias, possuindo largura mínima de 12m (doze metros), conforme perfil longitudinal sugerido no Anexo 01 desta lei;
 - b) via coletora: são aquelas destinadas a alimentar o fluxo de tráfego das vias arteriais (primárias e secundárias), interligando diferentes áreas, núcleos, bairros e distritos, possuindo largura mínima de 15m (quinze metros), conforme perfil longitudinal sugerido no Anexo 01 desta lei;
 - c) via arterial secundária: são aquelas destinadas à integração das diversas áreas, núcleos ou bairros do Município, possuindo largura mínima de 16m (dezesesseis metros), conforme perfil longitudinal sugerido no anexo 01 desta lei;
 - d) via arterial primária: são aquelas destinadas a interligação das diversas localidades existentes no município, bem como a interligação deste com outras cidades, possuindo largura mínima de 25m (vinte cinco metros), conforme perfil longitudinal sugerido no Anexo 01 desta lei.

Parágrafo único. Todas as vias arteriais e coletoras que possuírem transporte coletivo, deverão prever baias para paradas de ônibus a cada 400m (quatrocentos metros), quando a via não possuir faixa exclusiva de ônibus, não obstruindo as calçadas, passeios, ciclovias e ciclofaixas.

Art. 258. No dimensionamento das vias de circulação pública deverão estar previstas:

- I - calçadas com no mínimo 2,00m (dois metros) de largura, incluindo faixa de serviço;
- II - ciclovias ou ciclofaixas considerando:
 - a) unidirecional: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
 - b) bidirecional: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III - arborização do loteamento, na proporção mínima de 1 (uma) árvore por lote, plantadas no lado oposto ao lado do posteamento, com utilização de espécies nativas e previamente aprovadas pela SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. As calçadas, ciclovias ou ciclofaixas deverão seguir as legislações e normas técnicas aplicáveis.

Art. 259. As vias de circulação pública sem saída não poderão possuir comprimento igual ou superior a exigida no dimensionamento das quadras e deverão possuir bolsões de retorno.

Art. 260. Quando o empreendimento for atingido por faixa de domínio de rodovias municipais, estaduais, federais, ferroviária, dutos e/ou faixa de domínio das linhas de transmissão de energia, deverá submeter o projeto para análise do órgão responsável.

Art. 261. Ficam os loteamentos obrigados a executar as seguintes obras de infraestrutura, custeadas pelo empreendedor:

- I - execução das vias de circulação, pavimentadas com:
 - a) lajotas ou asfalto;
 - b) meio fio;
 - c) calçadas e ciclovias pavimentadas e acessíveis conforme legislação e normas técnicas aplicáveis;
 - d) sistemas de drenagem;
- II - execução das obras de consolidação e arrimo para a adequada conservação das vias implantadas, considerando as condições geológicas e topográficas do terreno;
- III - implantação da rede de abastecimento de água potável conforme normas da concessionária, incluindo, quando necessário e com base em orientação expedida pelo Corpo de Bombeiros, instalação de hidrante em vias públicas do loteamento;
- IV - implantação da rede de energia elétrica, com iluminação pública devidamente instalada, conforme normas da concessionária;
- V - implantação do sistema ou rede de tratamento de esgoto sanitário, conforme o caso.

Parágrafo único. As redes de drenagem pluvial e de esgoto sanitário deverão ser estendidas até o ramal existente, compatível e determinado pelo órgão competente.

Art. 262. Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, a conservação das suas vias de circulação e das áreas destinadas ao uso público é de responsabilidade do empreendedor.

Subseção III Do Processo de Licenciamento

Art. 263. A consulta de viabilidade constitui fase preliminar do processo de licenciamento de parcelamento do solo.

Art. 264. A consulta de viabilidade deverá ser solicitada pelo empreendedor junto à autoridade licenciadora do Poder Executivo municipal, e instruída com:

- I - requerimento acerca dos parâmetros e demais regras incidentes sobre a gleba aonde se pretende executar o parcelamento, com a descrição da tipologia do empreendimento;
- II - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- III - croqui de localização da gleba com coordenadas no sistema referencial geográfico de todos os vértices.

Art. 265. A autoridade licenciadora responderá no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, para emitir resposta à consulta de viabilidade, por meio de certidão atestando a viabilidade ou não do empreendimento.

Art. 266. A consulta de viabilidade corresponde a simples resposta a pedido de informações, não gerando quaisquer direitos de executar o parcelamento do solo.

Art. 267. Caso haja viabilidade do empreendimento, autoridade licenciadora deverá informar diretrizes para orientar a elaboração de anteprojeto, com base nos parâmetros e demais regras aplicáveis, considerando:

- I - o uso e a ocupação do solo;
- II - o traçado e continuidade do sistema viário;
- III - os lotes ou unidades autônomas, conforme o caso;
- IV - as áreas verdes e espaços livres;
- V - as áreas reservadas para equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VI - as infraestruturas;
- VII - as eventuais contrapartidas urbanísticas ou ambientais;
- VIII - as normas de apresentação do projeto.

§1º As normas de apresentação do projeto deverão observar, além do disposto nesta Lei Complementar, o previsto no Código de Obras do Município.

§2º As diretrizes referidas no caput terão validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Subseção IV Das Etapas do Processo de Licenciamento

Art. 268. Após a fase preliminar referida no art. 263, o processo de licenciamento deverá cumprir as seguintes etapas:

- I - anteprojeto;
- II - projeto definitivo;
- III - aprovação;
- IV - registro e fiscalização.

Art. 269. Na hipótese de qualquer documento produzido no âmbito de qualquer das etapas referidas no art. 268 estar incompleta ou caso seja necessário quaisquer diligências, os prazos aplicáveis serão interrompidos e iniciados a partir da data em que a documentação for completada ou a diligência atendida.

Art. 270. O empreendedor deverá atender, no prazo de 30 (trinta) dias, os pedidos de esclarecimentos, ou informações, formulado pela autoridade licenciadora no curso do processo e respectivos a cada uma das etapas referidas no art. 268.

§1º O prazo referido no caput poderá ser prorrogado por igual período, desde que apresentado motivo justificado pelo empreendedor.

§2º O não cumprimento do prazo previsto neste artigo levará ao arquivamento do processo, mediante despacho fundamentado da autoridade licenciadora.

§3º Além da consulta de viabilidade, toda a documentação produzida nas etapas referidas no caput deverá ser autuada no processo de licenciamento.

Subseção V Do Anteprojeto

Art. 271. Recebidas as diretrizes referidas no art. 267, o empreendedor elaborará o anteprojeto.

§1º Considera-se anteprojeto o conjunto dos estudos preliminares que irão constituir o Projeto Definitivo.

§2º A autoridade licenciadora terá 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, para concluir a avaliação do anteprojeto.

Art. 272. O anteprojeto deverá ser submetido à análise do órgão de planejamento municipal competente, devendo apresentar os seguintes elementos:

- I - divisas da gleba a ser loteada;
- II - levantamento planialtimétrico do terreno com curvas de nível contendo cobertura vegetal, hidrografia, edificações existentes, indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro e demais elementos técnicos necessários a perfeita compreensão do anteprojeto;
- III - proposta preliminar de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamentos, áreas verdes e espaços livres;
- IV - quadro estatístico parcial do loteamento;
- V - parecer do órgão responsável pelo abastecimento de água e sistemas de tratamento de esgoto.

Art. 273. Após a análise do anteprojeto será entregue um relatório ao empreendedor, contendo informações com as eventuais indicações de alterações recomendadas pelo Poder Executivo municipal ou demais órgãos públicos, a fim de que seja elaborado projeto definitivo e iniciado o licenciamento ambiental junto ao órgão competente.

Parágrafo único. As informações e eventuais indicações referidas no caput deverão ser fundamentadas nesta Lei Complementar e nas demais legislações aplicáveis.

Subseção VI Do Projeto Definitivo

Art. 274. De posse do relatório referido no art. 273, o empreendedor deverá apresentar o projeto definitivo de parcelamento.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora terá 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, para concluir a avaliação do projeto definitivo.

Art. 275. O projeto definitivo de parcelamento na modalidade de desmembramento deverá conter os seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II - projeto urbanístico georreferenciado com planta do imóvel em 03 (três) vias físicas e 01 (uma) em meio digital com extensão dwg contendo:
 - a) a indicação das vias existentes e loteamentos confrontantes com o imóvel;
 - b) a indicação da divisão de lotes pretendida no imóvel, contendo medidas de cada divisa e área de cada parcela de terreno resultante;
 - c) a indicação do tipo de uso do empreendimento;
 - d) quadro estatístico;
- III - memorial descritivo do projeto em 3 (três) vias físicas e 01 (uma) em meio digital indicando:
 - a) características do terreno;
 - b) limites e confrontações;
 - c) área total e área dos lotes;
 - d) construções existentes;
 - e) demais dados necessários à plena compreensão do projeto apresentado;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

V - aprovação do órgão responsável pelo abastecimento de água e coleta de esgoto, acerca da disponibilidade hídrica, do sistema de abastecimento de água e do sistema de tratamento de esgoto proposto no empreendimento;

VI - anuência do órgão responsável por faixas de domínio de: marinha, rodovias municipais, estaduais, federais, ferrovias, dutos e/ou faixa de domínio das linhas de transmissão de energia, quando o empreendimento for atingido por estas.

