



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos

**Projeto de Lei Complementar do Plano  
Diretor Participativo do  
Município de Governador Celso Ramos  
Estado de Santa Catarina**

Governador Celso Ramos, novembro de 2012.



## Sumário

<b>TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>5</b>
CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, ESTABELECIMENTO DO MARCO REGULATÓRIO, ABRANGÊNCIA E CONTEÚDO ..	5
CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS E DOS EIXOS ESTRATÉGICOS PRIORITÁRIOS.....	7
<b>TÍTULO II – DA COMPONENTE ESTRATÉGICA DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO .....</b>	<b>9</b>
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	9
CAPÍTULO II - DA ESTRATÉGIA DE QUALIFICAÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL E CONSTRUÍDO ..	10
CAPÍTULO III - DA ESTRATÉGIA DE FOMENTO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO .....	15
CAPÍTULO IV - DA ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE SANEAMENTO BÁSICO MUNICIPAL.....	18
CAPÍTULO V - DA ESTRATÉGIA DE MELHORIA DA QUALIDADE E DO ACESSO À EDUCAÇÃO .....	18
<b>TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE.....</b>	<b>21</b>
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	21
CAPÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO .....	22
SEÇÃO I - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO.....	22
SEÇÃO II - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....	23
SEÇÃO III - DOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA.....	24
SEÇÃO IV - DOS INSTRUMENTOS PARA DISCIPLINA DO PARCELAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.....	24
SEÇÃO V - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA .....	25
<b>TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO, DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA .....</b>	<b>25</b>
CAPÍTULO I - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	25
CAPÍTULO II - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	28
CAPÍTULO III - DAS OUTORGAS ONEROSAS DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO .....	29
CAPÍTULO IV - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS .....	31
CAPÍTULO V - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS .....	33
CAPÍTULO VI - DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO .....	35
CAPÍTULO VII - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA .....	35
CAPÍTULO VIII - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO .....	36
CAPÍTULO IX - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE .....	37
CAPÍTULO X - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	37
CAPÍTULO XI - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS.....	40
<b>TÍTULO V - DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>42</b>
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	42
SEÇÃO I - DOS USOS E ATIVIDADES.....	42
SEÇÃO II - DAS INCOMODIDADES E SEUS RESPECTIVOS NÍVEIS.....	42
SEÇÃO III - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO.....	43
SUBSEÇÃO I - DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E DO POTENCIAL CONSTRUTIVO .....	43
SUBSEÇÃO II - DA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E DA TAXA DE PERMEABILIDADE.....	44
SUBSEÇÃO III - DO TAMANHO, AFASTAMENTOS E TESTADA DO LOTE .....	45
SUBSEÇÃO IV - DO NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS.....	45
SEÇÃO IV - DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO .....	46
CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS SOBRE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	46
SEÇÃO I - DAS ÁREAS NÃO-EDIFICÁVEIS .....	46
SEÇÃO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS .....	47
CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO .....	50



SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O ZONEAMENTO .....	50
SEÇÃO II - DA MACROZONA DAS AREIAS .....	51
SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A MACROZONA DAS AREIAS.....	51
SUBSEÇÃO II - DA ZONA RURAL (ZR) .....	52
SUBSEÇÃO III - DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA IMEDIATA 1 - AREIAS (ZEI-1 AREIAS) .....	52
SUBSEÇÃO IV - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA IMEDIATA 2 - AREIAS (ZEI-2 AREIAS).....	53
SUBSEÇÃO V - DA ZONA INDUSTRIAL (ZI).....	53
SEÇÃO III - DA MACROZONA DO JORDÃO .....	54
SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A MACROZONA DO JORDÃO .....	54
SUBSEÇÃO II - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA IMEDIATA 1 - JORDÃO (ZEI-1 JORDÃO) .....	55
SUBSEÇÃO III - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO JORDÃO (ZEU - JORDÃO) .....	56
SEÇÃO IV - DA MACROZONA DOS GANCHOS.....	57
SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A MACROZONA DOS GANCHOS .....	57
SUBSEÇÃO II - DA ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA DOS GANCHOS (ZQU-GANCHOS) .....	58
SUBSEÇÃO III - DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA DOS GANCHOS (ZRU-GANCHOS) .....	59
SUBSEÇÃO IV - DA ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA POR FATORES AMBIENTAIS-GANCHOS (ZORFA-GANCHOS) .....	60
SEÇÃO V - DA MACROZONA DE PALMAS .....	61
SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	61
SUBSEÇÃO II - DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA DE PALMAS (ZRU-PALMAS) .....	62
SUBSEÇÃO III - DAS ZONAS TURÍSTICAS DE PALMAS DOS TIPOS 1, 2 E 3 (ZT-1, ZT-2, ZT-3) .....	62
SUBSEÇÃO IV - DA ZONA TURÍSTICA DE PALMAS DO TIPO 4 (ZT-4).....	63
SUBSEÇÃO V - DA ZONA TURÍSTICA DE PALMAS DO TIPO 5 (ZT-5).....	64
SUBSEÇÃO VI - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DA VILA DE PALMAS (ZEU-PALMAS).....	65
SUBSEÇÃO VII - DO LOTEAMENTO PALMAS DO ARVOREDO .....	65
SEÇÃO VI - DA MACROZONA DA ARMAÇÃO.....	66
SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	66
SUBSEÇÃO II - DA ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA POR FATORES AMBIENTAIS - ARMAÇÃO (ZORFA - ARMAÇÃO).....	68
SUBSEÇÃO III - DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA DA ARMAÇÃO (ZRU-ARMAÇÃO).....	69
SUBSEÇÃO IV - DA ZONA ESPECIAL DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL DA APA (ZEQA-APA) .....	70
SEÇÃO VII - DA MACROZONA DE ANHATOMIRIM.....	71
SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	71
SUBSEÇÃO II - DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO RESTRITA DA APA (ZUR-APA) .....	72
SUBSEÇÃO III - DA ZONA DE PROTEÇÃO E MANEJO AMBIENTAL DE ANHATOMIRIM (ZPMA-A).....	73
SEÇÃO VIII - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE .....	73
SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DE PESCA E MARICULTURA (AEIPM).....	74
SUBSEÇÃO II - DAS ÁREAS DE RELEVANTE INTERESSE AMBIENTAL E TURÍSTICO (ARIAT).....	75
SUBSEÇÃO III - DA ÁREA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA (AEUC).....	77
SUBSEÇÃO IV - DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL (AEIHC).....	78
SUBSEÇÃO V - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - 1 (AEIS-1).....	78
SUBSEÇÃO VI - DA ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - 2 (AEIS-2) .....	79
SUBSEÇÃO VII - DA ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAS (APM).....	79
SUBSEÇÃO VIII - DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (AEICS) .....	80
SUBSEÇÃO IX - DAS ÁREAS DE USO LIMITADO (AUL) .....	81
SUBSEÇÃO X - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE INSTITUCIONAL (AEII).....	82
SUBSEÇÃO XI - DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES URBANAS (SAVU) .....	83
SUBSEÇÃO XII - DA ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) .....	84
<b>TÍTULO VI - DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO .....</b>	<b>84</b>
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	84
CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO .....	87
SEÇÃO I - DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO .....	87
SEÇÃO II - DAS QUADRAS E LOTES .....	89
SEÇÃO III - DO SISTEMA VIÁRIO NOS LOTEAMENTOS.....	89
SEÇÃO IV - DAS INFRAESTRUTURAS BÁSICA E MÍNIMA .....	91



CAPÍTULO III - DO PROJETO DE LOTEAMENTO .....	92
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	92
SEÇÃO II - DA CONSULTA DE VIABILIDADE .....	92
SEÇÃO III - DO ESTUDO PRELIMINAR .....	93
SEÇÃO IV - DO PROJETO DEFINITIVO .....	94
SEÇÃO V - DAS OBRIGAÇÕES E GARANTIAS .....	97
SEÇÃO VI - DA FISCALIZAÇÃO, ENTREGA E ACEITAÇÃO .....	98
SUBSEÇÃO I - DA FISCALIZAÇÃO .....	98
SUBSEÇÃO II - DA ENTREGA .....	98
SUBSEÇÃO III - DA ACEITAÇÃO .....	99
CAPÍTULO IV - DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E DE REMEMBRAMENTO .....	99
CAPÍTULO V - DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS .....	100
CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES .....	101
CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO .....	101
<b>TÍTULO VII - DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE .....</b>	<b>102</b>
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS E ÂMBITOS DE AÇÃO .....	102
CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE .....	102
CAPÍTULO III - DAS INSTÂNCIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA .....	103
SEÇÃO I - DAS RESPONSABILIDADES DOS PODERES EXECUTIVO E LEGISLATIVO MUNICIPAIS .....	103
SEÇÃO II - DA PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL .....	104
SEÇÃO III - DO FÓRUM MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO .....	105
SEÇÃO IV - DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS .....	106
SUBSEÇÃO I - DA DEFINIÇÃO, DOS OBJETIVOS E DOS PRINCÍPIOS DO CONSELHO .....	106
SUBSEÇÃO II - DAS COMPETÊNCIAS .....	107
SUBSEÇÃO III - DA ORGANIZAÇÃO DO CONSELHO .....	108
SUBSEÇÃO IV - DA ELEIÇÃO E DO MANDATO DOS CONSELHEIROS .....	110
SEÇÃO V - DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS .....	110
CAPÍTULO IV - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS .....	112
CAPÍTULO V - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - FUNDURG .....	113
<b>TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>114</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>117</b>
ANEXO-1: QUADRO DE CARACTERÍSTICAS E OBJETIVOS DAS MACROZONAS .....	117
ANEXO-2: QUADRO DE CARACTERÍSTICAS, OBJETIVOS E INSTRUMENTOS DAS ZONAS E ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE .....	123
ANEXO-3: TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	149
ANEXO-4: Lei 445/97 - LOTEAMENTO PALMAS DO ARVOREDO .....	156
ANEXO-5: QUADRO DE NÍVEIS DE INCOMODIDADE E ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	170
ANEXO-6: QUADRO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO .....	175
ANEXO-7: MAPA DO MACROZONEAMENTO .....	177
ANEXO-8: MAPA DO ZONEAMENTO .....	178
ANEXO-9: MAPA DO PERÍMETRO URBANO .....	179
ANEXO-10: FIGURA DAS ÁREAS DE INTERESSE NATURAL E PAISAGÍSTICO .....	180
ANEXO-11: FIGURA DAS ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL .....	181
ANEXO-12: MAPA DO INSTRUMENTO TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	182
ANEXO-13: ESQUEMAS GRÁFICOS DOS PERFIS DAS VIAS .....	183
ANEXO-14: GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS UTILIZADOS NESTA LEI COMPLEMENTAR .....	185





## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Nº. \_\_\_\_\_/2012

Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Governador Celso Ramos e dá outras providências.

ANÍSIO ANATÓLIO SOARES, Prefeito do Município de Governador Celso Ramos, no uso de suas atribuições, faz saber aos habitantes do Município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

### TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

#### CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, ESTABELECIMENTO DO MARCO REGULATÓRIO, ABRANGÊNCIA E CONTEÚDO

**Art. 1.º** Na elaboração, execução e revisão da política de desenvolvimento urbano do Município de Governador Celso Ramos será aplicado o previsto nesta Lei Complementar, denominada Plano Diretor Participativo.

§ 1º - Em atendimento ao estabelecido no art. 182, § 1.º, da Constituição da República Federativa do Brasil, no parágrafo único do art. 140, da Constituição do Estado de Santa Catarina, e no parágrafo único do art. 107, da Lei Orgânica do Município de Governador Celso Ramos, o Plano Diretor Participativo é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano.

§ 2º - Sendo instrumento básico, o Plano Diretor Participativo estabelece o marco regulatório da política de desenvolvimento e de expansão urbanas no âmbito municipal, prevendo normas de ordem pública, interesse social e utilidade pública que regulam:

I - o conjunto de objetivos, eixos prioritários, estratégias, instrumentos, ações, regras e exceções que orientarão o Poder Executivo Municipal e a iniciativa privada para:

- a) cumprir os objetivos do Plano Diretor Participativo;
- b) alcançar o direito a uma cidade sustentável, entendido para os efeitos desta Lei Complementar como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

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.



§ 3º - O Plano Diretor Participativo deverá ser respeitado enquanto marco regulatório da política urbana municipal, ficando a ele subordinada, sob pena de nulidade, toda e qualquer ação de agentes públicos e privados relativas à elaboração, aprovação e revisão de normas e projetos relacionados à política de desenvolvimento e expansão urbanos de âmbito municipal, em especial:

- I - Código de obras;
- II - Código de posturas;
- III - Planos setoriais;
- IV - alterações de zoneamento;
- V - instalação de equipamentos;
- VI - empreendimentos imobiliários, industriais;
- VII - acessos rodoviários;
- VIII - legislação destinada à complementação das regras de uso e ocupação do solo e do parcelamento urbanos estabelecidas nesta Lei Complementar;
- IX - demais ações e omissões que demandem conformidade e vinculação;
- X - Código ambiental municipal.

§ 4º - Em atendimento ao disposto no art. 40, § 1.º, da Lei Federal n.º 10.257/01 – Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Participativo é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas.

§ 5º - Em atendimento ao disposto no art. 40, § 2.º, do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Participativo abrange a totalidade do território do Município, e considera em cada área que o compõe as respectivas especificidades ambientais, a infraestrutura instalada ou demandada e as condições sociais e econômicas, na perspectiva de sua manutenção ou melhoria.

**Art. 2.º** Este Plano Diretor Participativo contém duas componentes, integradas e complementares entre si, sendo estas:

- I - a componente estratégica, constante no Capítulo II deste Título e no Título II, compreendendo objetivos, eixos prioritários e estratégias;
- II - a componente regulatória, constantes nos Títulos III a VIII, compreendendo instrumentos, ações, regras e exceções.

**Parágrafo Único.** As componentes estratégica e regulatória referidas nos incisos I e II do *caput* deste artigo encontram-se previstas nesta Lei Complementar, com base:

- I - nas diretrizes constantes nos termos do art. 2.º, incisos I a XVI, do Estatuto da Cidade;
- II - no conteúdo mínimo estabelecido pelo art. 42, incisos I a III, do Estatuto da Cidade, combinado com o previsto nos termos dos arts. 1.º a 10 da Resolução n.º 34, de 01 de julho de 2005, do Conselho das Cidades;
- III - no art. 108 da Lei Orgânica do Município;
- IV - na necessidade de continuidade da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade nas questões relacionadas com a política de desenvolvimento e de expansão urbanos através do Sistema Acompanhamento e Controle previsto no Título VII.



## **CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS E DOS EIXOS ESTRATÉGICOS PRIORITÁRIOS**

**Art. 3.º** Fica estabelecido que administradores, legisladores, conselhos municipais, cidadãos e intérpretes em geral desta Lei Complementar deverão seguir suas diretrizes e objetivos gerais, com a finalidade de observá-la enquanto marco regulatório e de garantir sua conformidade e vinculação com relação a todas as demais ações e omissões relacionadas com a política de desenvolvimento e de expansão urbanas.

§ 1º - Atendendo ao disposto no art. 182 da Constituição Federal e no § 2.º do art. 109 da Lei Orgânica do Município, constituem diretrizes gerais do Plano Diretor Participativo:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os



investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada 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;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

§ 2º - Constituem objetivos gerais do Plano Diretor Participativo:

I - qualificar o meio ambiente e preservar o patrimônio natural do município, fiscalizando para coibir:

- a) a privatização e poluição da orla e das praias;
- b) a degradação das nascentes, córregos e rios e de suas respectivas mata ciliares;
- c) o desmatamento e a ocupação indevida das áreas de preservação permanente;

II - promover o desenvolvimento econômico, o turismo e a pesca de forma sustentável:

- a) incentivando a geração de trabalho e renda;
- b) ordenando, fiscalizando, regulamentando as atividades industriais, incentivando aquelas não poluentes, de baixo impacto e compatíveis com as características e vocação do município;
- c) promovendo o planejamento, ordenamento e a infraestrutura das atividades de pesca e maricultura;
- e) implantando a infraestrutura e o planejamento integrado e participativo do turismo;

III - implantar o saneamento básico e promover a melhoria dos serviços de abastecimento de água, através:

- a) da implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto;
- b) do combate e fiscalização dos escoamentos irregulares em rede pluviais, córregos e mar;
- c) da melhoria do serviço de coleta de resíduos sólidos com aumento de capacidade e implantação de coleta seletiva;



d) da melhoria no fornecimento e qualidade da água;

IV - melhorar a qualidade da educação:

- a) fomentando o ensino básico e médio;
- b) assegurando o transporte escolar;
- c) assegurando o atendimento à educação especial e inclusiva;
- d) oferecendo o ensino profissionalizante e a educação ambiental.

**Art. 4.º** Os objetivos do Plano Diretor Participativo serão alcançados a partir da observância dos seguintes eixos estratégicos prioritários:

- I - Qualificação e preservação do patrimônio natural e construído;
- II - Fomento ao desenvolvimento econômico;
- III - Implantação do sistema de saneamento básico municipal;
- IV - Melhoria da qualidade e do acesso à educação.

Parágrafo Único. Para os fins desta Lei Complementar, eixos estratégicos prioritários correspondem aos temas de grande relevância e interesse para o desenvolvimento físico-territorial do Município, fundamentais para a definição de prioridades orçamentárias e para a elaboração dos diversos planos, programas e projetos de desenvolvimento e expansão urbanos.

## **TÍTULO II – DA COMPONENTE ESTRATÉGICA DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 5.º** As estratégias do Plano Diretor Participativo fazem parte da componente estratégica referida no art. 2.º, I, desta Lei Complementar, tendo como função:

- I - garantir soluções para os casos onde a componente regulatória não é suficiente para o cumprimento dos objetivos do Plano Diretor Participativo e alcançar o direito a uma cidade sustentável;
- II - atender à necessidade de continuidade da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade nas questões relacionadas com a política de desenvolvimento e de expansão urbanos através do Sistema Acompanhamento e Controle constante no Título VII;
- III - alcançar os objetivos gerais desta Lei Complementar por meio da observância os eixos estratégicos prioritários referidos nos incisos I a IV do art. 4.º

Parágrafo Único. As estratégias serão compostas, conforme suas especificidades, por planos setoriais, programas, projetos e ações.

**Art. 6.º** Constituem as estratégias deste Plano Diretor Participativo:

- I - a Estratégia de qualificação e preservação do patrimônio natural e construído;
- II - a Estratégia de fomento ao desenvolvimento econômico;
- III - a Estratégia de implantação do sistema de saneamento básico municipal;
- IV - a Estratégia de melhoria da qualidade e do acesso à educação.