§1º Os lotes resultantes de desmembramentos, não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto nesta Lei Complementar, conforme a zona em que se situam.

§2º Todos os projetos, laudos, levantamentos anteriormente referidos deverão estar assinados pelo empreendedor e por responsável ou responsáveis técnicos com respectivas documentações comprobatórias de responsabilidades técnicas junto aos conselhos profissionais competentes.

§3º A aprovação do projeto definitivo de desmembramento terá validade por 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 276. O projeto definitivo de parcelamento na modalidade de loteamento deverá estar em escala compatível, legível e conter os seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II - certidões negativas;
 - a) dos tributos municipais relativos ao imóvel;
 - b) de ações penais com respeito aos crimes contra o patrimônio, contra o meio ambiente e contra a administração pública do loteador na Justiça Federal e Estadual;
- III - projeto geométrico contendo:
 - a) planta do projeto de arruamento e quadras;
 - b) perfis longitudinais das vias;
 - c) perfis transversais das vias;
- IV - projeto urbanístico contendo:
 - a) planta de situação;
 - b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas livres;
 - f) planta de locação do loteamento em escala compatível e legível;
 - g) indicações de marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas de vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;
 - h) resumo estatístico;
 - i) projeto de urbanização das áreas públicas de lazer;
 - j) memoriais descritivos;
 - l) projeto de obras de artes, tais como pontes, arrimos, detalhes de meio fio, calçadas, passagem de pedestres, arborização e outras obras correlatas;
 - m) projeto da rede de escoamento de águas pluviais contendo:
 - 1. planta da rede de pontos de lançamento;
 - 2. perfis longitudinais da rede;
 - 3. perfis transversais;
 - 4. detalhes de caixas de inspeção, bocas de lobo e outros necessários à explicitação do projeto;
 - 5. planilha de cálculo de vazão;

- n) projeto da rede de distribuição de água potável e coleta de efluentes;
- o) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- p) cronograma físico de execução das obras;
- q) proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;
- r) licença ambiental emitida pelo órgão competente.

§1º Todos os projetos, laudos, levantamentos anteriormente referidos deverão estar assinados pelo empreendedor e pelos responsáveis técnicos com as respectivas documentações comprobatórias de suas responsabilidades técnicas junto aos conselhos profissionais competentes, em 03 (três) vias físicas e 01 (uma) digital em extensão dwg.

§2º A aprovação do projeto definitivo de loteamento terá validade por 02 (dois) anos para o início das respectivas obras.

Subseção VII Da Aprovação

Art. 277. Uma vez aprovado o projeto, serão elaborados e formalizados os seguintes atos, respectivamente:

- I - certidão de aprovação do empreendimento;
- II - termo de compromisso do empreendedor registrado em cartório;
- III - decreto de aprovação do empreendimento;
- IV - expedição do alvará de licença para a execução das obras de parcelamento.

Art. 278. Pela assinatura do termo de compromisso o empreendedor obriga-se a:

I - executar no prazo máximo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para o Poder Executivo municipal, as obras discriminadas no cronograma físico e aprovados nos respectivos projetos;

II - facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo municipal durante a execução das obras e serviços;

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de serem concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo, e de cumpridas as demais obrigações impostas por lei ou assumidas no termo de compromisso;

IV - fazer constar no compromisso de compra e venda de lotes ou unidades autônomas as condições de que só poderão receber construção depois de executadas as obras previstas no inciso I deste artigo;

V - fazer constar, das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes ou unidades autônomas, as obrigações dos serviços e obras previstas no inciso I deste artigo, constando também, as obrigações para com as Áreas de Preservação Permanente (APP) existentes, com a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da superfície de suas áreas;

VI - delimitar e identificar por meio de marcos cada parcela individualizada;

VII - assegurar a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o empreendimento, por meio de garantias que correspondam ao custo dos trabalhos a serem realizados, que poderão ser representados a caucionamento hipotecário da área do terreno ou de outros terrenos urbanizados, observando que:

a) a quantidade de lotes caucionados deverá ser no mínimo igual a 20% (vinte por cento) do número total de lotes projetados e localizados preferencialmente em áreas contínuas;

b) o Poder Executivo municipal poderá autorizar que os projetos de loteamento sejam executados por etapas, desde que seja assegurado aos compradores o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento. Neste caso, o termo de acordo a que se refere inciso I deste artigo, definirá as áreas correspondentes a cada etapa e as condições de liberação de cada área convencionada;

c) o valor dos lotes ou unidades autônomas será calculado para efeito deste inciso, pelo preço da gleba sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado;

d) quando situados fora do empreendimento, o valor corresponderá à área e às benfeitorias nele existentes na data da caução;

e) não poderão ser dadas em garantia as áreas de vias, parques e praças, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as não edificáveis, constantes do parcelamento;

VIII - expor e manter no empreendimento, em local de fácil visualização, durante a execução da obra, uma placa com área mínima de 1m² (um metro quadrado), contendo nome do empreendimento, responsáveis técnicos e número do decreto de aprovação.

Parágrafo único. O prazo descrito no inciso I do caput poderá ser prorrogado uma única vez pelo mesmo período, desde que apresentado motivo justificado pelo empreendedor.

Art. 279. O decreto de aprovação do empreendimento deverá conter:

I - caracterização e identificação do empreendimento;

II - as condições em que o empreendimento for aprovado;

III - indicação das áreas destinadas a logradouros, usos institucionais, áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao Patrimônio Municipal, como bens de uso comum sem ônus de qualquer espécie para o Poder Executivo municipal;

IV - indicação das áreas a serem dadas em garantia da execução das obras;

V - anexo, no qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma físico de sua execução.

Subseção VIII Do Registro e Fiscalização

Art. 280. Após a expedição do Decreto de aprovação, o Poder Executivo municipal entregará ao empreendedor a autorização de registro e execução do empreendimento, para fins de:

I - lavratura de escritura de hipoteca das áreas a serem dadas como a garantia da execução das obras, que devem ser descritas na escritura;

II - registro do empreendimento no cartório de imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação;

III - lavratura de escrituras das áreas de equipamentos públicos.

Parágrafo único. De posse das escrituras referidas no caput, o loteador deverá fornecer cópias destas ao Poder Executivo municipal, sob pena de embargo do loteamento.

Art. 281. Os órgãos competentes do Poder Executivo municipal exercerão a fiscalização dos empreendimentos em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução.

Art. 282. Para auxiliar na fiscalização o empreendedor deverá:

I - manter um conjunto completo de cópias do projeto aprovado e do ato de aprovação no local da obra;

II - atender às solicitações da fiscalização, sob pena de embargo da obra, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

Art. 283. Verificada a infração, a fiscalização determinará a imediata paralisação da obra, expedindo notificação em nome do empreendedor, do responsável técnico e do executor, no sentido de ser sanada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação.

§1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§2º O notificado terá o prazo de 10 (dez) dias para apresentar a sua defesa, a partir da data da notificação.

§3º Não cumpridas às exigências constantes da notificação, as pessoas citadas serão multadas e será lavrado um auto de embargo, paralisando as obras por tempo indeterminado.

§4º Para a paralisação das obras poderá ser solicitado o auxílio de autoridades judiciais e policiais competentes.

§5º O embargo será mantido até que sejam sanadas as infrações motivadoras deste, respeitado o prazo máximo estabelecido no inciso I do art. 278, revogando-se, então, o decreto de aprovação.

Art. 284. Fica sujeito a multa o empreendedor que:

- I - não cumprir o disposto no artigo 283;
- II - efetuar qualquer tipo de empreendimento no Município, sem a prévia autorização do órgão municipal competente;
- III - der início de qualquer modo, ou efetuar empreendimento sem observância das determinações constantes do ato administrativo da licença;
- IV - fizer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, informação a inverídica sobre a legalidade de empreendimento, ou ocultarem fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 285. As infrações darão ensejo à multa, ao embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como anulação do ato de aprovação do loteamento ou arruamento.

§1º O valor da multa será graduado de acordo com a gravidade da infração;

§2º A tabela de multas por infração à legislação urbanística, está prevista no Código de Obras do Município de São Francisco do Sul.

Subseção IX Da Conclusão da Obra

Art. 286. Uma vez realizadas as obras de infraestrutura, o empreendedor deverá solicitar ao Poder Executivo municipal o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras, apresentando para este fim os seguintes documentos:

- I - requerimento de vistoria;
- II - planta de indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento implantados no parcelamento;

III - matrícula atualizada da gleba constando: a incorporação do parcelamento com as matrículas individualizadas de cada lote.

Art. 287. Efetuadas as competentes vistorias e verificado o cumprimento das disposições aplicáveis desta Lei Complementar, o Poder Executivo municipal, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, expedirá o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras e liberará as áreas caucionadas.

Parágrafo único. A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas. No caso de projetos de loteamento a serem realizados por etapas, a liberação dos lotes caucionados será feita proporcionalmente a cada área convencionada.

Art. 288. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da aprovação do parcelamento, o Poder Executivo municipal, poderá:

- I - decretar a nulidade do ato de aprovação do projeto;
- II - executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, por meios administrativos ou judiciais, os custos das obras, acrescidos de 40% (quarenta por cento) a título de administração.

Subseção X Das Disposições Finais

Art. 289. Para fins desta Lei Complementar, somente o profissional legalmente habilitado pelo conselho profissional competente poderá assinar, como responsável técnico pelo projeto e execução da obra de parcelamento do solo.

§1º A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos e especificações caberá aos autores e responsáveis técnicos.

§2º A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão do projeto ou da sua execução, mesmo depois de aprovado.

Art. 290. Em áreas que sejam objeto de planejamento regional ou metropolitano, nenhum parcelamento poderá ser admitido sem prévia anuência do órgão competente.

Art. 291. Quando o loteamento se situar dentre um dos casos previstos no artigo 13 da Lei Federal nº 6.766/1979, a aprovação pelo Município dependerá da observância às normas disciplinadoras da matéria estabelecidas pelo Governo Estadual.

Art. 292. Os parcelamentos do solo localizados na Macrozona Rural do Município deverão ser realizados observando-se o disposto nas normas federais aplicáveis, em especial as instruções normativas do INCRA, respeitando o módulo mínimo e considerando os objetivos constantes nos arts. 8º e 114.

Art. 293. O Poder Executivo municipal não expedirá alvarás para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos resultantes de loteamentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas ou aprovadas.

Art. 294. Não será permitida a construção de edificação para fins residencial, comercial, industrial e de serviços, sobre a área parcelada, até que esteja implantada a rede de água, energia elétrica e rede completa de esgoto na totalidade da gleba parcelada, ou em parte desta, quando prevista no cronograma físico-financeiro do loteamento.

Art. 295. Nenhum serviço será prestado ou obra pública executada em terrenos loteados sem a prévia aprovação do Poder Executivo municipal, exceto nos casos de prestação ou execução no âmbito de projetos de regularização fundiária de interesse social concebido com base em legislação municipal específica.

Art. 296. Nas desapropriações não serão indenizadas as benfeitorias ou construções realizadas em lote ou loteamentos irregulares, nem serão considerados terrenos loteados para fins de indenização, as glebas que foram desmembradas e loteadas sem aprovação do Poder Executivo municipal.

Art. 297. Compete ao empreendedor adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do parcelamento sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

Seção III
Dos Condomínios Fechados
Subseção I
Das Disposições Gerais

Art. 298. Todo e qualquer projeto de condomínio fechado, deverá estar de acordo com as diretrizes e parâmetros urbanísticos e demais anexos desta lei e em conformidade com o que dispõe os instrumentos regulados pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 299. Os condomínios fechados possuirão as seguintes tipologias:

I - condomínio horizontal fechado de lotes: unidades imobiliárias de lotes de caráter autônomo destinada à edificação;

II - condomínio horizontal fechado edifício: unidades imobiliárias com edificações autônomas ou edificações unifamiliares que possuem uma parede divisória comum;

III - condomínio vertical fechado edifício: unidades de edificações autônomas em edifício.

Art. 300. Os condomínios fechados deverão apresentar as seguintes características:

I - empreendimentos com duas ou mais unidades de lotes industriais ou residenciais, ou de edificações unifamiliares, multifamiliares ou industriais, numa única gleba, não havendo processo de parcelamento do solo, porém exigindo-se ocupação com implantação de infraestrutura básica, em regime fechado e privativo, contendo:

- a) perímetro fechado;
- b) acesso restrito;
- c) propriedade conjunta, não podendo ter sua área formalmente subdividida;
- d) divisão do imóvel em unidades autônomas e área de uso comum;

II - relações entre os condôminos, reguladas por convenção de condomínio de acordo com as disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro, a saber:

a) partes privativas - áreas que constituem cada uma das unidades autônomas do empreendimento;

b) partes comuns - áreas de uso comum destinadas à implantação de vias de circulação, portaria, guarita, reservatórios de água, rede de distribuição de água potável, rede de energia elétrica, de telecomunicações, áreas verdes, áreas livres e demais áreas de utilidade comum aos condôminos.

Art. 301. As áreas onde serão admitidos os condomínios fechados estão descritos no Anexo 05 - Tabela de Usos Admitidos e Parâmetros Urbanísticos desta Lei Complementar.

Art. 302. A implantação da infraestrutura dos condomínios fechados, serão custeadas pelos empreendedores e contemplarão no mínimo:

I - execução das vias de circulação, pavimentadas com:

a) bloco de concreto intertravado ou asfalto;

b) meio fio;

c) calçadas acessíveis e pavimentadas, conforme legislação e normas técnicas aplicáveis;

d) sistemas de drenagem;

II - execução das obras de consolidação e arrimo para a adequada conservação das vias implantadas, considerando as condições geológicas e topográficas do terreno;

III - implantação da rede de abastecimento de água potável conforme normas da concessionária, incluindo, quando necessário e com base em orientação expedida pelo Corpo de Bombeiros, instalação de hidrante;

IV - implantação da rede de energia elétrica, com iluminação devidamente instalada, conforme normas da concessionária;

V - solução técnica para o sistema de tratamento de esgoto sanitário e sua futura interligação com a rede pública de coleta de esgoto.

Parágrafo único. As redes de drenagem pluvial e de esgoto sanitário deverão ser estendidas até o ramal existente, compatível e determinado pelo órgão competente.

Art. 303. Os usos a que se destinam o empreendimento deverão estar de acordo com os permitidos na zona em que se situem.

Subseção II

Do Sistema de Vias Privativas e de Acesso

Art. 304. Compõe o sistema de vias privativas e de acesso aos condomínios:

I - recuo do portão e/ou guarita: área obrigatoriamente pavimentada, situada no recuo frontal do alinhamento predial, destinada ao acesso de veículos, com pavimentação obrigatória, tendo no mínimo:

a) para condomínios residenciais: 5,00m (cinco metros);

b) para condomínios industriais: 8,00m (oito metros);

II - calçada ou passeio acessíveis;

III - pista de rolamento;

IV - bolsão de retorno: área destinada a manobras de retorno em vias sem saída, que deverão possuir geometria que possibilite a volta, sem manobra, de veículos de pequeno porte;

V - estacionamento de visitantes: exigido-se uma vaga de estacionamento a cada 10 unidades, tanto para os condomínios residenciais quanto para os industriais, podendo ser em área exclusiva ou paralela as vias de circulação, desde que não obstruam as faixas de circulação de veículos e pedestres.

Art. 305. Cabe aos empreendedores dotar as vias de circulação condominiais com as seguintes infraestruturas:

- I - estrutura e pavimentação em todas as vias, incluindo meio-fio, conforme projeto aprovado;
- II - estrutura e pavimentação das calçadas ou passeios, com implantação de arborização de acordo com as recomendações do órgão ambiental competente;
- III - rede de energia elétrica e iluminação do condomínio, de acordo com projeto aprovado pela concessionária;
- IV - rede básica de água potável de acordo com projeto aprovado pela concessionária municipal de saneamento básico;
- V - esgotamento sanitário, de acordo com projeto aprovado pela concessionária municipal de saneamento básico;
- VI - rede de drenagem pluvial, implantada de acordo com projeto aprovado pelo órgão competente do Município;
- VII - depósito para coleta de lixo, implantado de acordo com projeto aprovado pelo órgão competente do Município.

Art. 306. A execução das vias de circulação privativa será fiscalizada pelo órgão competente do Município, que supervisionará o correto cumprimento dos projetos aprovados.

Subseção III Das Áreas de Lazer, Verdes, Equipamentos Urbanos e Comunitários

Art. 307. Os condomínios deverão reservar área do empreendimento para a implantação de áreas de lazer e áreas verdes observando as seguintes disposições mínimas:

- I - em condomínio destinado a ocupação residencial: 5% (cinco por cento) da área total para área de lazer;
- II - em condomínio destinado a ocupação industrial: 10% (dez por cento) da área total para área verde.