## **CAPÍTULO II - DA ESTRATÉGIA DE QUALIFICAÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL E CONSTRUÍDO**

**Art. 7.º** A Estratégia de qualificação e preservação do patrimônio natural e construído compreende planos setoriais, programas e ações destinados à conservação, preservação e recuperação dos recursos e das condições dos ambientes natural e construído do Município, e de promoção de suas potencialidades.

**Art. 8.º** São objetivos da Estratégia de qualificação e preservação do patrimônio natural e construído:

- I - definir a política ambiental do município;
- II - após definida a política ambiental do município, e com base nela, elaborar uma lei ambiental de âmbito local;
- III - elaborar o Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro (PMGC) na forma do art. 14 do Decreto Federal n.º 5.300/2004;
- IV - elaborar o Plano Municipal de Preservação Histórica e Cultural.

**Art. 9.º** Atendendo ao disposto no parágrafo único do art. 5.º, compõem a Estratégia de qualificação e preservação do patrimônio natural e construído:

I - o Programa de institucionalização da política ambiental do município, que deverá buscar, especialmente:

- a) qualificar e preservar o ambiente natural e construído no âmbito do Município;
- b) identificar os conflitos legais e ambientais de uso e ocupação do solo;
- c) compatibilizar os diversos usos do solo para minimizar conflitos, incômodos e impactos socioambientais;
- d) promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- e) controlar as atividades poluentes e prejudiciais ao meio ambiente, compatibilizando-as com os demais usos do solo;
- f) estabelecer um conteúdo mínimo de informações sobre meio ambiente que deve compor o Sistema de Informações Municipais desta Lei Complementar;
- g) elaborar uma lei ambiental de âmbito local, respeitados os limites constitucionalmente estabelecidos quanto à competência do Município para legislar sobre a matéria, que esteja de acordo com as determinações legais do plano estadual de gerenciamento costeiro e da Área de Proteção Ambiental (APA) do Anhatomirim;
- h) elaborar mapa contendo a delimitação das áreas de preservação permanente;
- i) conceituar, através de estudo específico, o que é promontório e espacializar em mapa os eventuais promontórios existentes no Município de Governador Celso Ramos;

II - o Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro (PMGC) na forma do art. 14 do Decreto Federal n.º 5.300/2004, que deverá prever, especialmente:

- a) a harmonização com os planos nacional e estadual de gerenciamento costeiro, com este Plano Diretor Participativo, com os demais planos específicos ou setoriais e com outros instrumentos de planejamento municipal;





- b) a erradicação da utilização particular de bem de uso comum, garantindo o livre e franco acesso às praias;
- c) o estabelecimento das medidas de proteção dos recursos naturais existentes e da proibição de implantação de empreendimento de elevado risco ambiental ao Município de Governador Celso Ramos;

III - o Programa de Incentivo à Valorização e Preservação dos Bens Históricos e Culturais, que tem por objetivos a manutenção da identidade cultural e a valorização das potencialidades turísticas do patrimônio cultural, de modo a não gerar prejuízos às populações locais e à memória histórica, devendo ser executado através das seguintes ações:

- a) revisão e criação de legislação municipal de tombamento e incentivo à manutenção do patrimônio arquitetônico;
- b) criação de um setor de patrimônio cultural vinculado ao órgão da Administração Pública municipal responsável pelo planejamento urbano;
- c) promoção de capacitação para a Administração Pública municipal, objetivando o desenvolvimento tecnológico e operacional em questões relativas ao patrimônio natural e construído;
- d) criação de uma câmara temática de patrimônio histórico e cultural no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- e) demarcação das áreas de interesse histórico e cultural;
- f) elaboração de um inventário dos bens culturais de todo o território municipal, considerando tanto os bens materiais quanto os imateriais;
- g) restauração, reabilitação e conservação dos bens culturais referidos na alínea f, através da utilização de recursos provenientes das leis de incentivos culturais governamentais;
- h) implantação de ações voltadas à educação patrimonial para sensibilizar a população sobre a importância da valorização dos bens culturais;
- i) elaborar o Plano Municipal de Preservação Histórica e Cultural, que definirá, no mínimo, a preservação de edificações de valor histórico e cultural para o município de Governador Celso Ramos, em especial o tombamento do patrimônio histórico existente na Armação da Piedade.

IV - o Programa de adequação legal das áreas de interesse ambiental, que buscará a compatibilização dos diversos usos do solo para minimizar conflitos, incômodos e impactos socioambientais, além da promoção da recuperação ambiental de forma a reverter os processos de degradação das condições físicas e biológicas do ambiente, devendo ser executado através das seguintes ações:

- a) identificar, através de estudos técnicos específicos, uma área na Zona Rural, ambientalmente adequada para a instalação do novo cemitério municipal de Governador Celso Ramos, especialmente, na região da Toca do Jabuti, a ser considerada Área de Especial Interesse Institucional - Cemitério (AEII-Cemitério);
- b) reservar áreas para atividades da pesca artesanal, esportes radicais, dentre outras compatíveis com os objetivos para a área, definidos neste Plano Diretor;

V - o Programa de valorização da paisagem e qualificação do potencial paisagístico, que tem por objetivos a recuperação dos espaços que apresentam danos ambientais e a proteção dos recursos naturais, através das seguintes ações:



- a) promover a recuperação de áreas degradadas;
- b) promover a proteção e o resguardo das características que conferem peculiaridades a áreas e espaços de representativo valor natural e paisagístico;
- c) mapear as áreas de maior fragilidade ambiental visando a prevenção de riscos socioambientais;
- d) proteger e recuperar as Áreas de Especial Interesse Ambiental, de acordo com os objetivos específicos definidos para estas nesta Lei Complementar;

VI - o Programa Municipal de Tombamento Paisagístico, que tem por objetivos instituir o tombamento de áreas de paisagens notáveis conforme figura do Anexo-10 que contém o indicativo das áreas de interesse natural e paisagístico, e de novas áreas eventualmente indicadas pelo Programa de valorização da paisagem;

VII - o Programa de implantação e manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU), que auxiliará Poder Público e Sociedade Civil na consecução dos objetivos previstos na presente Estratégia de qualificação e preservação do patrimônio natural e construído, mediante as seguintes ações:

- a) implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas, na forma estabelecida nesta Lei Complementar;
- b) implantar, especialmente, uma área verde de lazer na Área Especial de Interesse Histórico e Cultural localizada na Armação da Piedade;

VIII - o Programa de regularização urbana e fundiária, que tem por objetivos a regularização fundiária de interesse social para melhorar as condições de habitabilidade de assentamentos humanos precários, reduzindo riscos mediante sua urbanização e integrando-os ao tecido urbano da cidade, e a regularização urbana de loteamentos clandestinos e irregulares ocupados por famílias de baixa renda, devendo ser executado através um conjunto de ações, em especial:

- a) aplicação de instrumentos jurídico-urbanísticos disponíveis nas legislações federal, estadual e municipal;
- b) simplificar o processo de regularização fundiária;
- c) desburocratizar, observados os limites legais, o processo de disponibilização de terras públicas;
- d) ações de sensibilização, mobilização e capacitação de técnicos e profissionais da área jurídica para que o processo de regularização fundiária e seus instrumentos possam ser assegurados;
- e) garantir a gratuidade do primeiro registro e a simplificação dos procedimentos cartorários.

IX - o Programa de reestruturação urbanística, que busca a requalificação dos espaços públicos, em especial aqueles localizados nas zonas e áreas de qualificação e reestruturação indicadas no mapa de zoneamento do Anexo-8 desta Lei Complementar, especialmente por meio dos seguintes planos setoriais:

- a) Plano setorial de qualificação urbanística dos Ganchos, que buscará, sem alteração da ambiência local, implementar infraestrutura urbana, qualificar o ambiente natural e construído, preservar o patrimônio histórico e cultural e melhorar o sistema viário e as condições de mobilidade;
- b) quanto à mobilidade, o Plano referido na alínea a deverá considerar, no mínimo, a readequação dos sentidos de fluxos de automóveis, a qualificação





dos passeios, a implantação de acostamentos às margens da Rodovia SC-410 e a melhoria da conexão da Rua Hipólito de Azevedo com a SC-410, sentido Ganchos, considerando a possibilidade de promover a referida melhoria de conexão através de uma rótula;

c) Plano setorial de reestruturação urbanística para as localidades abrangidas pelas Zonas de Reestruturação Urbana, a ser elaborado de forma a prever ações voltadas à qualificação dos espaços públicos sob os aspectos urbanístico, econômico e ambiental;

d) quanto aos aspectos urbanístico e econômico, o Plano referido na alínea c deverá prever especialmente a reestruturação do sistema viário e de mobilidade, a readequação de usos, a qualificação de acessos às praias, a priorização das atividades econômicas tradicionais voltadas ao mar, a qualificação e fortalecimento das atividades turísticas, a qualificação dos espaços públicos e estruturação dos equipamentos comunitários, a ampliação do trapiche de Ganchos do Meio e a implementação do trapiche de Ganchos de Fora;

e) quanto aos aspectos ambientais, o Plano referido na alínea c deverá prever especialmente: a requalificação ambiental e implantação de Sistema de Áreas Verdes Urbanas, ou SAVU vinculadas a ações de educação ambiental; a verificação da possibilidade de criação de um horto florestal; a implantação de saneamento básico em todas as regiões ocupadas, com destaque para a solução do problema do lixo lançado no Canal da Olaria; a realização de estudo específico para a implantação de uma estação de reciclagem de resíduos sólidos; a estruturação de uma área especial de transição, seja área verde, institucional ou ambas, entre a Zona de Expansão Urbana de Palmas e a Zona Turística de Palmas do Tipo 5, com o objetivo de implementar a infraestrutura urbana local;

X - o Programa de melhoramento da mobilidade, que abordará definições e detalhamentos relativos ao sistema viário municipal com base na necessidade de construção de acessos, estradas e ruas alternativos, devendo ser executado através da elaboração do Plano municipal de mobilidade urbana que deverá ser elaborado por especialistas da área, devidamente habilitados pelos respectivos conselhos profissionais, e prever, no mínimo, as seguintes ações:

a) elaboração e implantação do Sistema Viário Municipal, nele constando as definições e os detalhamentos da construção de acessos, estradas e ruas alternativos;

b) elaboração e implantação do Sistema de Transporte Público Coletivo de Passageiros;

c) garantir a não-ocupação de faixa destinada à implantação da via marginal à BR-101;

d) gestionar junto à concessionária visando a elaboração do projeto e a construção da via Marginal à BR-101;

e) elaborar projeto e buscar recursos para a implantação de nova via panorâmica na Costeira e Caieira;

f) estruturar sistema viário municipal nas macrozonas do Jordão e de Areias, considerando a necessidade de requalificação da SC-410 e de estruturação da ocupação nas referidas macrozonas, considerando o dimensionamento mínimo



das vias conforme a classificação e o perfil ou seção transversal previstos nesta Lei Complementar;

g) possibilitar um novo acesso ao Município mediante a construção da via estrutural tipo II, devendo este novo acesso, conforme Mapa do Anexo-8, iniciar-se junto à BR-101, seguindo paralelamente à divisa Norte no sentido Oeste-Leste até encontrar a SC-410, e deste entroncamento, seguir no sentido Norte-Sul, paralelamente à SC-410 até a localidade de Areias de Cima, em via estrutural tipo I, onde encontra a SC-410;

h) criação de um Sistema de Mobilidade Urbana integrado pelo sistema viário e pelo transporte municipal, de forma a articular as diversas partes do Município, e que tenha como objetivos: priorizar a acessibilidade de pedestres, de pessoas com deficiência e de pessoas com mobilidade reduzida; viabilizar o acesso ao transporte público para toda a população; priorizar o transporte coletivo sobre o individual; adequar o sistema viário ao transporte coletivo; reduzir a necessidade de deslocamentos dentro do município; melhorar a fluidez do trânsito, mantendo-se os níveis de segurança tecnicamente definidos pela comunidade internacional; promover a distribuição dos equipamentos em consonância com as demandas localizadas;

i) manter as estruturas de "estrada-parque", tais como, passas-fauna, mirantes, sinalização indicativa e estruturas de prevenção à erosão, no trecho da rodovia municipal existente dentro da APA, que liga Areias de Baixo, Caieira do Norte à Fazenda da Armação.

§ 1º - O Plano municipal de mobilidade urbana referido no inciso X do *caput* deste artigo deverá prever, ainda, os seguintes subprogramas:

I - Subprograma de melhoria permanente dos serviços de transporte coletivo no município, que visa a ampliação do número de linhas e veículos em utilização, a redução dos custos operacionais e o aumento do conforto e da segurança dos usuários, devendo ser elaborado com base nos seguintes objetivos específicos:

a) integrar gestão do transporte coletivo e gestão do trânsito e do sistema viário;

b) estruturar um Plano Municipal de Transportes que defina as políticas setoriais para o transporte coletivo, para o trânsito e vias públicas, de maneira integrada, e cujas ações sejam planejadas de acordo com prazos e recursos existentes;

c) implantar ações concretas para a melhoria do transporte coletivo na cidade, especialmente: a criação de novas linhas e alterações das já existentes; a integração em terminais ou através de bilhetagem automática; a implantação de abrigos nos pontos de parada com recuos padronizados, conforme as normas técnicas específicas aplicáveis; o aumento e renovação da frota;

d) promover a ampla participação de setores da sociedade, especialmente aqueles diretamente ligados ao tema, dentre os quais estejam trabalhadores, empresários, técnicos, usuários do transporte coletivo, de forma a incorporar o máximo de contribuições;

e) ampliar a frota de transporte coletivo com veículos mais confortáveis e seguros, com mecanismos tecnológicos atuais que facilitem a circulação de idosos e de pessoas com deficiência, e que atendam melhor à demanda atual e futura;



f) projetar novos pontos de ônibus com novo desenho de abrigos que contemplem informação, conforto e segurança.

II - Subprograma de desenvolvimento do sistema viário municipal, que terá como objetivos:

- a) criar alternativas de descompressão do sistema viário atual, possibilitando o desafogamento do tráfego, facilitar o acesso dos turistas às praias do município, revitalizar áreas urbanas;
- b) executar obras-de-arte subterrâneas e viadutos para que haja o menor número de interferências possíveis e melhorar a fluidez do tráfego;
- c) a construção de ciclovia e calçadas;
- d) plantio e transplante de árvores ao longo das vias principais;
- e) promover tratamento viário dos eixos arteriais, principais e coletores, visando a humanização, o conforto e a segurança dos usuários, especialmente pedestres, ciclistas e motociclistas;
- f) implantar e pavimentar novos eixos viários, a fim de estabelecer integração entre os bairros, diminuir conflitos de tráfego, reduzir tempo de percurso nas viagens e expandir o atendimento;
- g) promover estudos permanentes e planejar o Sistema Viário e de Transporte e o Trânsito de forma integrada;
- h) elaborar planos setoriais viários de pedestres e cicloviário que permitam aos usuários circular em condições de absoluta segurança;
- i) dotar as vias de equipamentos urbanos, especialmente abrigos, painéis de orientação ao cidadão, lixeiras, sinalização e arborização, conforme normas técnicas específicas aplicáveis;
- j) elaborar um Plano setorial de alinhamento viário que corrija o traçado das vias, considerando, inclusive, a necessidade de eventuais desapropriações em áreas afetadas;
- k) promover, de forma articulada com o DNIT, o planejamento e construção de pistas laterais na BR-101;
- l) construir novos eixos secundários de ligação interbairros;
- m) criar mecanismos legais, gerenciais e tecnológicos para atendimento à circulação, principalmente de pedestres, idosos e portadores de deficiência física.

§ 2º - Os planos setoriais, programas, subprogramas, projetos e ações referidos neste artigo deverão ser realizados por empresas e profissionais de reconhecida capacidade técnica, registrados nos devidos conselhos de classe, e conforme prazo a ser estabelecido na forma do art. 376, I, das Disposições finais e transitórias .

### **CAPÍTULO III - DA ESTRATÉGIA DE FOMENTO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**Art. 10.** A Estratégia de fomento ao desenvolvimento econômico buscará a diversificação econômica e orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

- I - geração de trabalho, emprego e renda;
- II - capacitação técnica e profissionalizante;
- III - prevalência do interesse público sobre o individual e da gestão participativa;
- IV - fomento ao turismo religioso, rural, ecológico, de aventura, de eventos e de lazer;



- V - agregação de valor às matérias-primas locais;
- VI - fortalecimento do associativismo e do cooperativismo;
- VII - incentivo à produção e à socialização de conhecimento tecnológico;
- VIII - desenvolvimento integrado e complementar das atividades econômicas urbanas e rurais;
- IX - busca por padrões de produção e consumo de bens e serviços e de absorção de mão-de-obra compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica local.

**Art. 11.** São objetivos da Estratégia de fomento ao desenvolvimento econômico:

I - incrementar a geração de emprego e renda, especialmente através:

- a) do estímulo à diversificação de produtos e serviços, como forma de explorar integralmente as cadeias produtivas locais;
- b) da agregação de valor à produção local;
- c) de incentivos à Indústria e Comércio locais, a fim de reduzir a dependência econômica da atividade turística sazonal, para tanto aproveitando a localização estratégica do Município de Governador Celso Ramos que tem a Rodovia Federal BR-101 como sua divisa com o Município de Biguaçu e a sua proximidade com a Capital e com o Porto de Itajaí;
- d) da qualificação dos recursos humanos locais para seu melhor aproveitamento;

II - incrementar as vocações locais para o turismo e a pesca, visando o seu melhor aproveitamento, especialmente através:

- a) do planejamento do turismo enquanto atividade geradora de benefícios sociais, ambientais, culturais e econômicos para o Município;
- b) do incremento da pesca e da maricultura, bem de como suas atividades complementares;
- c) do melhoramento do sistema viário e de transporte no município;

III - estabelecer relações de cooperação e complementaridade entre os setores produtivos e os atores sociais e econômicos do Município.