§1º A área de lazer deverá ser ocupada em 60% (sessenta por cento) com equipamentos para recreação (playgrounds, praças, quiosques, salão de festas, piscinas, quadras, entre outros) e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente, sendo localizada em áreas internas e de propriedade do condomínio.

§2º A área verde passará ao domínio da municipalidade, sendo localizada em área adjacente externa ao condomínio ou em outra área dentro do zoneamento em que se situe, desde que aprovada pelo órgão municipal competente.

Art. 308. Para os condomínios será exigida área destinada a equipamentos públicos urbanos e comunitários na seguinte proporção:

- I - em condomínio destinado a ocupação residencial: 5% (cinco por cento) da área total;
- II - em condomínio destinado a ocupação industrial: 2% (dois por cento) da área total.

Parágrafo único. As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários passarão ao domínio da municipalidade, sendo localizadas em área adjacente externa ao condomínio ou em outra área dentro do zoneamento em que se situe, desde que aprovada pelo órgão licenciador municipal.

Subseção IV
Do Fechamento Externo

Art. 309. Os condomínios fechados deverão apresentar fechamento em todo o seu perímetro, podendo ser utilizados muros, cercas com alambrados, ou outras tipologias de fechamento, desde que sua altura obedeça ao disposto no artigo 226.

Parágrafo único. Os fechamentos frontais deverão ter permeabilidade visual de no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área, demonstrado em projeto.

Art. 310. Os acessos deverão ser identificados por portais e/ou guaritas que deverão conter a identificação do Condomínio.

§1º O acesso de veículos do portal deverá ter altura e largura que permita a passagem de veículos de pequeno e médio porte, caminhões de mudanças, veículos de socorro (ambulâncias, bombeiros e outros), conforme indicado pelos órgãos competentes.

§2º A guarita poderá ser edificada sobre o recuo frontal.

Subseção V
Do Processo de Licenciamento

Art. 311. Constitui exigência para aprovação dos condomínios fechados a obtenção de consulta de viabilidade, a qual deverá ser feita pelo empreendedor junto à autoridade licenciadora do Poder Executivo municipal, e instruída com:

- I - requerimento acerca dos parâmetros e demais regras incidentes sobre a gleba aonde se pretende executar o parcelamento, com a descrição da tipologia do empreendimento;
- II - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- III - croqui de localização da gleba com coordenadas no sistema referencial geográfico de todos os vértices.

Art. 312. A autoridade licenciadora responderá no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, para emitir resposta à consulta de viabilidade, por meio de certidão atestando a viabilidade ou não do empreendimento.

Art. 313. A consulta de viabilidade corresponde a simples resposta a pedido de informações, não gerando quaisquer direitos de executar o condomínio fechado.

Subseção VI
Do Projeto Arquitetônico e Urbanístico

Art. 314. De posse da certidão de viabilidade, o empreendedor deverá apresentar o projeto arquitetônico e urbanístico do condomínio fechado.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora terá 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, para concluir a avaliação do projeto.

Art. 315. O projeto arquitetônico e urbanístico do condomínio fechado deverá estar em escala compatível e conter os seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II - projeto arquitetônico e urbanístico georreferenciados em 03 (três) vias físicas e 01 (uma) em meio digital com extensão dwg contendo:
 - a) as vias de circulação privativa, infraestrutura básica e complementar, o fechamento externo da propriedade com muros e/ou cercas, localização do portal e/ou guarita com identificação do condomínio, o acesso de pedestres e veículos, áreas de lazer e áreas verdes;
 - b) a ligação com as vias existentes;
 - c) a indicação da divisão de lotes ou de unidades autônomas do empreendimento, contendo medidas de cada parcela de terreno resultante;
 - d) a indicação do tipo de uso do empreendimento;
 - e) quadro estatístico;
- III - minuta da convenção de condomínio com as normas e requisitos mínimos para a construção das edificações pretendidas no caso de condomínio de lotes ou a serem executadas quando em condomínios edilícios;
- IV - cronograma físico-financeiro de todas as obras e instalações;
- V - licenças ambientais emitidas pelos órgão competentes.

§1º Fica facultado a autoridade licenciadora do Poder Executivo municipal, solicitar outros documentos que julgar necessário ao esclarecimento e bom andamento do processo.

§2º Todos os projetos, laudos, levantamentos anteriormente referidos deverão estar assinados pelo empreendedor e pelos responsáveis técnicos com respectivas documentações comprobatórias de responsabilidades técnicas junto aos conselhos profissionais competentes.

§3º A aprovação do projeto arquitetônico e urbanístico do condomínio terá validade por 02 (dois) anos para o início das respectivas obras.

§4º Uma vez aprovado o projeto, serão elaborados, formalizados e expedidos a certidão de aprovação do empreendimento e o alvará de licença para a execução das obras do condomínio.

Subseção VII Da Conclusão da Obra

Art. 316. Constitui condição essencial à expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras dos condomínios fechados, a execução, pelo empreendedor, de todos os requisitos urbanísticos e infraestrutura apresentados no projeto aprovado.

Parágrafo único. Efetuadas as competentes vistorias e verificado o cumprimento das disposições aplicáveis desta Lei Complementar, o Poder Executivo municipal, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, expedirá o certificado previsto no *caput*.

Subseção VIII
Das Disposições Finais

Art. 317. O destino das diferentes partes, o uso das coisas comuns, regras sobre a ocupação e edificação, bem como outros interesses dos co-proprietários serão regulamentados, na forma da Lei de Convenção de Condomínio, e devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul, aplicando-se, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 318. Após a aprovação da incorporação e da convenção do condomínio, o empreendedor se responsabilizará por entregar uma via para ser arquivada junto a autoridade licenciadora do Poder Executivo municipal, para acompanhamento e fiscalização do empreendimento, bem como para a análise e expedição de alvará de construção, das futuras edificações internas ao condomínio fechado de lotes.

Art. 319. A constituição do condomínio não caracteriza parcelamento do lote ou da gleba, tampouco arruamento ou ampliação das vias existente, mesmo estando com o seu sistema viário integrado a via pública, o empreendimento não poderá ser interpretado e tratado como loteamento.

Parágrafo único. Na hipótese de desconstituição de condomínio ou de parte, aplicam-se todas as disposições sobre parcelamento do solo urbano referidas nesta Lei.

Art. 320. Somente será admitido o processo de parcelamento do solo em condomínios já aprovados, se estes atenderem às normas urbanísticas vigentes em termos de:

- I - lote mínimo;
- II - reserva de área verde;
- III - diretrizes e padrões de vias;
- IV - recuos e afastamentos.

Art. 321. A manutenção do condomínio fechado é de exclusiva responsabilidade dos condôminos, não suportando a municipalidade qualquer tipo de encargos relacionados aos serviços de conservação das vias de circulação, de áreas verdes e de recreação, esporte ou lazer.

Seção IV
Dos Conjuntos Horizontais de Edificações Geminadas Paralelas ao Alinhamento Predial
Subseção I
Das Disposições Gerais

Art. 322. Os conjuntos horizontais de edificações geminadas paralelas ao alinhamento predial são compostos por unidades residenciais térreas ou com dois pavimentos, geminadas duas a duas ou em fita, em número não superior a 6 unidades e que não caracterizem loteamento.

Art. 323. Somente serão permitidos conjuntos horizontais de edificações geminadas paralelas ao alinhamento predial em lotes com testada para via pública, devidamente regularizados e providos com infraestrutura básica.

Parágrafo único. As zonas onde serão admitidos os conjuntos horizontais de edificações geminadas paralelas ao alinhamento predial estão descritos no Anexo 05 - Tabela de Usos Admitidos e Parâmetros Urbanísticos desta Lei Complementar.

Art. 324. O terreno em que for constituído o conjunto horizontal de edificações geminadas paralelas ao alinhamento predial poderá ser desmembrado em várias propriedades, desde que:

I - o lote resultante seja igual ou maior que o lote padrão estabelecido para a zona em que se situe;

II - respeite as disposições para loteamentos estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. Caso a unidade residencial privativa não atenda as dimensões mínimas do lote padrão estabelecido para a zona em que se situe, o conjunto deverá ser constituído sob forma de condomínio, conforme Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Subseção II Das Edificações

Art. 325. A edificação geminada deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona em que se situe.

Art. 326. A testada mínima para cada unidade residencial deverá ser de 6,00m (seis metros).

Art. 327. Cada unidade residencial deverá apresentar:

I - reservatórios de água potável e tratamento de esgoto individualizados;

II - entrada e medição de energia elétrica individualizados;

III - compartimentos habitáveis com iluminação e ventilação naturais;

IV - depósito para coleta de lixo, implantada de acordo com projeto aprovado pelo órgão competente do Município.

Art. 328. As paredes comuns das edificações geminadas deverão ter no mínimo 20cm (vinte centímetros) de espessura.

§1º Nas paredes de divisa deverão ser executados anteparos prolongados em no mínimo 0,20m (vinte centímetros) para além dos beirais.

§2º Nos terrenos de esquina não haverá divisa de fundos, sendo considerado apenas divisas laterais.

Art. 329. Será permitido ocupar em até 60% (sessenta por cento) de cada divisa lateral, com até 2 pavimentos, ficando facultado a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), já considerando o ponto máximo do telhado, muros ou platibandas e respeitando o recuo frontal mínimo.

Parágrafo único. Para conjuntos horizontais de edificações geminadas paralelas ao alinhamento predial não será permitido ocupar a divisa de fundos.

Art. 330. Deverá ser previsto uma vaga de garagem por unidade residencial, observando-se o estabelecido no §1º do artigo 220.

Subseção III
Da Conclusão da Obra

Art. 331. Constitui condição essencial à expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de edificações geminadas paralelas ao alinhamento predial, a execução, pelo empreendedor, de todos os parâmetros e requisitos urbanísticos apresentados no projeto aprovado.

Art. 332. No caso de a edificação ser constituída sob forma de condomínio, após a aprovação da incorporação, o empreendedor se responsabilizará por entregar uma via desta, para ser arquivada junto a autoridade licenciadora do Poder Executivo municipal.

TÍTULO V
DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES E OBJETIVOS GERAIS

Art. 333. Fica instituído o Sistema de Acompanhamento e Controle, conforme o disposto no inciso III do art. 42 do Estatuto da Cidade.

Art. 334. São objetivos gerais do Sistema de Acompanhamento e Controle:

I - criar mecanismos de participação e controle social para cidadãos e setores representativos dos vários segmentos da sociedade;

II - identificar as demandas urbanísticas geradas pela Sociedade Civil;

III - acompanhar, avaliar e propor atualizações:

a) nesta Lei Complementar, considerando inclusive o cumprimento de seus programas, projetos e instrumentos;

b) na legislação decorrente desta Lei Complementar;

IV - estimular um processo educativo e de capacitação dos munícipes, para que este possa participar do planejamento e gestão urbanos;

V - tornar transparentes e participativos os processos de planejamento e gestão da política de desenvolvimento e expansão urbanos;

VI - evitar:

a) a descontinuidade do processo de planejamento e gestão urbanos, inclusive por meio de ações de capacitação dos gestores eleitos, e da gestão orçamentária participativa;

b) a descaracterização das diretrizes, objetivos e estratégias da política de desenvolvimento e expansão urbanos do Município.

CAPÍTULO II
DOS ÂMBITOS DE AÇÃO

Art. 335. São âmbitos de ação do Sistema de Acompanhamento e Controle o do Poder Público municipal, composto por seus respectivos Poderes Executivo e Legislativo, e o da Sociedade Civil.

§1º Os âmbitos de ação referidos no caput sempre atuarão de maneira integrada e complementar.

§2º Compete aos Poderes Executivo e Legislativo:

I - articular Poder Público e Sociedade Civil, considerando, inclusive, entidades e órgãos governamentais das esferas estadual e federal que tenham relação com a política de planejamento territorial e urbanístico;

II - por a gestão orçamentária municipal em conformidade com as diretrizes, objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor;

III - promover o processo participativo de planejamento e gestão territorial e urbanística.

§3º Compete ao Poder Executivo:

I - implantar e gerenciar o Sistema de Informações Municipais, proporcionando acesso amplo a documentos e informações para todos os interessados, indistintamente;

II - por a sua gestão orçamentária e as demais políticas, estratégias, programas, projetos e ações municipais, direta ou indiretamente relacionados com a política de desenvolvimento e expansão urbanos, em conformidade com as diretrizes, objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor;

III - executar políticas públicas e ações, articulando-se com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não governamentais, regionais, estaduais ou federais, especialmente:

a) no âmbito da Região Metropolitana em que se insira o Município de São Francisco do Sul;

b) no âmbito dos comitês de bacia hidrográfica;

IV - submeter à apreciação do Conselho da Cidade as ações necessárias à implementação dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar;

V - prever no Plano Plurianual as metas de Gestão da Política de desenvolvimento e expansão urbanos, gerando a obrigação de apresentar anualmente à Câmara Municipal e ao Conselho da Cidade relatório com planos de metas e ações para o exercício correspondente, e provisões para o próximo.

§4º Fica assegurado à Sociedade Civil:

I - a participação em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas do Município, sendo garantidos a disponibilização e o fácil acesso às informações pertinentes, disponibilizada pelo Poder Público municipal com antecedência;

II - a participação na elaboração e aprovação das regras:

a) para revisão do Plano Diretor de São Francisco do Sul e dos planos setoriais dele decorrentes;

b) para elaboração, aprovação e implementação da gestão orçamentária participativa, observadas as determinações do Estatuto da Cidade sobre a matéria.

Art. 336. Em atendimento à diretriz geral constante no inciso II do art. 2º do Estatuto da Cidade, ficam estabelecidas instâncias do Sistema de Acompanhamento e Controle, organizadas hierarquicamente, conforme a seguir:

I - Conferência da Cidade;

II - Conselho da Cidade;

III - Audiências Públicas.

Parágrafo único. Fica estabelecida a consulta pública, prevista no Capítulo IV deste Título, como instrumento complementar as instâncias, referidas no *caput*.

Art. 337. O Sistema de Informações Municipais, previsto neste Título, deverá possibilitar as atividades de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas, e será de acesso amplo e gratuito à Sociedade.

CAPÍTULO III
DAS INSTÂNCIAS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE
Seção I
Da Conferência da Cidade

Art. 338. A Conferência da Cidade é a instância propositiva e deliberativa do Sistema de Acompanhamento e Controle, constituindo espaço público para estabelecer parcerias, dirimir conflitos coletivos, e legitimar ações e medidas referentes à política territorial e ao desenvolvimento urbanístico.

Art. 339. São objetivos da Conferência da Cidade:

I - assegurar o processo amplo e democrático de participação e controle social na elaboração, implantação e avaliação da política de desenvolvimento e expansão urbanos do Município;

II - mobilizar o Governo Municipal e Sociedade para a discussão, avaliação e formulação das diretrizes e instrumentos de gestão das políticas territoriais e urbanísticas;

III - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação das políticas territoriais e urbanísticas;

IV - discutir e buscar a articulação entre os conselhos de políticas públicas;

V - avaliar a aplicação desta Lei Complementar, de forma a:

a) verificar se suas respectivas disposições estão sendo observadas pelos planos, programas e projetos dos Poderes Públicos Municipal, Estadual e Federal;

b) propor temas para sua revisão periódica;

VI - avaliar a atividade do Conselho da Cidade visando estabelecer diretrizes e estratégias para aperfeiçoar seu funcionamento;

VII - avaliar as ações de capacitação da população sobre política de desenvolvimento e expansão urbanos, desenvolvidas pelo Poder Público municipal;

VIII - eleger os conselheiros territoriais.

Art. 340. Cada Conferência da Cidade terá regimento próprio elaborado pelo Conselho da Cidade, sendo por este revisado sempre que necessário.

Art. 341. No Regimento da Conferência da Cidade, deverá ser observada a diretriz geral da Política de desenvolvimento e expansão urbanos constante no inciso II do art. 2º do Estatuto da Cidade e estar previsto, no mínimo:

I - as competências e matérias para deliberação, considerando, ao menos, os objetivos expressos no art. 339;

II - a forma de organização e funcionamento da Conferência;

III - uma comissão responsável pela organização da Conferência;

IV - os tempos mínimo e máximo de duração.

Parágrafo único. O Regimento deverá estabelecer os critérios para eleição de delegados, quando houver demanda por representantes comunitários e setoriais para deliberação de temas pré-definidos pelo Conselho da Cidade.

Art. 342. Na Conferência da Cidade será assegurada a participação da população e de qualquer interessado, na forma de seu Regimento.

Art. 343. Compete ao Conselho da Cidade convocar e organizar a Conferência da Cidade.

Parágrafo único. Nas atividades de organização e convocação da Conferência, serão utilizados recursos provenientes do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, referido nesta Lei Complementar.

Art. 344. A Conferência da Cidade será realizada conforme convocação Federal, Estadual ou pela ação do poder Legislativo, Executivo e Conselho das Cidades.

Seção II
Do Conselho da Cidade
Subseção I
Da Definição, Objetivos e Competências

Art. 345. O Conselho da Cidade é um órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva.

Parágrafo único. O Conselho da Cidade possui autonomia política, e integrará a estrutura organizacional principal do Poder Executivo municipal.