**Art. 12.** Atendendo ao disposto no parágrafo único do art. 5.º, compõem a Estratégia de fomento ao desenvolvimento econômico:

I - o Programa de apoio ao empreendedorismo, ao associativismo e ao cooperativismo, devendo ser executado através das seguintes ações:

- a) proceder com um levantamento dos estudos e diagnósticos já realizados, que tiveram por objetivo a identificação e aperfeiçoamento dos potenciais empreendedor, associativista e cooperativista no Município;
- b) após realizado o levantamento, elaborar um relatório que contemple: a síntese dos estudos e diagnósticos já realizados; a indicação de aspectos que sejam úteis para a promoção do empreendedorismo, do associativismo e do cooperativismo no Município; a sugestão de possíveis ações;
- c) após a elaboração do relatório, submetê-lo ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano como fundamento para a emissão de Resolução que estabeleça, no mínimo: as ações prioritárias decorrentes das conclusões e recomendações do Programa, com seus respectivos prazos; as parcerias com



instituições públicas e privadas, caso se entenda necessário, para realização de cursos sobre empreendedorismo, orientações para obtenção de linhas de crédito e demais apoios técnicos;

II - o Programa de incremento do turismo, a ser executado através da elaboração do plano integrado de desenvolvimento turístico, o qual deverá prever, no mínimo, as seguintes ações:

- a) sensibilizar comunidade e lideranças locais e regionais acerca das possibilidades do turismo enquanto atividade que resulte em benefícios para a população como um todo;
- b) definir e priorizar os segmentos turísticos a serem explorados, de forma a contemplar um modelo de turismo não-sazonal e que atenda especialmente ao pequeno e médio empreendedor;
- c) elaborar projetos específicos para viabilizar a exploração dos segmentos turísticos definidos e priorizados;
- d) qualificar pontos e atrativos para sua exploração pela atividade turística, em especial os relacionados ao eco-turismo e turismo cultural;
- e) articular o turismo com as demais modalidades econômicas desenvolvidas ou por desenvolver localmente, em especial esportes de aventura, artesanato, pesca e gastronomia;
- f) garantir a inserção dos atrativos do Município nos roteiros turísticos regionais;
- g) capacitar mão-de-obra para atuar no setor de serviços turísticos;

III - o Programa de apoio à pesca e à maricultura, devendo ser executado através da elaboração do plano integrado de desenvolvimento da pesca e da maricultura que deverá prever, no mínimo, as seguintes ações:

- a) sensibilizar comunidade e lideranças locais e regionais acerca das possibilidades da pesca e da maricultura enquanto atividade que resulte em benefícios para a Economia local;
- b) conciliar pesca artesanal e industrial;
- c) fomentar a maricultura, especialmente através do estímulo à retomada da indústria de beneficiamento do marisco;
- d) articular a atividade pesqueira com o turismo e a gastronomia;
- e) garantir áreas e equipamentos de apoio à prática da pesca artesanal, especialmente, nas Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura a serem criadas nas localidades de Canto dos Ganchos, Calheiros, Ganchos do Meio, Ganchos de Fora e no lado sul da Praia de Palmas junto à margem esquerda do Rio Águas Negras, além daquelas definidas neste Plano Diretor;
- f) estimular, através do desenvolvimento tecnológico, a agregação de valor à produção resultante da pesca e da maricultura;
- g) promover a qualificação técnica e profissional dos recursos humanos do setor;
- h) compatibilizar seus programas e ações com os planos estadual e nacional do setor.

Parágrafo Único. Os planos integrados, programas e ações referidos neste artigo deverão ser realizados conforme prazo a ser estabelecido na forma do art. 376, I das Disposições finais e transitórias.





#### **CAPÍTULO IV - DA ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE SANEAMENTO BÁSICO MUNICIPAL**

**Art. 13.** A Estratégia de implantação do Sistema de Saneamento Básico Municipal promoverá a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo do município, buscando o estabelecimento de níveis crescentes de salubridade por meio do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgotamento sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reuso das águas pluviais, observada a Lei Federal n.º 11.445, de 05 de janeiro de 2007.

**Art. 14.** São objetivos da Estratégia de implantação do Sistema de Saneamento Básico Municipal:

I - melhorar os serviços de abastecimento, controle e monitoramento da qualidade da água;

II - implementar o saneamento básico, promovendo, especialmente, o controle da poluição dos rios, córregos, canais, praias, solo e subsolo.

**Art. 15.** Atendendo ao disposto no parágrafo único do art. 5.º, compõem a Estratégia de implantação do Sistema de Saneamento Básico Municipal:

I - o Programa de controle da poluição, recuperação e preservação de recursos hídricos, que tem por objetivo estabelecer diretrizes específicas para o gerenciamento dos recursos hídricos do Município, visando, especialmente, garantir a preservação e recuperação de nascentes e áreas de preservação de mananciais.

II - o Programa de saneamento ambiental integrado, que visa melhorar os níveis de salubridade, por meio do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgotamento sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reuso das águas pluviais.

§ 1º - Para viabilizar o Programa de saneamento ambiental integrado, o Poder Executivo municipal terá, a partir da publicação desta Lei Complementar, os prazos de 06 (seis) meses para iniciar e de 12 (doze) meses para concluir o Plano de saneamento básico, chamado Plano Municipal de Saneamento, a ser elaborado em conformidade com a Lei Federal n.º 11.455/07, devendo o referido Plano contemplar as demandas aumentadas pelo aumento populacional nos meses de veraneio.

§ 2º - O Programa de controle da poluição, recuperação e preservação de recursos hídricos referido no inciso I deste artigo deverá ser realizado conforme prazo a ser estabelecido na forma do art. 376, I, das Disposições finais e transitórias.

#### **CAPÍTULO V - DA ESTRATÉGIA DE MELHORIA DA QUALIDADE E DO ACESSO À EDUCAÇÃO**

**Art. 16.** A Estratégia de melhoria da qualidade e do acesso à educação orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

I - universalização e manutenção da qualidade de acesso ao ensino fundamental e à educação infantil;

II - promoção e participação em iniciativas e programas voltados à erradicação do analfabetismo e à melhoria da escolaridade da população;



III - promoção e manutenção e expansão da rede pública de ensino, de forma a assegurar a oferta de melhores condições do ensino fundamental obrigatório e gratuito, em idade regular e educação para jovens e adultos;

IV - combate da evasão escolar;

V - promoção do desenvolvimento e do aperfeiçoamento do padrão de ensino;

VI - promoção da educação profissionalizante com o auxílio de parcerias público-privadas.

**Art. 17.** São objetivos da Estratégia de melhoria da qualidade e do acesso à educação:

I - melhorar a qualidade da educação;

II - fomentar o ensino básico e médio;

III - assegurar o transporte escolar;

IV - assegurar o atendimento à educação especial e inclusiva;

V - oferecer o ensino profissionalizante e a educação ambiental.

**Art. 18.** Atendendo ao disposto no parágrafo único do art. 5.º, compõem a Estratégia de melhoria da qualidade e do acesso à educação:

I - o Programa de fortalecimento da política municipal de educação, que visa melhorar o padrão de qualidade do ensino público, de forma a fortalecer a gestão democrática e participativa, assegurar a construção coletiva da política educacional, e otimizar os espaços escolares como espaço de uso comum da população, devendo ser executado a partir de ações devidamente articuladas com as determinações do Plano Municipal de Educação elaborado pelo órgão competente do Poder Executivo municipal.

II - o Programa de fomento da educação infantil e ensino fundamental, que visa promover melhorias na qualidade da educação municipal como instrumento de formação do indivíduo e de sua inserção na sociedade, na oferta de transporte escolar de qualidade por meio de sua ampliação e no desenvolvimento de projetos pedagógicos, devendo aludido Programa ser executado através das seguintes ações:

a) melhorar a qualidade dos equipamentos de educação;

b) implantar pelo menos uma creche em cada comunidade;

c) incentivar a participação dos pais ou responsáveis na gestão e na elaboração da proposta pedagógica das creches, da pré-escola e do ensino fundamental;

d) ampliar a infraestrutura das escolas para um melhor desenvolvimento das atividades pedagógicas;

e) buscar parcerias para a implantação de computadores nas escolas municipais, a fim de propiciar o contato dos alunos com a informática básica;

f) incrementar a manutenção nas quadras de esportes das escolas;

g) incrementar a oferta de transporte escolar gratuito, seguro e com regularidade, aos alunos da rede pública municipal de ensino;

h) inserir na grade curricular, na forma pedagogicamente adequada, conteúdos disciplinares de educação sexual, de educação contra o uso e comercialização de entorpecentes, e de educação para o turismo;

i) incluir, no processo de educação escolar, conhecimentos básicos de educação ambiental, urbanidade, posturas municipais, segurança pública e cidadania;

j) incluir programas de alfabetização de jovens e adultos;



III - o Programa de fomento do ensino médio e profissionalizante, que visa, além de melhorar ingressos ao ensino superior, preparar a população jovem do município para o trabalho qualificado, especialmente nas atividades de turismo receptivo e industrial, devendo ser executado através das seguintes ações:

- a) estabelecer convênios com organismos federais, estaduais e privados para a implantação de cursos profissionalizantes voltados à comunidade, formando e reciclando mão-de-obra para o mercado de trabalho, bem como para o fomento ao desenvolvimento de projetos que tenham por escopo o empreendedorismo;
- b) estabelecer convênios entre a Prefeitura, universidades e outros centros de ensino e pesquisa para intercâmbio de experiências, desenvolvimento de pesquisa de interesse comum, organização e atualização de banco de vagas em estágios e atualização de técnicos mediante cursos de extensão e de pós-graduação;
- c) estabelecer parcerias entre universidades e Poder Executivo municipal para a implantação de cursos pré-vestibulares que atendam gratuitamente alunos de baixa renda;
- d) garantir o passe escolar para alunos do ensino médio, técnico-profissionalizante e de nível superior em áreas do saber não oferecidas no Município;
- e) inserir na grade curricular, na forma pedagogicamente adequada, conteúdos disciplinares de educação sexual, de educação contra o uso e comercialização de entorpecentes, e de educação para o turismo;
- f) incluir, no processo de educação escolar, conhecimentos básicos de educação ambiental, urbanidade, posturas municipais, segurança pública e cidadania;

IV - o Programa de Atendimento à Educação Especial, que visa a inclusão de todos os estudantes, sejam os com deficiência ou os com transtornos globais do desenvolvimento, sejam os com altas habilidades, nas salas de aula do ensino regular e a orientação dos sistemas de ensino mediante as seguintes ações:

- a) subsidiar os profissionais que atuam com Classes Especiais por meio de assessoramentos constantes e capacitação continuada;
- b) instalar espaços específicos para o desenvolvimento do Programa, especialmente salas de recursos, centros municipais de atendimento especializado e escolas municipais de educação especial;
- c) assegurar o acesso e a permanência desses estudantes de diferentes faixas etárias em turmas da Educação Infantil e Ensino Fundamental, visando o desenvolvimento de seu potencial, através do atendimento adequado às suas necessidades;
- d) previsão e provisão de profissionais habilitados para atendimento aos estudantes com deficiências;
- e) previsão e provisão de materiais adaptados, com indicação e parceria de profissionais especializados;
- f) promover capacitação continuada para os profissionais;
- g) realizar visitas às escolas para acompanhamento e assessoramento aos profissionais;
- h) redução do número de estudantes em sala, quando necessário;
- i) implementar currículo adaptado, quando indicado;





- j) celebrar convênios de cooperação técnica;
- k) realizar monitoramento para identificar, de acordo com a percepção dos gestores da área da Educação Especial do município, quais as ações implementadas a partir das diretrizes nacionais para a educação inclusiva de alunos com necessidades educacionais especiais na rede regular de Ensino Fundamental;

V - o Programa de fomento da educação ambiental, que visa o desenvolvimento de ações para que os alunos da rede de ensino de Governador Celso Ramos sejam capazes de:

- a) conhecer e compreender, de modo integrado e sistêmico, as noções básicas relacionadas ao meio ambiente;
- b) adotar posturas na escola, em casa e na sua comunidade que os levem a interações construtivas, justas e ambientalmente sustentáveis;
- c)  observar e analisar fatos e situações do ponto de vista ambiental de modo crítico, reconhecendo a necessidade e as oportunidades de atuar de modo reativo e propositivo para garantir um meio ambiente saudável e a boa qualidade de vida;
- d)  perceber nos diversos fenômenos naturais os encadeamentos e relações de causa-efeito que condicionam a vida no espaço e no tempo, utilizando essa percepção para posicionar-se criticamente diante das condições ambientais de seu meio;
- e)  compreender a necessidade e utilizar, no dia-a-dia, procedimentos básicos de conservação e manejo dos recursos naturais com os quais interagem;
- f) perceber, apreciar e valorizar a diversidade natural e sociocultural do município, adotando posturas de respeito aos diferentes aspectos e formas do patrimônio natural, étnico e cultural;
- g) identificar-se como parte integrante da natureza, percebendo os processos pessoais como elementos fundamentais para uma atuação criativa, responsável e respeitosa em relação ao meio ambiente;
- h) realizar o consumo responsável.

Parágrafo Único. Os planos setoriais, programas, projetos e ações referidos nos incisos deste artigo deverão ser realizados conforme prazo a ser estabelecido na forma na forma do art. 376, I das Disposições finais e transitórias.

## TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 19.** Ficam incorporados a esta Lei Complementar instrumentos constantes no art. 4.º do Estatuto da Cidade, que passam a fazer parte da componente regulatória referida no art. 2.º, II.

**Art. 20.** Os instrumentos do Estatuto da Cidade incorporados a esta Lei Complementar terão como função:

I - promover o adequado ordenamento físico-territorial do território municipal de forma a:

- a) garantir a inclusão socioespacial de todos os seus habitantes;



- b) alcançar o direito a uma cidade sustentável;
- c) fazer com que se concretizem os objetivos gerais constantes no § 2.º do art. 3.º.

II - auxiliar os proprietários de imóveis urbanos no cumprimento da função social da propriedade;

III - fazer com que se concretize o zoneamento referido no Título V, Capítulo III;

IV - promover a destinação de cada porção do território do município, de forma a garantir terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando à proteção do direito constitucional à moradia para a população de baixa renda e para as comunidades tradicionais.

## CAPÍTULO II - DA CLASSIFICAÇÃO

**Art. 21.** Para os efeitos desta Lei Complementar, os instrumentos do Estatuto da Cidade integrantes da componente regulatória são classificados como:

I - instrumentos de indução do desenvolvimento urbano;

II - instrumentos de regularização fundiária;

III - instrumentos de financiamento da política urbana;

IV - instrumentos para disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo urbano;

V - instrumentos de gestão democrática.

Parágrafo Único. Os instrumentos referidos nos incisos I a V do *caput* deste artigo não poderão ser aplicados:

I - de forma a gerar distorções no crescimento urbano;

II - de forma a prejudicar a continuidade da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade nas questões relacionadas com a política de desenvolvimento e de expansão urbanos através do Sistema Acompanhamento e Controle previsto no Título VII.

## SEÇÃO I - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

**Art. 22.** Para os efeitos desta Lei Complementar, os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano são instrumentos aplicáveis na área urbana do Município, e que têm por finalidade:

I - ordenar a ocupação do território urbano, de forma a induzir a ocupação de áreas onde já exista infraestrutura instalada;

II - promover o desenvolvimento urbano em áreas adequadas à expansão;

III - aumentar a oferta habitacional e de terra urbana para fins de moradia;

IV - coibir a retenção especulativa de imóvel urbano.

**Art. 23.** Poderão ser utilizados como instrumentos de indução do desenvolvimento urbano:

I - o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, ou PEUC;

II - Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana, ou IPTU, Progressivo no Tempo;

III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

IV - consórcio imobiliário;



- V - outorga onerosa do direito de construir;
- VI - transferência do direito de construir;
- VII - operação urbana consorciada;
- VIII - direito de preferência ou direito de preempção;
- IX - direito de superfície;
- X - zoneamento.

**Art. 24.** Os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano referidos nos incisos I a IX do art. 23 estão regulados no Título IV, com exceção do zoneamento a que se refere o art. 23, X, cuja regulação é feita no Título V, Capítulo III.

## **SEÇÃO II - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 25.** Para os efeitos desta Lei Complementar, os instrumentos de regularização fundiária terão por objetivos:

- I - regularizar áreas ocupadas e não tituladas;
- II - promover a inclusão socioespacial de comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- III - implantar programas de habitação popular;
- IV - ampliar e melhorar a oferta:

- a) de rede viária
- b) de saneamento ambiental;
- c) de equipamentos comunitários;

- V - recuperar e preservar o patrimônio ambiental;
- VI - promover projetos e programas urbanos em parceria com as comunidades e grupos sociais a serem beneficiados.

Parágrafo Único. Os instrumentos de regularização fundiária serão aplicados na área urbana e destinados à população de baixa renda .

**Art. 26.** Poderão ser utilizados como instrumentos de regularização fundiária os seguintes:

I - instrumentos regulados nesta Lei Complementar:

- a) Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);
- b) operações urbanas consorciadas;
- c) consórcio imobiliário;
- d) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- e) IPTU Progressivo no Tempo;
- f) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- g) direito de superfície;
- h) direito de preferência ou direito de preempção;
- i) transferência do direito de construir.

II - instrumentos regulados na legislação federal, em especial:

- a) usucapião especial de imóvel urbano previsto nos arts. 9.º a 14 do Estatuto da Cidade;



- b) concessão de uso especial para fins de moradia, conforme a Medida Provisória n.º 2.220 de 04 de setembro de 2001, ou outra norma que venha a sucedê-la;
- c) concessão de direito real de uso;
- d) desapropriação;
- e) servidão administrativa.

Parágrafo Único. Visando a garantia do disposto nos termos do art. 4.º, V, q, do Estatuto da Cidade, o Poder Executivo municipal proporcionará aos interessados os meios necessários ao provimento de assessoria técnica para a obtenção:

- I - de título de domínio, por meio de ação de usucapião especial de imóvel urbano;
- II - de concessão de uso especial para fins de moradia.

**Art. 27.** Os instrumentos de regularização fundiária referidos no art. 26, I, alíneas a a i, estão regulados no Título IV.

### **SEÇÃO III - DOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 28.** Para os efeitos desta Lei Complementar, instrumentos de financiamento da política urbana visam aumentar a capacidade de financiamento da política urbana pelo Município.

**Art. 29.** Poderão ser utilizados como instrumentos de financiamento da política urbana:

- I - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Governador Celso Ramos - FUNDURG;
- II - recursos orçamentários municipais;
- III - transferência do direito de construir;
- IV - outorga onerosa do direito de construir;
- V - operações urbanas consorciadas;
- VI - consórcio imobiliário;
- VII - direito de preferência;
- VIII - operações urbanas consorciadas.

**Art. 30.** Os instrumentos de financiamento da política urbana referidos nos incisos III a VIII do *caput* deste artigo estão regulados no Título IV.

### **SEÇÃO IV - DOS INSTRUMENTOS PARA DISCIPLINA DO PARCELAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**Art. 31.** Os instrumentos para disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo urbano estão regulamentados nesta Lei Complementar com fundamento no art. 4.º, III, b, do Estatuto da Cidade, e com a finalidade de atender à necessidade de controle do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar da população do Município de Governador Celso Ramos, bem como do seu equilíbrio ambiental.

**Art. 32.** As normas de uso e ocupação do solo urbano estão reguladas no Título V, e as normas de parcelamento do solo urbano estão reguladas no Título VI.



## SEÇÃO V - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA

**Art. 33.** Para os efeitos desta Lei Complementar, instrumentos de democratização da gestão urbana são entendidos como instrumentos para a garantia da continuidade da 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. 34.** Serão utilizados como instrumentos de gestão democrática da política urbana:

I - as instâncias do Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor Participativo;

II - gestão orçamentária participativa;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança;

IV - referendo popular;

V - plebiscito.

**Art. 35.** Os instrumentos de democratização da gestão urbana deverão ser aplicados no âmbito do Sistema de Acompanhamento e Controle previsto no Título VII.

## TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO, DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

### CAPÍTULO I - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 36.** A transferência do direito de construir é instrumento do Estatuto da Cidade a ser aplicado quando imóvel urbano público ou privado for considerado necessário, pelo Poder Público e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, 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.

§ 1º - 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* deste artigo.

§ 2º - A transferência do direito de construir será aplicada como:

I - instrumento de indução do desenvolvimento urbano;

II - instrumento de regularização fundiária.

**Art. 37.** 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 ou área de especial interesse onde se localiza o imóvel.

§ 1º - Fica estabelecido como condição indispensável à aplicação da transferência do direito de construir:



I - a combinação da comprovada existência de uma ou mais das necessidades estabelecidas nos incisos I a III do art. 36 com os objetivos da respectiva zona ou área de especial interesse 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 coeficiente de aproveitamento básico, com exceção do estabelecido no art. 38, § 2.º.

§ 2º - A autorização referida no *caput* deste artigo somente poderá ser feita por lei municipal específica elaborada com base nas disposições deste Capítulo, e que deverá conter, no mínimo:

I - em seus considerandos, a fundamentação com base:

- a) na combinação de uma ou mais das necessidades estabelecidas nos incisos I a III do art. 36 com os objetivos da respectiva zona ou área de especial interesse onde esteja localizado o imóvel sobre o qual será aplicada a transferência do direito de construir;
- b) em um ou mais dos objetivos referidos no § 2.º do art. 3.º desta Lei Complementar, e sem ofensa aos que eventualmente não forem considerados;
- c) em uma ou mais das diretrizes referidas no § 1.º do art. 3.º desta Lei Complementar, e sem ofensa às que eventualmente não forem consideradas;

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

- a) no seu registro junto ao cartório competente;
- b) no zoneamento constante no Título V, Capítulo III, desta Lei Complementar.

III - o potencial construtivo que o proprietário do imóvel terá direito a transferir, de forma gratuita ou onerosa, sempre respeitando a condição expressa no art. 37, § 1.º, II.

**Art. 38.** 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.

§ 1º - O potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar aquele definido pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote para a unidade territorial em que o mesmo está inserido.

§ 2º - Como exceção ao definido no § 1.º, poderá ser autorizada transferência integral de potencial construtivo correspondente ao coeficiente de aproveitamento máximo definido na Tabela de parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo do Anexo-3 desta Lei Complementar:

- I - aos imóveis doados ao Município para fins de habitação de interesse social que estejam localizados em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- II - às edificações consideradas de interesse público para preservação do patrimônio histórico e cultural, estejam ou não situadas na Área de Especial Interesse Histórico e Cultural, desde que devidamente tombadas.

**Art. 39.** Lei municipal específica poderá determinar novas áreas para receber a transferência do potencial construtivo, desde que:





I - esteja de acordo com esta Lei Complementar, especialmente com relação aos §§ 1.º e 2.º do art. 3.º e com o Título V, Capítulo III;

II - comprovada a existência das necessidades estabelecidas nos incisos I a III do art. 36;

III - o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano delibere favoravelmente à sua instituição;

Parágrafo Único. Caso seja aprovada a Lei referida no *caput* deste artigo, deverá ser procedida a atualização do mapa referido no art. 41, parágrafo único, III.

**Art. 40.** As zonas e áreas de especial interesse onde será aplicada a transferência do direito de construir são as seguintes:

I - Zona Especial de Qualificação Ambiental da APA (ZEQA-APA);

II - Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos (ZQU-Ganchos);

III - Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais-Armação (ZORFA-Armação);

IV - Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais-Ganchos (ZORFA-Ganchos);

V - Zona de Reestruturação Urbana da Armação (ZRU- Armação);

VI - Zona de Reestruturação Urbana dos Ganchos (ZRU-Ganchos);

VII - Zona Turística de Palmas do Tipo 4 (ZT-4);

VIII - Zona Turística de Palmas do Tipo 5 (ZT-5);

IX - Área de Especial Interesse Institucional (AEII);

X - Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU).

Parágrafo Único. As zonas e áreas de especial interesse referidas nos incisos I a X do *caput* deste artigo também constam:

I - no Título V, Capítulo III;

II - no Quadro de características, objetivos e instrumentos das zonas e áreas de especial interesse do Anexo-2;

III - no mapa do instrumento transferência do direito de construir do Anexo 12.

**Art. 41.** As zonas e áreas de especial interesse passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis na forma estabelecida pelo art. 38, são as seguintes:

I - Zona de Expansão Urbana do Jordão (ZEU-Jordão);

II - Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Jordão (ZEI-1 Jordão);

III - Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Areias (ZEI-1 Areias);

IV - Zona de Expansão Urbana Imediata 2 (ZEI-2);

V - Zona Industrial (ZI);

VI - Zona de Reestruturação Urbana de Palmas (ZRU-Palmas);

VII - Zona Turística de Palmas do Tipo 3 (ZT-3).

Parágrafo Único. As zonas e áreas de especial interesse passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis referidas incisos I a VIII do *caput* deste artigo também constam:

I - no Título V, Capítulo III;

II - no quadro do Anexo-2;

III - no Mapa do Anexo 12.



## CAPÍTULO II - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

**Art. 42.** Para os efeitos desta Lei Complementar, o direito de preferência, ou direito de preempção, é instrumento que confere ao Poder Executivo Municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano que constitua objeto de alienação onerosa entre particulares, e que será aplicado como:

- I - instrumento de indução do desenvolvimento urbano;
- II - instrumento de regularização fundiária.

**Art. 43.** Compete ao Poder Executivo municipal exercer o direito de preferência quando possível e necessário na forma desta Lei Complementar.

§ 1º - O Poder Executivo municipal poderá exercer o direito de preferência incidente sobre imóveis localizados em zonas e áreas de especial interesse definidas neste Plano Diretor Participativo e devidamente individualizados em lei específica a ser elaborada com base no conteúdo mínimo previsto no art. 45.

§ 2º - De acordo com o estabelecido no art. 26 do Estatuto da Cidade, o instrumento direito de preferência será aplicado pelo Poder Executivo municipal sempre que este necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento 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. 44.** 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* deste artigo, 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 o interesse de compra mencionado no *caput* deste artigo, a respectiva manifestação deverá ser feita por meio de publicação de edital de aviso de recebimento da notificação do proprietário 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, condições de pagamento e, ainda, prazo de validade da proposta apresentada.

§ 3º - Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem a manifestação referida no *caput* deste artigo, 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 § 1.º será nula de pleno direito, podendo o Poder Executivo municipal adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 6º - O direito de preferência terá prazo de vigência de, no máximo, 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 7º - Enquanto perdurar o prazo de vigência referido no § 6.º, o direito de preferência ficará assegurado ao Poder Executivo municipal, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 45.** A lei específica referida no § 1.º do art. 43 deverá conter:

I - em seus considerandos, a fundamentação com base:

- a) em uma ou mais das necessidades enumeradas no art. 43, § 2.º, I a VIII;
- b) na localização do imóvel em área passível de aplicação do direito de preferência;

II - a descrição do imóvel sobre os quais incidirá o direito de preferência, que deverá ser feita com base, especialmente:

- a) no seu registro junto ao cartório competente;
- b) no zoneamento constante no Título V, Capítulo III;

III - o prazo de vigência do instrumento estabelecido no § 6.º do art. 44;

IV - a garantia assegurada ao Poder Executivo municipal referida no § 7.º do art. 44;

V - procedimentos com base nas disposições do art. 44, *caput* e §§ 1.º e 2.º quanto à entrega da notificação pelo proprietário e à manifestação de interesse pelo Poder Executivo municipal;

VI - estabelecimento de prazos com base nas disposições do art. 44, *caput* e §§ 3.º e 4.º;

VII - multas e sanções administrativas a serem aplicadas nos casos de descumprimento do estabelecido na lei específica, especialmente com relação ao estabelecido no § 5.º do art. 44.

**Art. 46.** As zonas e áreas de especial interesse passíveis de aplicação do instrumento do direito de preferência são as constantes no Título V, Capítulo III, e no Quadro do Anexo-2.

Parágrafo Único. Novas áreas podem ser consideradas passíveis de aplicação do direito de preferência, desde que aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e comprovada a existência de uma ou mais das necessidades referidas no art. 46, § 2.º, I a VIII.

### **CAPÍTULO III - DAS OUTORGAS ONEROSAS DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO**

**Art. 47.** 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.

§ 1º - Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo classificado como mínimo, básico ou máximo, conforme estabelecido na tabela do Anexo - 3.

§ 2º - A contrapartida financeira referida no inciso I do *caput* deste artigo será convertida em Certificado de Potencial Construtivo, a ser emitido pelo Poder Executivo municipal com base na lei específica referida no art. 50, parágrafo único.

**Art. 48.** A outorga onerosa do direito de construir e a outorga onerosa de alteração de uso serão aplicados como:

- I - instrumento de indução do desenvolvimento urbano;
- II - instrumento de financiamento da política urbana.

§ 1º - A aplicação dos instrumentos outorga onerosa do direito de construir e outorga onerosa de alteração de uso incidirá somente nas áreas a que se refere o art. 51 desta Lei Complementar, sob pena de nulidade.

§ 2º - 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.

§ 3º - A aplicação da outorga onerosa de alteração de uso deverá ter por justificativa um ou mais dos fundamentos a seguir:

- I - os referidos nos incisos I e III do § 2.º deste artigo;
- II - geração de recursos para o atendimento de demandas causadas pela alteração de um uso anteriormente previsto para outro.

**Art. 49.** Os recursos auferidos com as outorgas onerosas do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados para atender a uma ou mais das necessidades previstas nos incisos I a VIII do § 2.º do art. 43.

**Art. 50.** Lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo regulará a aplicação das outorgas onerosas do direito de construir e de alteração de uso, observadas as disposições expressas neste Plano Diretor.

**Parágrafo Único.** A lei específica referida no *caput* deste artigo deverá ser analisada e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano antes de seu envio ao Poder Legislativo, e deverá conter:

- I - em seus considerandos:
  - a) no caso de outorga onerosa do direito de construir, a fundamentação com base no disposto no art. 48, § 2.º;
  - b) no caso de outorga onerosa de alteração de uso, a fundamentação com base no disposto no art. 48, § 3.º;



II - a localização e a descrição do imóvel sobre o qual será aplicado o instrumento, que deverá ser feita com base, especialmente:

- a) no seu registro junto ao cartório competente;
- b) no zoneamento constante no Título V, Capítulo III;

III - 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;

IV - casos passíveis de isenção do pagamento da outorga, quando aplicáveis;

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

VI - a contrapartida do beneficiário;

VII - multas e sanções administrativas a serem aplicadas nos casos de descumprimento do estabelecido na lei específica.

**Art. 51.** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação das outorgas onerosas do direito de construir e de alteração de uso as zonas e áreas de especial interesse constantes no Título V, Capítulo III, e no quadro do Anexo-2.

#### **CAPÍTULO IV - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 52.** Para os efeitos desta Lei Complementar, operações urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma determinada área:

I - transformações urbanísticas estruturais, especialmente com relação à mobilidade urbana;

II - melhorias sociais, especialmente através da ampliação da oferta de espaços públicos;

III - valorização ambiental, especialmente através da implantação do Sistema de Áreas Verdes Urbanas, ou SAVU, previsto nesta Lei Complementar.

Parágrafo Único. As operações urbanas consorciadas serão aplicadas como:

I - instrumento de indução do desenvolvimento urbano;

II - instrumento de financiamento da política urbana;

III - instrumento de regularização fundiária;

IV - instrumento de democratização da gestão urbana.

**Art. 53.** Constituem requisitos para aplicação das operações urbanas consorciadas a comprovada necessidade de atendimento de uma ou mais das demandas constantes nos incisos a seguir:

I - ampliação e melhoria da mobilidade urbana;

II - implantação de programas de habitação de interesse social;

III - implantação de sistemas de saneamento básico;

IV - implantação de espaços públicos;

V - preservação, conservação e recuperação de patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico.



**Art. 54.** Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que, em conformidade com as disposições dos arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade e com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor, conterá, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - comprovação da conformidade da operação com as diretrizes e objetivos gerais deste Plano Diretor;

IV - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

V - Estudo Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança;

VI - programa de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada pela operação;

VII - medidas de preservação, conservação e recuperação, quando da existência de imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico;

VIII - contrapartida a ser exigida de proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função de eventual recebimento e utilização dos seguintes benefícios:

a) modificação de índices urbanísticos e normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, sempre considerando o impacto ambiental delas decorrente;

b) regularização de construções, reformas ou ampliações que estejam em desacordo com esta Lei Complementar e em legislação dela decorrente;

IX - formas de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e representantes dos moradores, usuários permanentes e investidores privados.

§ 1º - Todas as operações urbanas consorciadas a serem implementadas deverão ser previamente analisadas e aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Executivo municipal na forma do inciso VIII do *caput* deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

**Art. 55.** A lei específica de cada operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Construtivo, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os Certificados de Potencial Construtivo referidos no *caput* deste artigo serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o Certificado de Potencial Construtivo será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos nesta Lei Complementar, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

§ 3º - O limite fixado pela lei específica referida no § 2.º deste artigo não poderá ofender as diretrizes do § 1.º do art. 3.º, especialmente as estabelecidas nos incisos IV, VI, VIII, IX e XII.



**Art. 56.** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação das operações urbanas consorciadas as seguintes zonas e áreas de especial interesse:

- I - Zona de Expansão Urbana do Jordão (ZEU-Jordão);
- II - Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Jordão (ZEI-1 Jordão);
- III - Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Areias (ZEI-1 Areias);
- IV - Zona de Expansão Urbana Imediata 2 (ZEI-2);
- V - Zona Industrial (ZI);
- VI - Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos (ZQU-Ganchos);
- VII - Zona de Reestruturação Urbana dos Ganchos (ZRU-Ganchos);
- VIII - Áreas de Uso Limitado (AUL);
- IX - Área de Especial Interesse Institucional (AEII);
- X - Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1);
- XI - Área de Especial Interesse Social 2 (AEIS-2);
- XII - Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura (AEIPM);
- XIII - Área de Especial Interesse Histórico e Cultural (AEIHC);
- XIV - Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);
- XV - Zona de Reestruturação Urbana de Palmas (ZRUP).

Parágrafo Único. As zonas e áreas de especial interesse passíveis de aplicação das operações urbanas consorciadas também constam no Título V, Capítulo III, e no quadro do Anexo-2.

## **CAPÍTULO V - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 57.** Considera-se parcelamento, edificação ou utilização compulsórios o instrumento que confere ao Município a faculdade de determinar o adequado aproveitamento de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado em área que se enquadre no disposto no § 1.º, II a IV, deste artigo.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei Complementar:

- I - adequado aproveitamento consiste na edificação ou utilização de imóvel conforme os objetivos e parâmetros urbanísticos estabelecidos para a zona ou área de especial interesse onde o mesmo está localizado;
- II - considera-se imóvel não edificado o terreno, lote ou porção de terra que apresente coeficiente de aproveitamento igual a zero;
- III - considera-se imóvel subutilizado:
  - a) o terreno, o lote ou porção de terra cujo coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona ou área de especial interesse onde se situa;
  - b) a edificação ou conjunto de edificações que esteja sem uso há mais de 5 (cinco) anos;
- IV - considera-se edificação não utilizada a unidade imobiliária autônoma que tenha sua área construída, na totalidade ou "em osso", e desocupada há mais de 5 (cinco) anos), excetuando-se os imóveis públicos;
- V - considera-se edificação "em osso" aquela que se encontra com sua estrutura e demais elementos construtivos principais finalizados, aguardando apenas por



revestimentos, acabamentos ou instalações de equipamentos necessários ao funcionamento da mesma;

VI - considera-se coeficiente de aproveitamento o definido no art. 97.

§ 2º - Para os efeitos desta Lei Complementar, são consideradas exceções à classificação do inciso III do § 1.º:

I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;

III - os imóveis integrantes das áreas verdes de lazer do município;

IV - os imóveis públicos.

§ 3º - O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios somente poderá ser aplicado como instrumento de indução do desenvolvimento urbano.

**Art. 58.** A aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios terá por objetivos:

I - promover o adequado aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas áreas definidas nesta Lei Complementar;

II - induzir o desenvolvimento urbano de forma a promover a função social da propriedade a que se refere o art. 39 do Estatuto da Cidade, por meio do cumprimento dos objetivos para a zona ou área de especial interesse onde o imóvel esteja inserido.

Parágrafo Único. O Município somente poderá determinar o adequado aproveitamento referido no inciso I do *caput* deste artigo mediante a instituição de Lei específica, a ser elaborada com base nas disposições do art. 59.

**Art. 59.** A lei específica referida no parágrafo único do art. 58 deverá ser analisada e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano antes de seu envio ao Poder Legislativo, e deverá conter no mínimo:

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

II - a localização e a descrição do imóvel, que deverá ser feita com base, especialmente:

a) no seu registro junto ao cartório competente;

b) no zoneamento constante no Título V, Capítulo III.

III - os procedimentos para notificação do proprietário, a serem estabelecidos com base nos §§ 2.º e 3.º do art. 5.º 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 §§ 4.º e 5.º do art. 5.º e no art. 6.º, todos do Estatuto da Cidade.

**Art. 60.** Lei específica definirá os critérios segundo os quais os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados.





**Art. 61.** 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. 62.** No caso de descumprimento dos prazos estabelecidos na lei específica para o 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, na forma desta Lei Complementar.