Art. 346. Constituem objetivos do Conselho da Cidade:

I - zelar:

a) pela efetiva participação da Sociedade em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial e urbanística;

b) pela integral observância a esta Lei Complementar, especialmente quanto ao objetivo geral previsto no art. 8º, e às estratégias previstas no Título II;

c) pela efetividade e continuidade das políticas, programas e projetos de desenvolvimento territorial e urbanístico e de desenvolvimento econômico do Município;

d) pela manutenção dos processos de revisão e atualização do plano diretor com base no Estatuto da Cidade;

e) pela implementação da legislação orçamentária municipal de acordo com as diretrizes, prioridades, planos, estratégias, programas e projetos expressos nesta Lei Complementar;

f) pela elaboração, correção e atualização da Planta de Valores Genéricos (PVG);

II - promover:

a) o permanente debate e indicação de soluções dos problemas de infraestrutura urbana e desenvolvimento econômico local;

b) a integração de políticas e ações responsáveis pelo adequado ordenamento territorial e urbanístico, considerando a integração e complementaridade com a área rural e com a Região Metropolitana em que se insira o Município;

c) a articulação com os outros conselhos de políticas públicas.

Art. 347. Compete ao Conselho da Cidade:

I - garantir a efetiva participação da Sociedade, em observância ao inciso II do art. 2º do Estatuto da Cidade;

II - atuar de forma conjunta com os Poderes Executivo e Legislativo nos processos de revisão desta Lei Complementar;

III - zelar pela continuidade de políticas, programas e projetos de desenvolvimento territorial e urbanístico do Município;

IV - propor, ao Poder Público municipal, medidas asseguradoras da defesa dos interesses coletivos e individuais, sempre observando a prevalência do interesse público;

V - propor a edição e a alteração de normas, visando à adequação da legislação municipal a esta Lei Complementar e ao Estatuto da Cidade;

VI - propor, aos poderes públicos, formas da ampliação e do aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social de âmbitos municipal, metropolitano, regional e federal;

VII - propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento e expansão urbanos, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento correlatas de nível federal, estadual, regional ou metropolitano;

VIII - manifestar-se sobre:

a) todos os projetos de lei de matéria urbanística, seja de iniciativa do Poder Executivo ou do Poder Legislativo, bem como a emendas propostas durante o processo legislativo;

b) os demais atos normativos do Poder Público relativos à política de desenvolvimento e expansão urbanos;

IX - acompanhar e avaliar a execução das políticas de desenvolvimento municipal, deliberando e emitindo orientações e recomendações, especialmente com relação:

a) às políticas e respectivos planos setoriais de habitação, de saneamento básico e de trânsito e mobilidade;

b) a projetos de grande impacto socioambiental;

X - manifestar-se sobre matérias autorizadas por esta Lei Complementar e pela legislação dela decorrente;

XI - apreciar as propostas de alteração ao Plano Diretor e legislação correlata, antes de serem submetidas à tramitação legislativa;

XII - articular-se com outros conselhos de políticas públicas, de forma a integrar ações e políticas de gestão territorial e urbanística, sejam estas de âmbito nacional, estadual, regional ou metropolitano;

XIII - aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

§1º O Conselho poderá, diretamente, ou por meio de assessorias, consultorias e auditorias:

I - promover a realização de eventos municipais e regionais sobre temas relacionados com seus objetivos;

II - solicitar ou realizar estudos sobre temas relacionados com seus objetivos.

§2º A aprovação e decisão referidas no inciso XIII do caput dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) dos membros, mediante de voto aberto.

Subseção II Da Organização e Composição

Art. 348. O Conselho da Cidade de São Francisco do Sul será composto por representantes setoriais do Poder Público, representantes setoriais da Sociedade Civil e por representantes territoriais, na seguinte proporção:

- I - 40% (quarenta por cento) de representantes setoriais do Poder Público;
- II - 40% (quarenta por cento) de representantes setoriais da Sociedade Civil;
- III - 20% (vinte por cento) representantes territoriais.

Parágrafo único. Os órgãos públicos, os segmentos representativos e a distribuição territorial serão determinados por ato normativo do Poder Executivo.

Subseção III Da Eleição, Mandato, Suplência e Vedação de Remuneração

Art. 349. O mandato dos conselheiros será de 3 (três) anos, permitida uma única reeleição sucessiva.

Art. 350. O início e término do mandato dos Conselheiros não poderá coincidir com o início e término do mandato do Chefe do Poder Executivo municipal, salvo no caso dos representantes do Poder Público.

Art. 351. Para cada conselheiro titular haverá um suplente.

Art. 352. Os conselheiros não receberão remuneração de qualquer espécie.

Art. 353. As despesas de expediente e manutenção do Conselho serão da responsabilidade do Poder Executivo municipal.

Art. 354. A investidura no mandato se dará:

I - no caso dos conselheiros territoriais, por ocasião da realização da Conferência da Cidade;

II - no caso dos conselheiros setoriais, através de indicação no âmbito de seu respectivo setor, comprovada por meio de documento enviado ao Chefe do Poder Executivo municipal.

Seção III Das Audiências Públicas

Art. 355. No processo de elaboração do plano diretor, na fiscalização de sua implementação e nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, de que tratam o inciso I do § 4º do artigo 40, combinado com o inciso XIII do artigo 2º, todos do Estatuto da Cidade, serão promovidas audiências públicas, na forma desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Independentemente da fase do processo em que se encontre, a não realização de audiências públicas pelo Poder Executivo ou pelo Poder Legislativo no processo de elaboração do Plano Diretor configurará inobservância à diretriz da gestão do inciso II do art. 2º do Estatuto da Cidade.

Art. 356. São objetivos das audiências públicas:

I - promover a cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo de São Francisco do Sul;

II - informar, colher subsídios e viabilizar debates sobre a aplicação e revisão do plano diretor e de demais temas de interesse do Município;

III - garantir o direito de participação do cidadão, individualmente;

IV - possibilitar a participação da população e de diversos setores da sociedade, especialmente:

a) organizações e movimentos populares;

b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

c) entidades de classe;

d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais.

Art. 357. As audiências públicas:

I - garantirão que o cidadãos:

a) tenham direito a voz, na forma de seu regimento;

b) tenham direito a voto, na forma de seu regimento, caso tenha sido convocada em caráter deliberativo não vinculante;

II - serão referentes as matérias contidas no plano diretor, ou dele derivadas;

III - serão obrigatórias no processo de elaboração, tramitação, implementação, avaliação e revisão do plano diretor;

IV - serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontre;

V - deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias;

VI - garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza;

VII - deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema que motivou a sua realização, com igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião;

VIII - ocorrerão fora do horário comercial e em data, hora e locais acessíveis à população.

Art. 358. Constitui principal meio para a 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.

Art. 359. As propostas que motivarem a realização de audiência pública e os documentos que a embasarão serão disponibilizados a qualquer interessado, indistintamente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Os estudos referidos no caput deverão compor o relatório da audiência pública.

Art. 360. A publicação e divulgação das deliberações de audiência pública são obrigatórias e seguem as mesmas regras da convocação.

Parágrafo único. As instruções de acesso aos resultados das audiências públicas deverão ser amplamente divulgadas.

Art. 361. Quando a audiência pública tiver por objetivo a discussão e deliberação sobre alterações na legislação urbanística, suas deliberações deverão ser juntadas ao projeto de lei ou proposição correlata, compondo memorial do processo legislativo.

Art. 362. O funcionamento das audiências públicas será regulamentado em regimento próprio, que será submetido à aprovação do Conselho da Cidade.

CAPÍTULO IV DA CONSULTA PÚBLICA

Art. 363. A consulta pública é instrumento participativo, realizável em prazo definido, tendo caráter consultivo e propositivo, e sendo aberta a qualquer interessado.

Art. 364. A consulta pública tem o objetivo de receber propostas e questionamentos, por escrito, sobre planos, programas e projetos de desenvolvimento e expansão urbanos.

Art. 365. A consulta pública será:

- I - promovida pelo Poder Executivo, pelo Poder Legislativo, ou por ambos;
- II - destinada a qualquer interessado;
- III - instaurada por meio de documento convocatório, com esta finalidade.

§1º O documento convocatório referido no inciso III do caput será publicado no Diário Oficial e na página eletrônica da Prefeitura ou da Câmara Municipal, conforme o caso, especificando:

- I - o prazo de início e término da consulta pública;
- II - o objeto da consulta pública;
- III - as instruções sobre como poderá se ter acesso:
 - a) à versão preliminar do plano, programa e projeto que será submetido à apreciação;
 - b) aos estudos, documentos e material técnico que fundamentaram a versão preliminar referida na alínea "a" deste inciso;
 - c) ao formulário padronizado para envio das propostas e questionamentos, referidos nesta Lei Complementar;
- IV - informações sobre como o interessado entregará o formulário ao órgão do Poder Público municipal responsável por sua promoção.