#### **CAPÍTULO VI - DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 63.** Uma vez verificado o descumprimento dos prazos a que se refere o art. 62, 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.

§ 1º - Lei específica, baseada no § 1.º do art. 7.º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a majoração anual das alíquotas progressivas e a aplicação do IPTU progressivo no tempo, sendo que tais alíquotas não poderão exceder em 2 (duas) vezes a do ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 3º - O IPTU progressivo no tempo somente poderá ser aplicado como instrumento de indução do desenvolvimento urbano, ficando vedada a sua aplicação para fins arrecadatórios.

**Art. 64.** A aplicação do IPTU progressivo no tempo terá por objetivos os mesmos referidos no art. 58.

**Art. 65.** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima referida no § 1.º do art. 63, até que se cumpra a referida obrigação, ficando-lhe garantida a prerrogativa de desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública, na forma desta Lei Complementar.

#### **CAPÍTULO VII - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art. 66.** Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem cumprimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá aplicar o instrumento da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 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.

§ 2º - O valor real da indenização a que se refere o § 1.º deste artigo será estabelecido com base no disposto no § 2.º do art. 8.º do Estatuto da Cidade.



§ 3º - A desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública somente poderá ser aplicada como instrumento de indução do desenvolvimento urbano

§ 4º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

**Art. 67.** O Município procederá com o adequado aproveitamento do imóvel referido no art. 57, § 1.º, I, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 1º - O aproveitamento do imóvel referido no *caput* deste artigo poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 2º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 1.º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nos arts. 57 a 62.

## CAPÍTULO VIII - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 68.** Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Executivo Municipal e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Parágrafo Único. O consórcio imobiliário será aplicado como:

- I - instrumento de indução do desenvolvimento urbano;
- II - instrumento de regularização fundiária.

**Art. 69.** Para os efeitos desta Lei Complementar, o consórcio imobiliário terá por objetivos:

- 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 territorial e urbanística e tornar possível o cumprimento da função social da propriedade, especialmente no caso de imóveis com obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- III - auxiliar na execução de programas habitacionais voltados à população de baixa renda.

**Art. 70.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2.º do art. 8.º do Estatuto da Cidade.

**Art. 71.** As zonas e áreas de especial interesse onde será aplicado consórcio imobiliário são as seguintes:

- I - Área de Especial Interesse Social-1 (AEIS-1);
- II - Área de Especial Interesse Social-2 (AEIS-2).





Parágrafo Único. As zonas e áreas de especial interesse passíveis de aplicação do consórcio imobiliário também constam no Título V, Capítulo III, e no quadro do Anexo-2.

## CAPÍTULO IX - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 72.** 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.

§ 1º - 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.

§ 2º - O superficiário responderá pelos encargos e tributos a que se refere o § 3.º do art. 21 do Estatuto da Cidade.

§ 3º - O direito de superfície somente poderá ser aplicado como instrumento de indução do desenvolvimento urbano, cabendo a sua concessão, seja esta gratuita ou onerosa, para qualquer terreno localizado no perímetro urbano do Município.

**Art. 73.** Os casos relacionados com transferência do direito de superfície a terceiros, morte do superficiário e extinção do direito de superfície serão regulados pelo disposto nos §§ 4.º e 5.º do art. 21, no art. 22, no art. 23 e no art. 24, todos do Estatuto da Cidade.

**Art. 74.** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação do direito de superfície as zonas e áreas de especial interesse constantes no Título V, Capítulo III, e no quadro do Anexo-2.

## CAPÍTULO X - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 75.** Para os fins desta Lei Complementar, o Estudo de Impacto de Vizinhança, ou EIV, é instrumento que tem a função de indicar os efeitos positivos e negativos de determinados empreendimentos ou atividades a serem implantados em porção do território urbano, tendo os seguintes objetivos:

- I - proteger a qualidade de vida da população residente na sua área de influência;
- II - promover o equilíbrio entre interesses de empreendedores públicos ou privados e o direito à cidade sustentável;
- III - fornecer subsídios para que o Poder Executivo municipal, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e a população da área impactada pelo empreendimento ou atividade decidam se aceitam ou não sua instalação.

Parágrafo Único. O Estudo de Impacto de Vizinhança será aplicado como instrumento de gestão democrática.

**Art. 76.** Todo empreendimento ou atividade público ou privado que, na forma desta Lei Complementar, seja considerado causador de impacto no meio urbanizado terá sua aprovação e concessão de licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 1º - Para os fins desta Lei Complementar, considera-se empreendimento ou atividade causador de impacto no meio urbanizado:



- I - todas as atividades listadas no Quadro de níveis de incomodidade e estudo de impacto de vizinhança do Anexo-5 cuja realização do EIV conste como obrigatória;
- II - empreendimentos não residenciais com área construída igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- III - demais atividades ou usos, residenciais ou não residenciais, que sejam potencialmente causadores de danos ao ambiente natural ou construído, ou de sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura.

§ 2º - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental, nem os demais licenciamentos de competência municipal.

§ 3º - Todos os empreendimentos sujeitos à licenciamento ambiental terão obrigatoriedade de realização de EIV.

**Art. 77.** Os requisitos para a realização do EIV serão disponibilizados pelo órgão competente do Poder Executivo municipal, através de Termo de Referência.

§ 1º - O Termo de Referência referido no *caput* deste artigo deverá especificar os seguintes aspectos a serem estudados:

- I - geomorfologia;
- II - adensamento populacional;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VI - consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII - equipamentos comunitários, públicos e privados;
- VIII - sistema de circulação e transportes, considerando:
  - a) tráfego gerado;
  - b) acessibilidade;
  - c) estacionamento;
  - d) carga e descarga;
  - e) embarque e desembarque;
  - f) poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - ventilação e iluminação;
- X - riscos ambientais;
- XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;
- XII - 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 Municipal de Desenvolvimento Urbano e consideradas as peculiaridades relativas ao porte e ao impacto do empreendimento ou da atividade, bem como as características específicas da área, poderão dispensar questões mencionadas no § 1.º ou, ainda, exigir questões adicionais.

**Art. 78.** O empreendedor contratará e custeará o EIV, cabendo ao Poder Executivo municipal e ao CMDU a fiscalização da execução dos serviços técnicos contratados para a elaboração do Estudo.



§ 1º - Os candidatos à prestação de serviços técnicos do EIV a serem contratados pelo empreendedor deverão apresentar, no mínimo:

I - identificação do coordenador do EIV e dos demais profissionais da equipe, com comprovação das competências técnicas para o exercício das atividades e habilitação nos seus respectivos conselhos profissionais;

II - cronograma de atividades e detalhamento dos serviços a serem executados.;

§ 2º - Ao Poder Executivo municipal caberá a fiscalização da implementação do EIV, através de técnico devidamente habilitado.

§ 3º - O profissional indicado pela prefeitura, juntamente com o CMDU, avaliarão se as medidas corretivas e mitigadoras apontadas no EIV atendem as necessidades, aprovando-o, reprovando ou solicitando correções.

**Art. 79.** As conclusões contidas no EIV servirão de base para que o Poder Executivo municipal, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e a população da área impactada pelo empreendimento ou atividade decidam se aceitam ou não sua instalação.

Parágrafo Único. Para auxiliar na decisão referida no *caput* deste artigo, 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. 80.** O EIV terá sua aprovação condicionada a decisões favoráveis emitidas:

I - pelos órgãos competentes do Poder Executivo municipal;

II - pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ouvida a comunidade afetada pelo empreendimento ou atividade, através de audiência pública ou outros instrumentos de participação direta da comunidade;

III - em última instância, por ocasião da realização de audiências públicas na comunidade afetada pelo empreendimento ou atividade.

Parágrafo Único. As audiências públicas serão realizadas de acordo com os arts. 356 a 363, tendo que observar, ainda, as seguintes disposições:

I - todos os documentos integrantes do EIV terão publicidade, devendo ficar disponíveis para consulta por qualquer interessado na sede do Poder Executivo municipal e na escola mais próxima da área aonde pretende ser instalada a atividade ou empreendimento;

II - será assegurado a todos os participantes das audiências públicas o direito de manifestar suas opiniões, bem como de esclarecer dúvidas quanto aos empreendimentos ou atividades sob discussão;

III - as dúvidas, propostas, críticas e manifestações orais serão identificadas, listadas e numeradas, podendo ser entregues por escrito;

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

V - serão anexados 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, juntamente com as conclusões do EIV, para elaboração do termo de compromisso referido no § 2.º do art. 81.

**Art. 81.** Com base nas sugestões referidas no art. 79, parágrafo único, II, o empreendedor providenciará e custeará medidas de natureza mitigatória, corretiva e compensatória para aprovação do empreendimento ou atividade, visando a execução de melhorias, especialmente com relação a:

I - ampliação das redes de infraestrutura do município;

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

III - ampliação e adequação 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 - cotas de emprego e 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 da cidade.

§ 1º - As medidas de natureza mitigatória, corretiva e compensatória referidas no *caput* deste artigo 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, antes do início do empreendimento, as medidas referidas no *caput* deste artigo.

§ 3º - O alvará para funcionamento do empreendimento ou atividade só será emitido mediante comprovada execução das medidas referidas no *caput* deste artigo.

§ 4º - O certificado de conclusão de obra só será emitido mediante comprovação do cumprimento do Termo de Compromisso.

**Art. 82.** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança as zonas e áreas de especial interesse constantes no Título V, Capítulo III, e no quadro do Anexo-2.

**Art. 83.** Os casos não previstos nesta Lei Complementar que tenham relação com o instrumento do Estudo Impacto de Vizinhança serão decididos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio de Resolução.

## **CAPÍTULO XI - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS**

**Art. 84.** As Áreas Especiais de Interesse Social, ou AEIS, são porções da área urbana aonde, uma vez delimitadas, será permitido o estabelecimento de parâmetros



urbanísticos específicos que possibilitem o cumprimento dos objetivos previstos no art. 85.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei Complementar, as AEIS correspondem às zonas especiais de interesse social a que se refere o art. 4.º, V, f, do Estatuto da Cidade.

§ 2º - Os parâmetros urbanísticos específicos estabelecidos para as áreas delimitadas como AEIS prevalecerão com relação aos demais parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar.

§ 3º - As Áreas Especiais de Interesse Social poderão ser delimitadas sobre terrenos públicos ou privados.

**Art. 85.** A instituição de Áreas Especiais de Interesse Social terá por objetivos:

- I - efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II - criar e reservar espaços urbanos para execução de programas de habitação de interesse social destinados à população de baixa renda;
- III - aumentar a oferta de terras para o mercado de habitação de interesse social destinado à população de baixa renda;
- IV - realizar planos urbanísticos específicos, de forma a melhorar ou incrementar a oferta de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários nessas áreas, garantindo melhorias na qualidade de vida e inclusão socioespacial de seus ocupantes;
- V - promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos habitacionais de baixa renda, existentes e consolidados;
- VI - prevenir e combater o déficit habitacional no Município;
- VII - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas ambientalmente frágeis ou insalubres;
- VIII - introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição de investimentos públicos em urbanização para a consolidação dessas áreas.

**Art. 86.** Lei municipal específica, cujo texto deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano antes de seu envio ao Poder Legislativo Municipal, definirá os critérios para classificação da população de baixa renda a ser beneficiada com os programas de habitação de interesse social.

**Art. 87.** Ficam definidas como áreas passíveis de implementação de AEIS as previstas nos arts. 244 e 248, e constantes no mapa do Anexo-8.

Parágrafo Único. Lei específica poderá ser instituída para a criação de novas AEIS, desde que:

- I - busquem concretizar os mesmos objetivos referidos nos incisos I a VIII do art. 85;
- II - seu texto seja aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano antes do envio à tramitação no Poder Legislativo municipal;
- III - caso a área-objeto seja área ocupada predominantemente por população de baixa renda;
- IV - tenha uso residencial predominante;
- V - seja passível de regularização fundiária e urbanística.



## TÍTULO V - DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

#### SEÇÃO I - DOS USOS E ATIVIDADES

**Art. 88.** O uso do solo fica classificado em:

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

§ 1º - Considera-se uso residencial aquele destinado às moradias do tipo unifamiliar e multifamiliar.

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

§ 3º - Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um tipo de uso no mesmo lote.

**Art. 89.** Todos os usos e atividades poderão se instalar nas Macrozonas Urbana e Rural, desde que obedeçam a condições determinadas em função:

- I - dos objetivos específicos de cada Zona e Área de Especial Interesse referida nesta Lei Complementar;
- II - dos níveis de incomodidade regulados na Seção II deste Capítulo e no Quadro do Anexo-5 desta Lei Complementar.

**Art. 90.** Os usos e atividades deverão atender a requisitos de instalação, definidos em função de sua potencialidade como geradores de:

- I - incomodidade;
- II - interferência no tráfego;
- III - impacto de vizinhança;
- IV - impacto ambiental.

#### SEÇÃO II - DAS INCOMODIDADES E SEUS RESPECTIVOS NÍVEIS

**Art. 91.** Para os efeitos desta Lei, incomodidade ou a potencialidade de incomodidade é o efeito gerado por uma ou mais atividades sobre a coletividade, considerada a sua incompatibilidade com relação aos padrões de uso definidos para determinadas porções do território do Município.

**Art. 92.** Para fins de análise do nível de incomodidade, deverão ser observados os seguintes fatores:

- I - poluição sonora, entendida como a geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou congêneres no entorno próximo;
- II - poluição atmosférica, entendida como o lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis, ou, ainda, lançamento de gases nocivos ou incômodos;
- III - poluição hídrica, entendida como a contaminação do lençol freático e dos cursos de água devido ao lançamento de efluentes não tratados, ou qualquer outra substância poluente e/ou contaminante;





IV - geração de resíduos sólidos e poluição do solo, entendida como a produção, manipulação e disposição de resíduos sólidos ou efluentes originados de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração, entendida como o impacto provocado pelo uso de máquinas, detonação ou equipamentos que produzam choques repetitivos causadores de riscos potenciais à propriedade, ao bem estar e à saúde pública;

VI - periculosidade, entendida como o conjunto de atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, especialmente explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), gás natural veicular (GNV), produtos inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

VII - geração de interferência e obstrução do tráfego e circulação de veículos e pedestres.

**Art. 93.** Os usos e atividades são classificados em quatro diferentes níveis de incomodidade, determinando as respectivas localizações:

I - incomodidade nível 1, para o uso residencial, sendo admitidas as categorias de uso não-residencial, desde que compatíveis com o uso residencial;

II - incomodidade nível 2, para atividades destinadas ao uso não-residencial que são possíveis de ser instaladas nas proximidades do uso residencial;

III - incomodidade nível 3, para atividades destinadas ao uso não-residencial;

IV - incomodidade nível 4, para o uso industrial e correlatos, incompatíveis com o uso residencial, ficando restrita a sua instalação às zonas industriais.

Parágrafo Único. A classificação dos usos e atividades nos seus respectivos níveis de incomodidade será feita com base no quadro do Anexo-5 desta Lei Complementar.

**Art. 94.** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos em que a Lei os exigir.

### **SEÇÃO III - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 95.** Ficam estabelecidos parâmetros urbanísticos a serem observados pelos construtores e fiscalizados pelo Poder Executivo municipal com o objetivo de alcançar uma adequada ocupação do solo urbano.

**Art. 96.** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento e potencial construtivo;

II - taxa de ocupação máxima;

III - taxa de permeabilidade mínima;

IV - tamanho, afastamentos e testada do lote;

V - número de pavimentos.

§ 1º - A ocupação estará adequada aos parâmetros urbanísticos quando os lotes e edificações obedecerem às medidas e percentuais definidos para as respectivas zonas e áreas onde se localizam.

§ 2º - A aplicação dos parâmetros urbanísticos relativos a cada tipo de uso nas respectivas zonas e áreas encontra-se detalhada na Tabela do Anexo-3 desta Lei Complementar.

### **SUBSEÇÃO I - DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E DO POTENCIAL CONSTRUTIVO**



**Art. 97.** Para os fins desta Lei Complementar, coeficiente de aproveitamento é o resultado obtido da divisão entre a área construída e a área do lote, excluída a área não computável como área construída, classificando-se em:

- I - coeficiente de aproveitamento mínimo;
- II - coeficiente de aproveitamento básico;
- III - coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 1º - Será considerado subutilizado o lote que não atenda ao disposto no art. 57, § 1.º, III, ressalvadas as exceções do § 2.º do mesmo artigo.

§ 2º - Os casos em que o aproveitamento do lote esteja acima do coeficiente básico estarão sujeitos à contrapartida financeira na forma desta Lei Complementar.

§ 3º - Fica proibido o aproveitamento do lote acima de seu coeficiente máximo.

§ 4º - Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

- I - solos destinados à garagem, sobrelojas, mezaninos, sótãos, pavimentos sob pilotis e aproveitamento do desnível natural do terreno, desde que abertos e livres em, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área e quando destinados a garagem, a área de lazer, ou a ambos;
- II - parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- III - helipontos, casas de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado levantadas no plano da cobertura;
- IV - sacadas privativas de cada unidade autônoma, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com somatório de áreas inferior a 5% (cinco por cento) da superfície do pavimento onde se situarem.

**Art. 98.** Para os fins desta Lei Complementar, potencial construtivo é o produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento, classificando-se em:

I - potencial construtivo básico, entendido como o produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde o lote está localizado.

II - potencial construtivo máximo, entendido como o produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a zona onde o lote está localizado.

#### **SUBSEÇÃO II - DA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

**Art. 99.** Para os fins desta Lei Complementar:

I - taxa de ocupação máxima é a relação percentual máxima permitida entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote;

II - taxa de permeabilidade é o percentual da área do lote destinado à infiltração da água no solo.

Parágrafo Único. Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação máxima as projeções das seguintes áreas e dependências:



- I - parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, desde que implantados no nível natural do terreno;
- II - pérgulas com até 5,00m (cinco metros) de largura;
- III - marquises;
- IV - beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- V - sacadas e balcões com até 2,00m (dois metros) de profundidade, e com somatório de áreas inferior a 5% (cinco por cento) da superfície do pavimento onde se situarem;
- VI - garagens construídas em subsolo, desde que obedçam as regras a serem estabelecidas pelo Código de Obras e Edificações.

### **SUBSEÇÃO III - DO TAMANHO, AFASTAMENTOS E TESTADA DO LOTE**

**Art. 100.** Como regra geral, o tamanho mínimo do lote é definido com base na relação estabelecida entre o nível de densidade de ocupação e as características naturais e construídas da área onde está localizado.

**Art. 101.** Os afastamentos são as distâncias mínimas que devem ser observadas entre as edificações e as divisas do lote, com o objetivo de garantir insolação e ventilação às edificações, sendo que:

- I - afastamento frontal é a distância mínima que a construção deve obedecer com relação ao alinhamento do logradouro público;
- II - afastamentos laterais e de fundos são a distância mínima que a construção deve obedecer com relação às divisas laterais e dos fundos do lote.

§ 1º - No caso de edificações térreas e no pavimento térreo dos edifícios, a construção poderá encostar junto a uma das divisas laterais, dos fundos, ou ambos, desde que a parede não contenha aberturas.

§ 2º - Como exceção ao definido para afastamentos frontais na Tabela do Anexo-3 desta Lei Complementar, nos casos de servidão com largura inferior a 3,00m (três metros), admitir-se-á que as construções tenham afastamento de, no mínimo 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros), com relação ao eixo da servidão.

§ 3º - A exceção admitida no parágrafo anterior só se aplicará às servidões já existentes, ficando vedada a abertura de novas servidões.

**Art. 102.** Para os efeitos desta Lei Complementar, testada, ou alinhamento, é o limite entre o lote e o logradouro público, sendo que sua dimensão é adotada em função do nível de densidade de ocupação determinado para a área em que está localizado o lote.

### **SUBSEÇÃO IV - DO NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS**

**Art. 103.** O número máximo de pavimentos variará de acordo com a localização da edificação, devendo ser determinado em função:

- I - das características de cada zona ou área onde esteja inserida;
- II - dos objetivos definidos para o desenvolvimento urbano ou a preservação ambiental da zona ou área onde esteja inserida, conforme o caso.



**Art. 104.** A contagem do número de pavimentos será feita a partir do nível natural do terreno, entendido este como a linha da fachada de menor cota altimétrica, localizada junto ao logradouro público.

§ 1º - Serão considerados o pavimento térreo e o pavimento de ático na contagem do número de pavimentos da edificação.

§ 2º - Quando o pavimento térreo da edificação for utilizado para garagem, parte de sua área poderá ser destinada à moradia de zelador, à portaria e outras áreas de uso comum.

§ 3º - Não será considerado no cômputo do número de pavimentos o subsolo cuja face superior da laje de cobertura não ultrapasse a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível natural do terreno, calculada no plano médio de projeção da fachada do subsolo, junto ao logradouro público, desde que:

I - Sendo pavimento não destinado à permanência humana prolongada, seja utilizado para garagens e depósitos;

II - As garagens construídas em subsolo obedeçam as regras a serem estabelecidas pelo Código de Obras e Edificações;

III - O nível natural do terreno, mencionado no caput, será considerado na fachada da menor cota altimétrica, na respectiva seção plana, ou no nível do acesso aquático, quando existir;

IV - Fiquem proibidas as execuções de subsolos em áreas previamente mapeadas pela Defesa Civil, sujeitas a alagamentos, desde que comprovadamente não exista solução técnica que impeça a utilização da área.

#### **SEÇÃO IV - DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO**

**Art. 105.** As dimensões mínimas de vagas para estacionamento e para pátios de carga e descarga encontram-se detalhadas no Quadro de vagas para estacionamento do Anexo-6 desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS SOBRE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I - DAS ÁREAS NÃO-EDIFICÁVEIS**

**Art. 106.** Em todas as ações voltadas à urbanificação, entendida esta como atividade de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo urbano, serão consideradas como áreas não-edificáveis:

I - as faixas de domínio público de rodovias, redes elétricas de alta tensão e dutos;

II - as áreas de Preservação Permanentes, assim definidas na Legislação ambiental vigente;

III - os terrenos de marinha localizados no interior da APA do Anhatomirim.

Parágrafo Único. Nas faixas de domínio público de rodovias, de redes elétricas de alta tensão e de dutos será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de cada lado, de acordo com as exigências da legislação aplicável à matéria.



**Art. 107.** Os imóveis a serem loteados e que apresentarem cursos de água de qualquer porte, ou que estiverem situados em áreas de fundo de vale e encostas, obedecerão às diretrizes de arruamento que contemplem as referidas faixas de proteção, mencionadas na legislação federal.

**Art. 108.** Na forma da legislação, poderão ser previstas soluções de macro e microdrenagem nos projetos de parcelamento do solo, com vistas à otimização da drenagem hídrica e à prevenção de enchentes, desde que as referidas soluções sejam previamente aprovadas pelos órgãos competentes, inclusive pelo órgão gestor da APA do Anhatomirim, quando couber, e cujos projetos e execuções sejam acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica, do respectivo Conselho Profissional.

## **SEÇÃO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS**

**Art. 109.** Para os efeitos desta Lei Complementar, condomínio horizontal é o empreendimento imobiliário urbano que apresenta, no mínimo, as seguintes características:

- I - propriedade conjunta, não podendo ter sua área formalmente subdividida;
- II - existência de uma fração ideal do terreno destinada a cada unidade habitacional, e de área comum;
- III - obrigatoriedade de existência de uma edificação respectiva a cada fração ideal, quando do licenciamento definitivo do empreendimento.

Parágrafo Único. Fica proibido a implantação de condomínios horizontais na área rural.

**Art. 110.** Todo e qualquer projeto de condomínio horizontal somente será aprovado pelo Município se estiver de acordo com as normas de zoneamento, especialmente os objetivos respectivos a cada zona e área de especial interesse, e ainda se:

- I - houver compatibilidade do condomínio horizontal com a infraestrutura urbana já existente ou demandada no entorno;
- II - possuir entrada principal com afastamento de, no mínimo, 15m (quinze metros) da via pública, ficando vedada aos condomínios horizontais a obstrução de vias municipais existentes ou em projeto.
- III - o maior dos lados que compõem o perímetro do condomínio não exceder a 150m (cento e cinquenta metros);
- IV - as áreas de uso comum corresponderem a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total do imóvel;
- V - aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - Além do referido no *caput* deste artigo, a implantação de condomínios horizontais somente será permitida se:

- I - forem respeitados os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo previstos na Tabela do Anexo-3 desta Lei Complementar;
- II - sua área máxima não ultrapassar os 22.500 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).



§ 2º - Como forma de incentivar barreiras construídas que limitem a ocupação urbana junto às áreas mais declivosas, desde que permitidas pela legislação federal e estadual, admitir os condomínios horizontais:

I - nas três Áreas de Relevante Interesse Ambiental e Turístico (ARIAT), referidas no artigo 228 desta Lei;

II - na Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Ganchos (ZORFA - Ganchos);

III - na Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Armação (ZORFA - Armação);

IV - na Zona de Urbanização Restrita da APA (ZUR - APA);

V - nas Áreas de Uso Limitado (AUL).

§ 3º - Nos casos em que o empreendimento se situar nas zonas e áreas citadas no § 2º deste artigo, alteram-se as seguintes dimensões:

I - o maior dos lados, referido no inciso III do *caput*, altera-se de 150m (cento e cinquenta metros) para 300m (trezentos metros);

II - a área máxima, referida no inciso II do § 1º, altera-se de 22.500 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) para 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).

§ 4º - Os condomínios horizontais localizados no interior da APA do Anhatomirim, além das determinações contidas no *caput* e nos parágrafos anteriores, deverão observar os procedimentos estabelecidos pelo Decreto Federal nº 528, de 20 de maio de 1992 e normas complementares, para a obtenção do respectivo licenciamento para a implantação.

**Art. 111.** O Poder Executivo Municipal somente procederá à aprovação do projeto de condomínio horizontal depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I - consulta de viabilidade de condomínio horizontal;

II - projeto definitivo.

§ 1º - A consulta de viabilidade referida no inciso I do *caput* deste artigo deverá observar o seguinte procedimento:

I - o interessado protocolará requerimento de viabilidade de condomínio horizontal, nele devendo conter:

- a) planta de situação do imóvel com dimensões e vias mais próximas;
- b) cópia autenticada do título de propriedade do imóvel ou declaração do proprietário, manifestando seu consentimento com relação ao empreendimento pretendido;

II - o Município oferecerá resposta ao interessado, informando:

- a) o uso permitido para o imóvel segundo o macrozoneamento e o zoneamento constante neste Plano Diretor Participativo;
- b) os parâmetros de uso e ocupação do solo de observância necessária, para o caso de imóvel localizado na área urbana;
- c) o traçado básico do sistema viário;





- d) a relação de órgãos públicos que deverão ser consultados sobre a viabilidade do empreendimento;
- e) a relação de contrapartidas urbanísticas determinadas pelo Município em função das demandas por equipamentos, infraestrutura, ou ambos;
- f) quando no caso de empreendimentos localizados junto à orla, a indicação dos acessos públicos à praia.

§ 2º - A consulta de viabilidade de condomínio horizontal não gera direitos, tendo validade por 6 (seis) meses.

**Art. 112.** Declarada a viabilidade do condomínio horizontal pelo Município, o interessado deverá proceder com a entrega de Projeto definitivo, que deverá conter:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

II - Convenção do condomínio horizontal registrada em cartório;

III - plantas do condomínio horizontal, elaboradas em escala gráfica adequada para identificar:

- a) a indicação das vias;
- b) no caso de empreendimento localizado junto à orla, os acessos públicos à praia;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) a localização das unidades imobiliárias;
- e) a localização das instalações recreativas;
- f) a indicação de áreas especiais de interesse ambiental;
- g) o projeto completo de rede de distribuição de água;
- h) o projeto técnico completo do sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário através de ETE, ou outra solução técnica para o tratamento do esgoto, aprovada por normas técnicas da ABNT, elaborado por profissional habilitado no CREA-SC e aprovado pelo técnico competente da concessionária municipal;
- i) o projeto completo do sistema de drenagem;
- j) o projeto de destinação dos entulhos advindos da construção civil;

IV - as contrapartidas urbanísticas a serem executadas pelo empreendedor;

V - o memorial descritivo do condomínio horizontal.

**Parágrafo Único.** Caso o condomínio horizontal tenha área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), seu projeto somente será aprovado após realizados Estudos de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança por profissionais habilitados, e que estes estudos concluam pela sua viabilidade.

**Art. 113.** O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no art. 112, parágrafo único, deverá contemplar a realização de audiências públicas na forma do estabelecido no Sistema de Acompanhamento e Controle previsto nesta Lei Complementar.

**Art. 114.** Cada unidade autônoma deverá estar registrada por indicação numérica, para efeitos de identificação ou discriminação, e sobre a qual se erguerá, obrigatoriamente, a edificação correspondente.

**Art. 115.** Independentemente da quantidade de frações ideais, todo e qualquer condomínio horizontal conterà a sua própria solução para o esgoto, através de uma



Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) ou outra solução técnica para o tratamento do esgoto, aprovada por normas técnicas da ABNT, cujo projeto deverá ser aprovado pela concessionária municipal.

**Art. 116.** O Poder Executivo Municipal não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas do condomínio horizontal.

**Art. 117.** Não será permitido o desmembramento futuro de parte ou de todo do condomínio.

**Art. 118.** As demais disposições sobre condomínios horizontais poderão ser reguladas em legislação específica, respeitadas as disposições desta Lei Complementar e com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

### **CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO**

#### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O ZONEAMENTO**

**Art. 119.** Para os efeitos desta Lei Complementar, o zoneamento consiste no procedimento de divisão e organização do território municipal em unidades espaciais denominadas macrozonas, zonas e áreas de especial interesse.

§ 1º - Macrozonas são divisões do Município em grandes unidades territoriais, e que buscam estabelecer a integração do território municipal como um todo.

§ 2º - Zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais contínuas, que servem como referencial mais detalhado de suas características para a definição de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.

§ 3º - Áreas de Especial Interesse são unidades territoriais que podem ser descontínuas e se sobrepõem às zonas e macrozonas, de acordo com a existência de características que exijam tratamento especial e, conseqüentemente, com regras específicas de uso e ocupação, que prevalecem sobre as regras relacionadas às zonas e macrozonas a que se sobrepõem.

**Art. 120.** Compõem as Seções II a VIII deste Capítulo disposições relativas:

I - a características, que são informações acerca da localização e aspectos atuais das Zonas e de Áreas de Especial Interesse;

II - aos objetivos que se pretende alcançar nas Zonas e de Áreas de Especial Interesse a partir da aplicação do disposto nesta Lei Complementar;

III - aos instrumentos do Estatuto da Cidade, que poderão ser utilizados como forma de atingir os objetivos pretendidos para as zonas e áreas de especial interesse.

§ 1º - As delimitações das macrozonas, zonas e áreas de especial interesse estão definidas no Mapa do Macrozoneamento do Anexo-7 e no mapa do Anexo- 8.

§ 2º - O estabelecido nas Seções II a VIII deste Capítulo encontra-se resumido no Quadro de características, objetivos e instrumentos das zonas e áreas de especial interesse do Anexo-2.

**Art. 121.** O zoneamento do Município de Governador Celso Ramos se estrutura a partir da divisão e organização de seu território nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona das Areias;

II - Macrozona do Jordão;



- III - Macrozona dos Ganchos;
- IV - Macrozona de Palmas;
- V - Macrozona da Armação;
- VI - Macrozona de Anhatomirim.

Parágrafo Único. O Macrozoneamento encontra-se resumido no Quadro de características e objetivos das macrozonas do Anexo-1.

## **SEÇÃO II - DA MACROZONA DAS AREIAS**

### **SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A MACROZONA DAS AREIAS**

**Art. 122.** A Macrozona das Areias é constituída pelas localidades de Areias de Cima, Areias do Meio e Areias de Baixo.

**Art. 123.** São características da Macrozona das Areias:

I - localização privilegiada, junto à rodovia BR-101, na planície da bacia dos rios do Camarão e das Areias;

II - região:

- a) pouco ocupada;
- b) plana à Oeste e ao Sul;
- c) relativamente livre de restrições ambientais, exceto nas áreas de preservação permanente dos cursos d'água, nas faixas de domínio das rodovias BR-101 e SC-410 e na Área de Proteção de Mananciais, à Nordeste;

III - apresenta baixa densidade populacional;

IV - existência de áreas de fragilidade social, ocupadas por moradores vindos de outros municípios;

V - devido à proximidade com Biguaçu, os moradores recorrem aos serviços deste município vizinho;

VI - uso do solo:

- a) residencial;
- b) comercial
- c) industrial;
- d) atividades de agropecuária e de extração de areia;

VII - carente de equipamentos culturais, de lazer, esportivos, para atendimento bancário e correios;

VIII - ausência de sistema de saneamento básico, deficiência nas telecomunicações, na segurança pública, no transporte coletivo e na coleta de lixo;

IX - carência de mobiliário urbano, especialmente lixeiras e abrigos de passageiros de ônibus;

X - rodovia estadual apresenta falta de pavimentação e qualificação dos acessos secundários;

XI - potencial para a expansão da área residencial e/ou industrial e para a implantação da nova centralidade urbana e administrativa do Município.

**Art. 124.** São objetivos da Macrozona das Areias:

I - planejar e consolidar áreas para o desenvolvimento industrial, comercial e de serviços;



- II - prevenir a ocupação desordenada;
- III - preservar a Área de Proteção de Mananciais e proteger o meio ambiente contra a degradação ambiental;
- IV - manter a exploração de agropecuária sustentável;
- V - promover o incremento e qualificação do sistema viário;
- VI - garantir a reserva de terras para a expansão urbana;
- VII - planejar e consolidar uma nova centralidade urbana e administrativa do Município.

**Art. 125.** Para viabilizar de forma ordenada os objetivos previstos no art. 124, a Macrozona das Areias subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona Rural (ZR);
- II - Zonas de Expansão Urbana Imediata 1 - Areias (ZEI-1 Areias);
- III - Zona de Expansão Urbana Imediata 2 - Areias (ZEI-2 Areias);
- IV - Zona Industrial (ZI).

#### **SUBSEÇÃO II - DA ZONA RURAL (ZR)**

**Art. 126.** A Zona Rural de Governador Celso Ramos corresponde a uma porção do território sem ocupação urbana e com atividade predominantemente agropecuária e agroindustrial.

**Art. 127.** São objetivos específicos da Zona Rural:

- I - criar apoio para as atividades rurais;
- II - evitar a degradação e poluição ambiental;
- III - não permitir a urbanização enquanto não forem ocupadas as zonas de expansão imediata;
- IV - manter os usos agropecuários.

#### **SUBSEÇÃO III - DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA IMEDIATA 1 - AREIAS (ZEI-1 AREIAS)**

**Art. 128.** As Zonas de Expansão Urbana Imediata 1 - Areias compreendem as localidades de Areias de Cima, Areias do Meio e Areias de Baixo.

**Art. 129.** São características das Zonas de Expansão Urbana Imediata 1 - Areias:

- I - áreas:
  - a) com relevo favorável à ocupação urbana;
  - b) com formação incipiente de bairros e loteamentos precários;
  - c) carentes de equipamentos públicos e comunitários;
- II - áreas com desenvolvimento de atividades de serviços e comércio e de empreendimentos industriais;
- III - existência de áreas com ocupação desordenada ao longo da Rodovia SC-410 e às margens da Rodovia BR-101;
- IV - presença de atividades agropastoris;
- V - áreas sem qualificação do sistema viário e infraestrutura;
- VI - área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir.

**Art. 130.** Constituem objetivos específicos das Zonas de Expansão Urbana Imediata 1 - Areias:



- I - prover ordenamento urbanístico;
- II - proporcionar qualificação ambiental através de reservas de áreas verdes e da proteção das áreas ambientalmente frágeis;
- III - controlar a ocupação em função dos fatores ambientais e faixas de domínio do sistema viário;
- IV - prover estruturação do sistema viário alternativo para garantir a mobilidade futura e eixo de acesso ao restante do Município.

**Art. 131.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Zonas de Expansão Urbana Imediata 1 - Areias poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Direito de Preferência;
- III - Direito de Superfície;
- IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO IV - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA IMEDIATA 2 - AREIAS (ZEI-2 AREIAS)**

**Art. 132.** A Zona de Expansão Urbana Imediata 2 - Areias compreende a localidade de Areias de Baixo.

**Art. 133.** São características da Zona de Expansão Urbana Imediata 2 - Areias:

- I - apresenta relevo e estoque de terras favoráveis e disponíveis para a ocupação urbana;
- II - áreas com presença de vazios urbanos;
- III - presença de atividades agropastoris;
- IV - áreas sem qualificação do sistema viário e sem infraestrutura urbana;
- V - proximidade com a futura área industrial;
- VI - áreas com ocupação ao longo do sistema viário existente;
- VII - carente de equipamentos públicos e comunitários;
- VIII - áreas com desenvolvimento de atividades de serviços e comércio e empreendimentos industriais;
- IX - área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir.