§2º Nas informações referidas no inciso IV do § 1º será garantido ao interessado que a entrega do formulário poderá, no mínimo, ser feita presencialmente e em versão impressa, ao órgão do Poder Público municipal responsável pela promoção da consulta pública.

Art. 366. É facultado ao órgão do Poder Público municipal responsável pela promoção da consulta pública a utilização da rede mundial de computadores (internet), por meio dos respectivos sítios virtuais (sites) da Prefeitura, da Câmara Municipal, ou de ambos.

Art. 367. Concluído o prazo da consulta pública, será procedida a sistematização das contribuições recebidas.

Art. 368. Os resultados da consulta pública serão sistematizados e dar-se-á publicidade.

Art. 369. Todas as propostas recebidas por meio da consulta pública receberão resposta, devidamente fundamentadas.

CAPÍTULO V DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 370. O Sistema de Informações Municipais consiste no conjunto integrado de informações relevantes à gestão e ao planejamento do Município de São Francisco do Sul.

Art. 371. O Sistema de Informações terá por finalidades:

I - acompanhar e avaliar a implementação desta Lei Complementar e dos demais planos, programas e projetos a serem propostos pelo Poder Público;

II - permitir a avaliação dos principais aspectos relacionados à qualidade de vida do Município;

III - subsidiar a elaboração de novos planos, programas e projetos por parte do Poder Público e da iniciativa popular;

IV - subsidiar as decisões tomadas pelo Conselho da Cidade;

V - dar suporte às atividades administrativas e gerenciais do Poder Público;

VI - orientar as prioridades de investimentos.

Art. 372. O Sistema de Informações Municipais deverá atender os seguintes critérios:

I - simplificação;

II - economicidade;

III - eficácia;

IV - clareza;

V - precisão;

VI - segurança;

VII - agilidade na alimentação do Sistema.

Art. 373. Será assegurado a ampla e periódica divulgação dos dados do Sistema de Informações Municipais, por meio de publicação anual no instrumento oficial de atos do Poder Público municipal e na página eletrônica da Prefeitura.

Art. 374. Ressalvados os casos de sigilo pessoal protegidos por lei, será assegurado à população o acesso aos dados do Sistema de Informações Municipais por todos os meios possíveis, ficando assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação e publicidade sobre:

I - conteúdos de documentos;

II - informações;

III - estudos;

IV - planos;

V - programas;

VI - projetos;

VII - processos;

VIII - atos administrativos;

IX - contratos;

X - demais informações relacionadas ao planejamento e gestão territorial e urbanística.

Art. 375. O Poder Executivo municipal manterá permanentemente atualizado o Sistema de Informações Municipais, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

Art. 376. O Sistema de Informações Municipais será utilizado para fins de:

- I - planejamento;
- II - gestão;
- III - arrecadação;
- IV - prestação de informações a qualquer interessado.

Art. 377. Com exceção das garantias legais de sigilo profissional e pessoal, os agentes públicos, os concessionários e permissionários de serviços públicos que desenvolvam atividades em São Francisco do Sul, deverão fornecer ao Poder Executivo municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações adquiridos com recursos públicos necessários ao Sistema de Informações Municipais.

Art. 378. O Sistema de Informações Municipais deverá conter informações:

- I - socioeconômicas;
- II - financeiras;
- III - patrimoniais;
- IV - administrativas;
- V - de uso e ocupação do solo;
- VI - sobre a infraestrutura;
- VII - sobre os espaços públicos;
- VIII - sobre os equipamentos urbanos;
- IX - sobre o sistema viário;
- X - sobre o transporte coletivo;
- XI - sobre o meio ambiente;
- XII - sobre o patrimônio histórico-cultural, arqueológico, ambiental e paisagístico;
- XIII - imobiliárias;
- XIV - demais informações consideradas de relevante interesse para o planejamento e gestão territorial e urbanística do Município.

Parágrafo único. A Planta Genérica de Valores, também em meio digital, comporá as informações de que trata este artigo.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 379. O Poder Executivo municipal apresentará anualmente à Câmara de Vereadores e ao Conselho da Cidade o relatório de gestão da política de desenvolvimento e expansão urbanos e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. O relatório referido no caput deverá demonstrar o grau de observância aos objetivos gerais desta Lei Complementar e ao Plano Plurianual, e ser publicado oficialmente em jornal de circulação local, sem prejuízo de outros meios de comunicação.

Art. 380. O Poder Executivo municipal deverá, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após a entrada em vigor desta Lei Complementar, elaborar um plano de capacitação técnica dos profissionais que atuam nas áreas direta e indiretamente relacionadas com o planejamento urbano.

Art. 381. O Poder Executivo municipal, com o objetivo de promover adequação às disposições desta Lei Complementar, promoverá, de forma transparente e garantindo participação e controle social, confecção, elaboração, revisão e atualização de planos setoriais, cadastros públicos e legislações, bem como instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano nos prazos contidos no Anexo 15.

Art. 382. As informações relativas às unidades territoriais reguladas nesta Lei Complementar encontram-se delimitadas nos mapas em anexo, com precisão e escalas apropriadas ao planejamento e gestão urbanos.

Parágrafo único. Em caso de necessidade de levantamento das informações referidas no caput em escala de projeto, estas deverão correr às expensas do interessado, sendo que, quando da apresentação do projeto ao órgão licenciador:

- I - as escalas deverão ser apropriadas aos projetos, sendo, no mínimo, de 1:500;
- II - o levantamento deverá ser georreferenciado aos marcos oficiais e homologados;
- III - será indispensável a apresentação da respectiva comprovação de responsabilidade técnica assinada pelo profissional competente.

Art. 383. 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.

§1º O prazo referido no caput será contado a partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, sob pena de caducidade, sendo vedada a revalidação dos respectivos alvarás.

§2º Será considerada iniciada a obra a partir do começo da execução de suas fundações ou de terraplenagem nos casos de processos de parcelamento do solo.

Art. 384. As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo para fins urbanos, previstas nesta Lei Complementar não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos aprovados pelo Poder Executivo municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação vigente à época da aprovação, até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

Parágrafo único. Após vencido o prazo do cronograma de obras referido no caput, os projetos deverão ser submetidos a novo processo de licenciamento, com base nas disposições desta Lei Complementar.

Art. 385. O proprietário ou o empreendedor deverá respeitar a legislação específica municipal, estadual e federal acerca das áreas non aedificandi e de preservação permanente.

Art. 386. Esta Lei Complementar deverá ser revisada após 10 (dez) anos de sua entrada em vigor, e ainda:

- I - sempre que as bacias hidrográficas de São Francisco do Sul tiverem plano de recursos hídricos aprovados pelo respectivo Comitê de Bacia, de forma a promover a sua compatibilização com as diretrizes do respectivo plano, especialmente com relação aos programas da política ambiental;

II - no caso da instalação de empreendimento com significativo potencial de impacto ambiental de âmbito regional ou nacional e sobre a infraestrutura urbana instalada no município.

Art. 387. Compõem esta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I - Anexo 01 - Lista de Figuras;
- II - Anexo 02 - Mapa de Macrozoneamento;
- III - Anexo 03 - Mapa de Zoneamento;
- IV - Anexo 04 - Mapa de Sistema Viário;
- V - Anexo 05 - Tabela de Usos Admitidos e Parâmetros Urbanísticos;
- VI - Anexo 06 - Classificação de Uso;
- VII - Anexo 07 - Vagas de Estacionamento;
- VIII - Anexo 08 - Atividades Obrigatórias para Realização de Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IX - Anexo 09 - Mapa do Perímetro Urbano;
- X - Anexo 10 - Descrição do Perímetro Urbano;
- XI - Anexo 11 - Descrição dos Zoneamentos;
- XII - Anexo 12 - Mapa dos Recursos Hídricos;
- XIII - Anexo 13 - Mapa das Áreas de Risco;
- XIV - Anexo 14 - Mapa das Áreas Especiais de Interesse Social;
- XV - Anexo 15 - Prazos.