**Art. 134.** São objetivos específicos da Zona de Expansão Urbana Imediata 2 - Areias:

- I - proporcionar qualificação ambiental, através da reserva de áreas verdes e da proteção das áreas ambientalmente frágeis;
- II - prover com estruturação do sistema viário alternativo;
- III - promover a ocupação de acordo com um ordenamento urbanístico específico;
- IV - incentivar a ocupação urbana ordenada.

**Art. 135.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Expansão Urbana Imediata 2 - Areias, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Direito de Preferência;
- III - Direito de Superfície;
- IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO V - DA ZONA INDUSTRIAL (ZI)**



**Art. 136.** A Zona Industrial está localizada na porção Sudoeste do território do Município, ao longo da BR-101.

**Art. 137.** São características da Zona Industrial:

- I - facilidade de acesso às vias de escoamento;
- II - áreas sem ocupação residencial;
- III - área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir.

**Art. 138.** São objetivos específicos da Zona Industrial:

- I - incentivar a instalação de infraestrutura para as atividades industriais;
- II - compatibilizar o uso industrial com o uso residencial do entorno;
- III - promover incentivos à instalação de indústrias, de comércio e de serviços de baixa a média incomodidade.

**Art. 139.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona Industrial poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Direito de Preferência;
- III - Direito de Superfície.

### **SEÇÃO III - DA MACROZONA DO JORDÃO**

#### **SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A MACROZONA DO JORDÃO**

**Art. 140.** A Macrozona do Jordão é constituída pelas localidades do Jordão e da Dona Lucinda.

**Art. 141.** São características da Macrozona do Jordão:

- I - limita-se com os municípios de Biguaçu, à Oeste, e de Tijucas, ao Norte;
- II - compreende as bacias dos rios Jordão, que corta a Macrozona no sentido Norte-Sul, e Inferninho, ao Norte;
- III - parte do território à Leste da Macrozona está contida na Área de Proteção de Mananciais;
- IV - ocupação rarefeita ao longo dos eixos do sistema viário, caracterizada por pequenas localidades, pouco desenvolvidas;
- V - tradição na fabricação de renda de crivo, considerada como uma riqueza cultural local;
- VI - região bucólica, dotada de riqueza cultural e natural de potencial turístico rural;
- VII - predominância de usos rurais, especialmente pecuária, reflorestamento, cultivo de camarão;
- VIII - concentração de atividades pecuárias;
- IX - existência de núcleos suburbanos, com pouca variedade de comércio e serviços, concentrados nas margens das rodovias;
- X - existência de áreas com passivos de mineração de areia;
- XI - vocação para desenvolvimento industrial;
- XII - carência de equipamentos de saúde e culturais;
- XIII - necessidade de melhoria nos serviços de transporte público coletivo e de implantação de mobiliário urbano;





XIV - exceto pela Rodovia BR-101, que margeia da divisa Oeste, o sistema viário restringe-se à Rodovia SC-410, principal acesso do Município;

XV - Bacia do Rio Jordão é a maior bacia existente no Município, com significativo potencial hídrico e manancial para o abastecimento público;

XVI - possui abastecimento de água potável;

XVII - predomínio de áreas planas, com áreas passíveis de inundação;

XVIII - áreas potencialmente aptas para a expansão urbana futura, desde que tomadas as providências necessárias para corrigir as condições de escoamento das águas.

**Art. 142.** São objetivos da Macrozona do Jordão:

I - definir as áreas para receber ações de qualificação urbana e ambiental;

II - evitar a ocupação desordenada e os usos degradadores em toda a macrozona;

III - estabelecer e manter áreas para desenvolvimento das atividades agrícolas sustentáveis;

IV - estabelecer áreas para o desenvolvimento industrial;

V - promover o incremento e a qualificação do sistema viário;

VI - preservar os mananciais e proteger o meio ambiente contra a degradação ambiental;

VII - reservar áreas para a expansão urbana;

VIII - controlar a implantação de grandes empreendimentos mediante a obrigatoriedade de EIA/RIMA, de EIV, instalação de audiências públicas deliberativas e mediante contrapartidas sociais.

Parágrafo Único. Todos os empreendimentos sujeitos à licenciamento ambiental terão obrigatoriedade de realização de EIV.

**Art. 143.** Para viabilizar de forma ordenada os objetivos previstos no art. 142, a Macrozona do Jordão subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Jordão (ZEI-1 Jordão);

II - Zona de Expansão Urbana do Jordão (ZEU Jordão).

#### **SUBSEÇÃO II - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA IMEDIATA 1 - JORDÃO (ZEI-1 JORDÃO)**

**Art. 144.** A Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Jordão compreende a localidade do Jordão.

**Art. 145.** São características da Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Jordão:

I - formação incipiente de bairros e existência de loteamentos precários;

II - apresenta desenvolvimento de atividades de serviços e de comércio;

III - carente de equipamentos públicos e comunitários;

IV - áreas com ocupação desordenada ao longo da SC-410;

V - áreas sem qualificação do sistema viário e de infraestrutura;

VI - presença de algumas atividades agropastoris;

VII - área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir.

**Art. 146.** São objetivos específicos da Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Jordão:

I - promover seu ordenamento urbanístico;

II - proporcionar qualificação ambiental através de reserva de áreas verdes e da proteção das áreas ambientalmente frágeis;



III - controlar a ocupação em função dos fatores ambientais e das faixas de domínio do sistema viário;

IV - promover estruturação do sistema viário alternativo para garantir a mobilidade futura e eixo de acesso ao restante do Município.

**Art. 147.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Jordão, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Direito de Preferência;
- III - Direito de Superfície;
- IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- V - implantação de SAVU.

### **SUBSEÇÃO III - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO JORDÃO (ZEU - JORDÃO)**

**Art. 148.** A Zona de Expansão Urbana do Jordão está localizada na porção noroeste do município, próximo às divisas municipais com Biguaçu e Tijucas, abrangendo a planície costeira dos rios Jordão e Inferninho.

**Art. 149.** São características da Zona de Expansão Urbana do Jordão:

- I - área plana com presença de canais de drenagem natural e potencialmente sujeita a alagamentos;
- II - necessidade de obras específicas de engenharia hidrológica para prover as condições mínimas para a urbanização;
- III - área sem conjuntos significativos de vegetação arbórea e com uso para a pecuária;
- IV - apresenta potencial para a urbanização, salvo as atuais condições hidrogeológicas do terreno;
- V - área com potencial para a construção do contorno viário (via arterial);
- VI - presença de tanques de carcinicultura desativados, em área de manguezais descaracterizados;
- VII - área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir.

**Art. 150.** São objetivos específicos da Zona de Expansão Urbana do Jordão:

- I - garantir a compatibilidade da ocupação urbana com a fragilidade ambiental, objetivando uma ocupação de baixa densidade populacional;
- II - prever os parâmetros para ordenamento urbanístico;
- III - prever a estruturação do sistema viário municipal.

**Art. 151.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Expansão Urbana do Jordão, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Operações Urbanas Consorciadas;
- III - Direito de Preferência;
- IV - Direito de Superfície;
- V - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VI - Implantação de SAVU.



## SEÇÃO IV - DA MACROZONA DOS GANCHOS

### SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A MACROZONA DOS GANCHOS

**Art. 152.** A Macrozona dos Ganchos é constituída pelas localidades de Canto dos Ganchos, Calheiros, Ganchos do Meio, Ganchos de Fora e Praia de Fora.

**Art. 153.** São características da Macrozona dos Ganchos:

- I - abrange as bacias hidrográficas da encosta norte da Serra da Armação;
- II - grande parte ao Sul da Macrozona compreende a Área de Proteção de Mananciais;
- III - áreas com alta densidade populacional e impermeabilização da superfície;
- IV - abriga a centralidade administrativa municipal;
- V - área onde são realizadas as festas típicas tradicionais no Município;
- VI - predomínio de usos residencial, de serviços, institucional, comercial, de pesca e de maricultura;
- VII - concentração de indústrias pesqueiras e de atividades de transformação caseira do pescado;
- VIII - turismo, predominantemente gastronômico;
- IX - concentração de equipamentos comunitários;
- X - deficiência de equipamentos náuticos, de lazer e culturais;
- XI - ausência de saneamento básico;
- XII - necessidade de melhoria nos serviços de telefonia fixa e móvel e de conexão de internet em banda larga;
- XIII - necessidade de melhoria na frequência do transporte público coletivo e transporte circular;
- XIV - necessidade de melhoria na sinalização turística;
- XV - necessidade de implantação de equipamentos e mobiliário urbano especialmente passeios, pontos de ônibus, telefone, lixeiras e banheiros públicos;
- XVI - sistema viário sem padronização de vias e com deficiência de passeios e estacionamentos;
- XVII - áreas ecologicamente instáveis, tendendo ao agravamento da situação com o adensamento urbano;
- XVIII - apresenta descaracterização do sistema hídrico e ausência de áreas de preservação hídrica;
- XIX - área com baixos índices ou ausência total de áreas verdes e arborização urbana, e sem oferta de terrenos apropriados à resolução deste problema;
- XX - área com grandes limitações para a ocupação devido:
  - a) à topografia;
  - b) ao adensamento existente;
  - c) à falta de saneamento básico;
  - d) aos conflitos de usos entre atividades industriais, residenciais e legislação de preservação ambiental, acarretando invasões da orla marítima, das faixas marginais de rios e de áreas com declividade;
- XXI - centralidade administrativa, pela concentração de equipamentos urbanos e comunitários e realização de festas típicas tradicionais.

**Art. 154.** Constituem objetivos específicos da Macrozona dos Ganchos:



I - promover a melhoria da qualidade ambiental mediante ações de regularização das áreas legalmente protegidas;

II - qualificar e integrar o sistema viário;

III - restringir o adensamento e controlar a expansão urbana, em especial nas áreas legalmente protegidas;

IV - promover programas de requalificação urbanística considerando o padrão de ocupação tradicional, restringindo a verticalização acentuada próxima à orla e vinculando-a à disponibilidade de infraestrutura instalada;

V - implementar o sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;

VI - definir e implantar estratégias para o desenvolvimento econômico e sustentabilidade das atividades marítimas tradicionais.

**Art. 155.** Para viabilizar de forma ordenada os objetivos previstos no art. 154, a Macrozona dos Ganchos subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos (ZQU-Ganchos);

II - Zona de Reestruturação Urbana dos Ganchos (ZRU-Ganchos);

III - Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais-Ganchos (ZORFA-Ganchos).

#### **SUBSEÇÃO II - DA ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA DOS GANCHOS (ZQU-GANCHOS)**

**Art. 156.** A Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos está localizada no Canto dos Ganchos.

**Art. 157.** São características da Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos:

I - antiga colônia de pescadores, localizada ao Norte do município;

II - proximidade com o centro administrativo municipal;

III - ocupação de uso misto, com predominância de residências e comércio;

IV - área litorânea densamente ocupada, o que acarreta restrições à expansão e adensamento urbano;

V - sistema viário irregular e sem padronização;

VI - inexistência de áreas verdes públicas;

VII - área com concentração de patrimônio histórico-cultural, apresentando intensa atividade pesqueira e de fabrico de renda de crivo.

**Art. 158.** São objetivos específicos da Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos:

I - elaborar e implementar o Plano Especial de Qualificação Urbanística, de forma a prever:

a) a qualificação do ambiente natural e construído;

b) a preservação do patrimônio histórico e cultural;

c) a melhoria do sistema viário e das condições de mobilidade sem alteração da ambiência local;

II - preservar a ambiência tradicional e atrativos turísticos;

III - promover o incremento da infraestrutura turística;

IV - prever a implantação de um trapiche para os pescadores e para os turistas;

V - implantar saneamento básico e requalificar ambientalmente os cursos de água.

**Parágrafo Único.** No que diz respeito à mobilidade, o Plano Especial de Qualificação Urbanística referido no inciso I do *caput* deste artigo deverá considerar, no mínimo:

I - a readequação dos sentidos de fluxos de automóveis;



- II - a qualificação dos passeios;
- III - a implantação de acostamentos às margens da Rodovia SC-410;
- IV - a melhoria da conexão da Rua Hipólito de Azevedo com a SC-410, sentido Ganchos, possivelmente através de uma rótula.

**Art. 159.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Transferência do Direito de Construir;
- III - Operações Urbanas Consorciadas;
- IV - Direito de Preferência;
- V - Direito de Superfície;
- VI - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VII - Instituição de SAVU.

### **SUBSEÇÃO III - DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA DOS GANCHOS (ZRU-GANCHOS)**

**Art. 160.** A Zona de Reestruturação Urbana dos Ganchos está localizada entre Ganchos do Meio e Ganchos de Fora.

**Art. 161.** São características da Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos:

- I - vilas de pescadores e população tradicional em áreas densamente ocupadas;
- II - concentração de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - atividades pesqueiras;
- IV - áreas com restrições à expansão e adensamento urbano;
- V - falta de saneamento básico;
- VI - falta de ordenamento e qualificação urbanística;
- VII - precariedade de acessos viários;
- VIII - presença de ocupação com características de áreas de especial interesse social (AEIS).

**Art. 162.** Constituem objetivos específicos da Zona de Reestruturação Urbana dos Ganchos:

I - elaborar planos de reestruturação urbanística para as localidades abrangidas por esta Zona, de forma a prever:

- a) a reestruturação do sistema viário e mobilidade;
- b) a requalificação ambiental e implantação de SAVU vinculada a ações de educação ambiental e verificando a possibilidade de criação de um horto florestal;
- c) a implantação de saneamento básico que busque uma solução para o lixo lançado no Canal da Olaria;
- d) a readequação de usos;
- e) a qualificação de acessos às praias;
- f) a priorização das atividades econômicas tradicionais voltadas ao mar;
- g) a qualificação e fortalecimento das atividades turísticas;
- h) a qualificação dos espaços públicos e estruturação dos equipamentos comunitários;

II - incentivar as características luso-brasileiras nas edificações e na ambiência urbana;



III - prever a realização integrada das ações.

Parágrafo Único. No que diz respeito ao plano de reestruturação urbanística voltado à qualificação dos espaços públicos referida no inciso I, alínea *h*, do *caput* deste artigo, no momento de sua elaboração deverá ser considerado, no mínimo:

- I - a criação, mediante estudo específico, de uma estação de reciclagem de resíduos sólidos a ser localizada junto ao Parque Municipal das Areias;
- II - a ampliação do trapiche de Ganchos do Meio;
- III - a implementação do trapiche de Ganchos de Fora.

**Art. 163.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Reestruturação Urbana dos Ganchos, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - instituição de SAVU;
- III - Direito de Preferência;
- IV - Operações Urbanas Consorciadas;
- V - Direito de Superfície;
- VI - Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VII - Transferência do Direito de Construir.

#### **SUBSEÇÃO IV - DA ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA POR FATORES AMBIENTAIS-GANCHOS (ZORFA-GANCHOS)**

**Art. 164.** A Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Ganchos está localizada ao longo da costa dos Ganchos.

**Art. 165.** São características da Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Ganchos:

- I - a existência de condições geotécnicas complexas, especialmente:
  - a) pela incidência de áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);
  - b) pela existência de faixas não edificáveis do sistema hídrico;
  - c) pela existência de áreas com adjacência e sobreposição em Áreas de Proteção Permanente;
- II - área que se apresenta sem potencial ou com baixo potencial para urbanização.

**Art. 166.** Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Ganchos:

- I - restringir o adensamento da ocupação;
- II - garantir a compatibilidade de usos com as condições ambientais restritivas;
- III - permitir a implantação de condomínios residenciais horizontais em encostas, desde que não impeçam as rotas de circulação e que estejam sujeitos à exigência de laudos geotécnicos e de licenciamento ambiental;

Parágrafo Único. A realização de loteamentos está sujeita à exigência de laudos geotécnicos e de licenciamento ambiental.

**Art. 167.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais – Ganchos, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);





- II - Instituição de SAVU;
- III - Direito de Preferência;
- IV - Transferência do Direito de Construir.

## **SEÇÃO V - DA MACROZONA DE PALMAS**

### **SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 168.** A Macrozona de Palmas é constituída pelas praias de Palmas, do Cipó, do Sissial e pela Vila de Palmas.

**Art. 169.** São características da Macrozona de Palmas:

- I - abrange a Enseada de Palmas e as bacias do Rio Águas Negras e dos demais mananciais da encosta Nordeste;
- II - grande parte à Oeste da Macrozona está contida na Área de Proteção de Mananciais;
- III - apresenta restrições ambientais;
- IV - ocupação com pouco adensamento populacional, exceto durante os meses de verão, quando ocorre aumento na densidade populacional;
- V - existência de comércio, serviços, pesca artesanal, uso residencial e residencial sazonal, com tendência à expansão dos loteamentos residenciais de ocupação sazonal;
- VI - falta de equipamentos de esportes e lazer;
- VII - necessidade de melhoria na frequência do transporte coletivo e de implantação de abrigos nos pontos de ônibus;
- VIII - carência de sistemas de tratamento de esgoto;
- IX - sistema viário demonstra características de planejamento e está parcialmente pavimentado;
- X - necessidade de manutenção da quantidade e da qualidade do abastecimento de água;
- XI - falta de saneamento básico;
- XII - existência de patrimônio natural, de patrimônio cênico e pesca artesanal;
- XIII - vocação turística.

**Art. 170.** São objetivos da Macrozona de Palmas:

- I - evitar o adensamento populacional;
- II - melhorar o sistema de saneamento básico através:
  - a) de estudos técnicos com vistas à implantação de novas Estações de Tratamento de Esgoto (ETE), conforme demanda;
  - b) de medidas para minimizar os impactos ambientais da atual Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) do Loteamento Palmas do Arvoredo;
- III - promover a manutenção do sistema viário;
- IV - buscar a diversificação das atividades econômicas;
- V - monitorar os níveis de qualidade ambiental e a preservação do patrimônio natural considerando a:
  - a) reserva de área nas praias dos Ilhéus, do Cipó, do Sissial e de Fora, para fins de atividades de pesca artesanal, contemplação da natureza, dentre outras compatíveis com os objetivos da ARIAT;



- b) manutenção e implantação do livre acesso público às praias;
- c) melhora na fiscalização das normas de uso e ocupação do solo, principalmente no que concerne à implantação de novos loteamentos e/ou empreendimentos imobiliários.