Art. 388. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 389. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente:

- I - Lei Complementar nº 17, de 13 de dezembro de 2006 - Institui o Plano Diretor Municipal de São Francisco do Sul;
- II - Lei Complementar nº 43, de 5 de setembro de 2013 - Altera a Redação da Lei Complementar nº 17, de 13 de dezembro de 2006;
- III - Lei nº 763, de 22 de abril de 1981 - Dispõe sobre o Zoneamento do Município de São Francisco do Sul;
- IV - Lei Complementar nº 44, de 5 de setembro de 2013 - Altera a Redação da Lei nº 763, 22 de abril de 1981;
- V - Lei Complementar nº 83, de 13 de dezembro de 2016 - Institui normas de controle urbanístico do Município de São Francisco do Sul, dispondo sobre conjuntos condominiais horizontais em consonância com a legislação urbanística do município;
- VI - Lei Complementar nº 91, de 22 de agosto de 2018 - Altera a Lei Complementar nº 764, de 22 de abril de 1981;
- VII - Lei nº 764, de 22 de abril de 1981 - Dispõe sobre o Parcelamento da Terra, Remembramento e Desmembramento e Condomínio Horizontais do Município de São Francisco do Sul;
- VIII - Lei nº 46, de 8 de outubro de 1997 - Dispõe sobre o Perímetro das Áreas Urbanas do Município de São Francisco do Sul;
- IX - Lei nº 1.192, de 29 de agosto de 2011 - Altera a redação do artigo 22 da lei nº 764, de 22 de abril de 1981.

São Francisco do Sul - SC, 4 de dezembro de 2019.

RENATO GAMA LOBO
Prefeito Municipal

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminhamos para apreciação, leitura, discussão e votação, dessa Egrégia Câmara de Vereadores, o **Projeto de Lei nº 12/2019**, com a seguinte justificativa:

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Este texto acompanha o Projeto de Lei que revisa o atual Plano Diretor do Município de São Francisco do Sul, instituído pela Lei Complementar nº 17, de 13 de dezembro de 2006. A Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), no parágrafo 3º do artigo 40, estabelece um prazo de 10 (dez) anos para a revisão da lei que instituir o Plano Diretor. Desse modo, após 13 (treze) anos de vigência, o Plano Diretor precisa ser revisto para estar em situação regular perante o Estatuto da Cidade. Contudo, essa revisão não se justifica somente por causa dessas exigências jurídicas. Justifica-se também pela necessidade de fortalecer os processos de planejamento e gestão urbana no Município de São Francisco do Sul haja vista o importante processo de transformação de nossa cidade em todas as suas vertentes: econômicas, sociais, demográficas e ambientais.

O Município de São Francisco do Sul instituiu o processo de revisão do plano diretor participativo por meio do Decreto Municipal n. 2.664 de 08 de agosto de 2017. Referido Decreto, sem soma teve por finalidade regulamentar o Processo Participativo de Revisão do Plano Diretor do Município de São Francisco do Sul, de forma a garantir: I - a instituição de meios de participação e controle social, com implementação de processos contínuos, integrados e descentralizados, considerando, inclusive, o estabelecimento de fóruns de caráter propositivo, consultivo e deliberativo; II - o estabelecimento de regras válidas para todo o Processo; III - a publicidade das informações técnicas produzidas; IV - a combinação de estudos técnicos com a visão comunitária da cidade.

Foram criados dois Grupos denominados respectivamente Grupo Técnico e Operacional. Através da portaria n. 14.499 de 19 de setembro de 2017 designou-se os membros do Grupo Técnico, formado por engenheiros civis, agrônomo e ambiental, arquiteto, advogados, geógrafo, administrador, entre outros. Por meio da portaria n. 14.500 foi designado o grupo operacional também formado, em sua maioria absoluta, por servidores efetivos.

Encerrada a fase de planejamento do processo participativo de revisão do Plano Diretor, priorizando a todo o momento a garantia de participação da sociedade civil, demos início a primeira etapa do Processo que correspondeu a Instalação formal do processo de Revisão do Plano Diretor.

O Chefe do Poder Executivo convocou por edital a 1ª Audiência Pública do processo participativo de revisão do plano diretor do município de São Francisco do Sul, que ocorreu no dia 26 de outubro de 2017.

Ao final da 1ª Audiência Pública de Instalação do Processo Participativo de Revisão do Plano Diretor de São Francisco do Sul, o Chefe do Poder Executivo Municipal Senhor Renato Gama Lobo, assinou o Edital de Chamada para Cadastramento de Entidades da Sociedade Civil para Constituição do Núcleo Gestor do Processo Participativo de Revisão do Plano Diretor do Município de São Francisco do Sul. Através da Portaria n. 14.565 de 26 de outubro de 2017 foi designado comissão para análise e julgamento dos documentos referentes à Chamada Pública para Entidades da Sociedade Civil e Cadastramento de Conselhos Profissionais para constituição do Núcleo Gestor do processo participativo de Revisão do Plano Diretor do Município de São Francisco do Sul. Após o Lançamento de todos os editais formou-se o Núcleo Gestor que foi composto de 60% (sessenta por cento) de organizações da sociedade civil e conselhos profissionais e 40 (quarenta por cento) de representantes municipais, estaduais e federais, ou seja, respectivamente

25 vagas e 17 vagas. Denota-se ainda que há pluralidade de atores e diversos segmentos da sociedade civil e a composição e regras de proporcionalidade são as estabelecidas pelo Conselho Nacional das Cidades.

A guisa de esclarecimentos o Núcleo Gestor tem as atribuições definidas no artigo 7º do Decreto Municipal 2664 de 08 de agosto de 2017.

Na continuidade do processo e após a aprovação da Resolução pelo Núcleo Gestor a respeito das leituras comunitárias demos início a esta fase.

Iniciamos as leituras comunitárias que tiveram por escopo manter contato direto com a comunidade local e, através da troca de informações, manifestaram anseios quanto à cidade que queremos, pontos positivos e negativos da cidade. Dessas leituras surgiram as propostas e material de base para as diretrizes do Plano Diretor. Em síntese esta etapa do processo, que no diagrama corresponde a 2ª etapa de revisão, teve a finalidade de ajudar o Município a entender a cidade vivenciada pelos cidadãos, pela comparação de dados e informações socioeconômicas, culturais, ambientais e de infraestrutura e nestas leituras foram eleitos delegados pelos participantes dessas reuniões por meio de votação ou consenso do público presente. Os moradores e interessados desses bairros e comunidades, após as leituras comunitárias, são representados pelos delegados que foram capacitados para contribuir no planejamento da cidade.

Foram realizadas todas as Leituras Comunitárias previstas, com participação efetiva dos moradores presentes.

No dia 07 de agosto de 2018 foi realizada a 2ª Audiência Pública que teve por objeto apresentar o Diagnóstico coletado na etapa 02 - Leituras Comunitárias realizadas nos bairros e localidades do Município.

Após a audiência Pública ocorreram as capacitações dos delegados titulares e suplentes e as oficinas de planejamento que compreenderam: 02 oficinas de capacitação trazendo os temas Plano Diretor e Estatuto da Cidade, 04 oficinas de planejamento.

Além das oficinas de capacitação e de planejamento foi realizado um Seminário Temático “A cidade que queremos, 2030 é logo ali” que trouxe profissionais de renome nacional para explanarem sobre assuntos voltados ao Plano Diretor.

Por oportuno, as oficinas de capacitação e o seminário temático tiveram como objetivo transmitir aos delegados titulares e suplentes conhecimento sobre Plano Diretor e Estatuto da Cidade e prepará-los para o desempenho de suas funções nas oficinas de planejamento, que é contribuir no conteúdo do Plano Diretor.

Esgotada esta fase a equipe técnica com assessoria da AMUNESC procedeu a elaboração da minuta de lei de revisão do plano diretor.

A 3ª audiência pública foi realizada no dia 25 de abril de 2019 e teve por apresentar a estrutura da minuta de revisão da lei e explicações sobre a consulta pública.

Após a audiência pública iniciou-se o prazo de Consulta Pública que teve por objetivo dar conhecimento da minuta do anteprojeto de lei complementar do Plano Diretor Participativo de São Francisco do Sul e receber contribuições.

Na sequência realizamos a Conferência Final com os Delegados que correspondeu a um evento organizado pelo Poder Executivo Municipal e destinado ao conhecimento, debate e deliberação sobre as sugestões e destaques recebidos à minuta do anteprojeto de Lei Complementar do Plano Diretor Participativo, durante a Consulta Pública.

Por fim realizamos a 4ª Audiência Pública no dia 25 de novembro de 2019 e teve por objetivo apresentar a versão final da minuta de revisão do Plano Diretor participativo de São Francisco do Sul.

Após um longo processo de revisão, realizado de forma transparente e democrática e considerando que o projeto de lei em questão preenche os requisitos de legalidade, quanto à forma e conteúdo, e norteia-se pela realização do interesse público, submetemos à apreciação dessa Casa de Leis o Projeto em tela, esperando a sua aprovação face à motivação apontada.

Posto isto, e considerando que o projeto de lei em questão preenche os requisitos de legalidade, quanto à forma e conteúdo, e norteia-se pela realização do interesse público, submetemos à apreciação dessa Casa de Leis o Projeto em tela, esperando a sua aprovação face à motivação apontada.

São Francisco do Sul - SC, 4 de dezembro de 2019.

RENATO GAMA LOBO
Prefeito Municipal