**Art. 171.** Para viabilizar de forma ordenada os objetivos previstos no art. 170, a Macrozona de Palmas subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona de Reestruturação Urbana de Palmas (ZRU-Palmas);
- II - Zona Turística de Palmas - Tipo 1 (ZT-1);
- III - Zona Turística de Palmas - Tipo 2 (ZT-2);
- IV - Zona Turística de Palmas - Tipo 3 (ZT-3);
- V - Zona Turística de Palmas - Tipo 4 (ZT-4);
- VI - Zona Turística de Palmas - Tipo 5 (ZT-5);
- VII - Zona de Expansão Urbana da Vila de Palmas (ZEU-Palmas);
- VIII - Loteamento Palmas do Arvoredo.

#### **SUBSEÇÃO II - DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA DE PALMAS (ZRU-PALMAS)**

**Art. 172.** A Zona de Reestruturação Urbana de Palmas está localizada na Vila de Palmas.

**Art. 173.** São características da Zona de Reestruturação Urbana de Palmas:

- I - atividades econômicas de pesca, comércio, serviços e turismo;
- II - população tradicional, com aumento da população no período de veraneio;
- III - existência de áreas com ocupação desordenada;
- IV - disponibilidade de áreas para ocupação;
- V - carência de áreas verdes públicas;
- VI - falta de saneamento básico, de ordenamento e de qualificação urbanística;
- VII - área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir.

**Art. 174.** Constitui objetivo específico da Zona de Reestruturação Urbana de Palmas a elaboração de plano de reestruturação urbanística, que preveja:

- I - a reestruturação do sistema viário e da mobilidade;
- II - requalificação ambiental e implantação de SAVU;
- III - implantação de saneamento básico;
- IV - qualificação dos espaços públicos existentes.

**Art. 175.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Reestruturação Urbana de Palmas, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Outorga onerosa do direito de construir ao longo da Rua Rosendo J. Sagas;
- II - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- III - Instituição de SAVU;
- IV - Direito de Preferência;
- V - Direito de Superfície;
- VI - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO III - DAS ZONAS TURÍSTICAS DE PALMAS DOS TIPOS 1, 2 E 3 (ZT-1, ZT-2, ZT-3)**



**Art. 176.** As Zonas Turísticas de Palmas dos Tipos 1, 2 e 3 estão localizadas na planície costeira cercada de encostas da Serra da Armação.

**Art. 177.** São características das Zonas Turísticas de Palmas dos Tipos 1, 2 e 3:

- I - localização na área litorânea de Palmas;
- II - apresenta ocupação ordenada em consolidação.

Parágrafo Único. A Zona Turística de Palmas do Tipo 3 é área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir, não se aplicando a regra às Zonas Turísticas de Palmas dos Tipos 1 e 2.

**Art. 178.** Constituem objetivos específicos das Zonas Turísticas de Palmas dos Tipos 1, 2 e 3:

- I - manter e qualificar os acessos à praia;
- II - manter a densidade de ocupação de baixa a média;
- III - consolidar e qualificar o SAVU;
- IV - promover a qualificação e readequação do sistema de abastecimento de água de acordo com as demandas verificadas, implementando um sistema de gestão mais eficiente;
- V - manter a ambiência da orla costeira de forma a preservar o potencial turístico e ambiental;
- VI - condicionar a implantação de novos loteamentos e empreendimentos imobiliários:
  - a) a estudos prévios da capacidade/suporte da infraestrutura;
  - b) à implantação prévia de infraestrutura;
  - c) à realização de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Audiências Públicas;
- VII - elaborar o plano de saneamento básico adaptado à sazonalidade das demandas, enfatizando questões relacionadas com esgoto e coleta de lixo;
- VIII - definir, através de estudos específicos, área para a implantação da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

**Art. 179.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Zonas Turísticas de Palmas dos Tipos 1, 2 e 3, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Instituição de SAVU;
- III - Direito de Preferência;
- IV - Outorga Onerosa por Alteração de Uso do Solo;
- V - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

Parágrafo Único. Será admitida a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir apenas na Zona Turística de Palmas do Tipo 3 (ZT-3).

#### **SUBSEÇÃO IV - DA ZONA TURÍSTICA DE PALMAS DO TIPO 4 (ZT-4)**

**Art. 180.** A Zona Turística de Palmas do Tipo 4 está situada à direita do Rio Águas Negras.

**Art. 181.** São características da Zona Turística de Palmas do Tipo 4:



I - área com potencial hídrico tendo alguns afluentes importantes do Rio Águas Negras;

II - inexistência de saneamento básico público;

III - área de uso limitado por restrições ambientais;

IV - acesso não pavimentado;

V - existência de potencial patrimônio histórico;

VI - existência de empreendimentos turísticos;

**Art. 182.** existência de empreendimentos turísticos. São objetivos específicos da Zona Turística de Palmas do Tipo 4 promover:

I - uma baixa densidade de ocupação, compatível com as condições ambientais existentes;

II - a manutenção do uso atual por empreendimentos turísticos com baixa densidade, desde que respeitadas as restrições ambientais existentes;

III - a implantação de infraestrutura básica compatível com os empreendimentos instalados ou previstos.

**Art. 183.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona Turística de Palmas do Tipo 4, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

I - Estudo Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - instituição de SAVU;

III - Transferência do Direito de Construir;

IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO V - DA ZONA TURÍSTICA DE PALMAS DO TIPO 5 (ZT-5)**

**Art. 184.** A Zona Turística de Palmas do Tipo 5 está situada nas proximidades do Palmas Parque Hotel, entre as futuras Área de Proteção de Mananciais (APM) e Áreas de Relevante Interesse Ambiental e Turístico (ARIATs).

**Art. 185.** São características da Zona Turística de Palmas do Tipo 5:

I - área de contribuição da bacia do Rio Águas Negras;

II - apresenta importantes conjuntos de vegetação arbórea;

III - existência de restrições ambientais para a ocupação humana;

IV - deficiência de infraestrutura urbana e baixíssima ocupação;

V - área com vocação para a implantação de empreendimentos turísticos de baixo impacto.

**Art. 186.** São objetivos específicos da Zona Turística de Palmas do Tipo 5:

I - implantação de infraestrutura sem ônus para o Município;

II - instalação de empreendimentos turísticos mediante:

a) Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);

b) contrapartidas sociais a serem aplicadas nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);

c) aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - privilegiar uma área especial de transição (verde e/ou institucional) entre a Zona de Expansão Urbana de Palmas e esta Zona Turística de Palmas do Tipo 5, com o objetivo de implementar a infraestrutura urbana local.



**Art. 187.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona Turística de Palmas do Tipo 5, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - instituição de SAVU;
- III - Transferência do Direito de Construir;
- IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO VI - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DA VILA DE PALMAS (ZEU-PALMAS)**

**Art. 188.** A Zona de Expansão Urbana da Vila de Palmas (ZEU-Palmas) está localizada nas proximidades da Vila de Palmas, entre a Zona de Reestruturação Urbana de Palmas e a Zona Turística de Palmas do Tipo 5.

**Art. 189.** São características da Zona de Expansão Urbana da Vila de Palmas:

- I - área contigua à Vila de Palmas, o que lhe confere relativa proximidade de equipamentos comunitários e de lazer;
- II - existência de vazios urbanos aptos à ocupação;
- III - existência de traçado preliminar do Sistema Viário;
- IV - degradação e ocupação das margens dos afluentes do Rio Águas Negras;
- V - proximidade com os principais pontos de captação de água para a região de Palmas;
- VI - inexistência de sistema de coleta e tratamento de esgoto.

**Art. 190.** São objetivos específicos da Zona de Expansão Urbana da Vila de Palmas:

- I - planejamento da urbanização e implantação de infraestrutura básica para garantir condições de ocupação urbana para habitação e, em especial, adotar soluções para o abastecimento de água e para o saneamento básico;
- II - promover a integração espacial e social da população tradicional;
- III - promover a geração de emprego e renda, permitindo a ocupação com usos mistos, por atividades de baixa incomodidade;
- IV - melhora continuada do acesso aos equipamentos comunitários e de lazer;
- V - instalação e melhoria do sistema viário que integre esta zona à Vila de Palmas.

**Art. 191.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Expansão Urbana da Vila de Palmas, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - instituição de SAVU;
- III - Direito de Preferência;
- IV - Direito de Superfície;
- V - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO VII - DO LOTEAMENTO PALMAS DO ARVOREDO**

**Art. 192.** O Loteamento Palmas do Arvoredo está localizado entre os loteamentos Gaivotas, Imepal e a Vila de Palmas.

Parágrafo Único. O Loteamento Palmas do Arvoredo, definido pela Lei Municipal nº445/97, possui parâmetros próprios para uso e ocupação do solo, constantes no Anexo-4.

**Art. 193.** São características do Loteamento Palmas do Arvoredo:



I - trata-se de área com planejamento e ordenamento urbano, além de infraestrutura urbana, implantados;

II - existem áreas verdes com necessidade de estruturação e/ou qualificação;

III - as condições de balneabilidade apresentam-se preservadas na orla marítima que banha o Loteamento Palmas do Arvoredo;

IV - trata-se de área em processo de ocupação, que apresenta baixa diversidade de usos, com quase a totalidade de uso do tipo residencial e, com raro uso de comércio vicinal;

V - ocupação urbana varia de baixa a média densidade.

**Art. 194.** São objetivos específicos do Loteamento Palmas do Arvoredo:

I - manter a ambiência da orla costeira para preservar o potencial turístico e ambiental do Loteamento Palmas do Arvoredo;

II - garantir a compatibilidade entre a ocupação urbana e a infraestrutura instalada;

III - manter a densidade de ocupação de baixa a média;

IV - promover a qualificação e readequação do sistema de abastecimento de água de acordo com as demandas verificadas, implementando um sistema de gestão mais eficiente;

V - elaborar um plano de saneamento básico (esgoto, drenagem das águas da chuva e coleta de lixo) para o Loteamento, adaptado à sazonalidade da demanda;

VI - escolher um local adequado para a construção da Estação de Tratamento de Esgotos (ETE), através de estudo técnico específico de engenharia sanitária, que determine, também, o tamanho e a capacidade de processamento da ETE, visando resolver conflito com a comunidade, que não aceitou o local identificado pela Prefeitura para a instalação da mesma;

VII - consolidar e qualificar o SAVU, levando-se em consideração as determinações impostas pelo Ministério Público, para algumas áreas verdes existentes no Loteamento;

VIII - manter e qualificar os acessos da população à praia, considerando a preservação da restinga, permitindo somente acessos suspensos, que não prejudiquem a vegetação, e garantindo a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IX - aplicar a lei urbanística própria vigente, aumentando a fiscalização, pelo Poder Executivo Municipal, com relação ao uso da praia na alta temporada;

X - instalar um novo posto-base para salva-vidas.

**Art. 195.** Para alcançar os objetivos pretendidos para o Loteamento Palmas do Arvoredo, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Instituição de SAVU;

III - Direito de Preferência;

IV - Direito de Superfície;

## **SEÇÃO VI - DA MACROZONA DA ARMAÇÃO**

### **SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 196.** A Macrozona da Armação é constituída pela Fazenda da Armação, Camboa, Praia Grande e Armação da Piedade.

**Art. 197.** São características da Macrozona da Armação:





I - abrange:

- a) as bacias de drenagem que desaguam na Enseada da Armação, inclusive o Rio Antônio Mafra;
- b) as bacias de drenagem da encosta Leste, no eixo entre a Praia do Cipó e a Praia da Figueira;

II - grande parte à Oeste da Macrozona está contida na Área de Proteção de Mananciais;

III - região histórica, do início da ocupação do município, habitada por pescadores tradicionais;

IV - densidade populacional de média a alta, apresentando considerável aumento populacional no verão;

V - uso do solo:

- a) predominantemente residencial e residencial sazonal, com expansão dos loteamentos residenciais de perfil de ocupação sazonal;
- b) limitados comércio e serviços;
- c) fragmentos de atividades agropecuárias;
- d) pesca artesanal e maricultura voltadas à subsistência das comunidades tradicionais remanescentes;

VI - sazonalidade econômica proveniente do comércio e dos serviços destinados aos veranistas;

VII - carência de equipamentos e infraestrutura, em especial:

- a) de atendimento à saúde;
- b) creches;
- c) equipamentos culturais;
- d) cemitérios;
- e) equipamentos náuticos;
- f) agências de correios;
- g) agências bancárias;

VIII - ausência de saneamento básico;

IX - necessidade de melhoria na frequência do transporte coletivo e na implantação do mobiliário urbano;

X - falta de pavimentação da estrada que dá acesso à Sede do Município;

XI - falta de padronização de vias e passeios;

XII - raros vazios urbanos e sem potencial para implantação do sistema de áreas verdes;

XIII - existência da Igreja Nossa Senhora da Piedade, área tombada pelo Patrimônio Histórico e Cultural estadual, com significativo valor histórico;

XIV - existência de mata de restinga e de faixa litorânea, ambas localizadas na APA de Anhatomirim, como limitantes à ocupação;

XV - existência de patrimônio natural, histórico, cultural e gastronomia com potencial para o desenvolvimento econômico voltado ao turismo;

XVI - potencial para o desenvolvimento econômico através da maricultura e da pesca em geral;

XVII - área com potencial para tombamento histórico e cultural municipal.

**Art. 198.** São objetivos da Macrozona da Armação:



I - implementar medidas de requalificação ambiental através da:

- a) implantação do plano de manejo da APA do Anhatomirim;
- b) preservação das nascentes e despoluição de rios;
- c) implantação de soluções de esgotamento sanitário.

II - melhorar a mobilidade urbana através da:

- a) qualificação dos serviços de transporte coletivo;
- b) implantação de alternativas de transporte público sustentáveis.

III - implantar e incrementar os equipamentos de saúde, esporte, cultura, lazer e náuticos;

IV - promover o desenvolvimento pesqueiro através da:

- a) implementação de infraestrutura e equipamentos náuticos de acesso público;
- b) reserva de áreas para a construção de ranchos de pescadores;
- c) implementação de infraestrutura de processamento, distribuição e comercialização do pescado.

V - valorizar e preservar o patrimônio arquitetônico, histórico, cultural e natural;

VI - incentivar às atividades turísticas em acordo com objetivos do plano de manejo APA do Anhatomirim.

**Art. 199.** Para viabilizar de forma ordenada os objetivos previstos no art. 198, a Macrozona da Armação subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Armação (ZORFA - Armação);
- II - Zona de Reestruturação Urbana da Armação (ZRU-Armação);
- III - Zona Especial de Qualificação Ambiental da APA (ZEQA-APA).

#### **SUBSEÇÃO II - DA ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA POR FATORES AMBIENTAIS - ARMAÇÃO (ZORFA - ARMAÇÃO)**

**Art. 200.** A Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Armação está localizada na Armação da Piedade e na Praia do Tinguá.

**Art. 201.** São características da Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Armação:

- I - alta fragilidade ambiental;
- II - existência de APPs de influência marinha e de sítios arqueológicos;
- III - baixa densidade de ocupação humana;
- IV - proximidade com áreas de maricultura e pesca;
- V - existência da APA do Anhatomirim e da Reserva Particular de Patrimônio Natural Recanto das Marés;
- VI - alto potencial turístico em área com fragilidade ambiental;
- VII - presença expressiva de vegetação exótica;
- VIII - insuficientes controle e qualificação da ocupação;
- IX - ausência de saneamento básico;
- X - dificuldade de acesso às praias da Figueira e do Tinguá.

**Art. 202.** São objetivos específicos da Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Armação:



- I - restringir o adensamento da ocupação;
- II - preservar e divulgar os sítios arqueológicos existentes e a serem descobertos na zona;
- III - preservar as áreas de APP remanescentes;
- IV - garantir a compatibilidade de usos com as condições ambientais restritivas;
- V - implantação de sistema de saneamento básico;
- VI - condicionar a implantação de novos loteamentos e empreendimentos imobiliários:
  - a) a estudos prévios da capacidade/suporte da infraestrutura;
  - b) à implantação prévia de infraestrutura;
  - c) à realização de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Audiências Públicas.

**Art. 203.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Armação, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - instituição de Unidade de Conservação;
- III - Direito de Preferência;
- IV - Transferência do Direito de Construir.

### **SUBSEÇÃO III - DA ZONA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA DA ARMAÇÃO (ZRU-ARMAÇÃO)**

**Art. 204.** A Zona de Reestruturação Urbana da Armação situa-se na tradicional vila de pescadores da Fazenda da Armação.

**Art. 205.** São características da Zona de Reestruturação Urbana da Armação:

- I - apresenta significativa atividade pesqueira e de maricultura;
- II - área com restrições ambientais à expansão e ao adensamento urbano;
- III - área densamente ocupada, mas com falta de saneamento básico;
- IV - precariedade de acessos viários;
- V - falta de ordenamento urbano e de áreas com qualificação urbanística (áreas verdes);
- VI - presença de ocupação com características de Área de Especial Interesse Social (AEIS).

**Art. 206.** São objetivos específicos da Zona de Reestruturação Urbana da Armação elaborar plano de reestruturação urbanística para esta Zona, de forma a prever o planejamento integrado das ações voltadas ao alcance dos objetivos de:

- I - readequação de usos;
- II - reestruturação do sistema viário e mobilidade;
- III - requalificação ambiental e implantação de SAVU;
- IV - qualificação dos espaços públicos e de equipamentos comunitários;
- V - implantação de saneamento básico;
- VI - priorização das atividades econômicas tradicionais ligadas ao mar;
- VII - qualificação e fortalecimento das atividades turísticas.

Parágrafo Único. O Plano de Re-estruturação Urbanística da ZRU-Armação deverá levar em consideração a contiguidade desta Zona com a ZEQA-APA.

**Art. 207.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona de Reestruturação Urbana da Armação, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:



- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Instituição de SAVU;
- III - Direito de Preferência;
- IV - Transferência do Direito de Construir;
- V - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO IV - DA ZONA ESPECIAL DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL DA APA (ZEQA-APA)**

**Art. 208.** A Zona Especial de Qualificação Ambiental da APA é constituída por área urbanizada dentro dos limites da APA do Anhatomirim, situada na faixa litorânea da Fazenda da Armação/Camboá.

**Art. 209.** São características da Zona Especial de Qualificação Ambiental da APA:

- I - incidência de proibições ambientais à ocupação, dentro dos limites da APA do Anhatomirim;
- II - necessidade de regularização fundiária, de acordo com as regras do Plano de Manejo da APA do Anhatomirim, e de celebração de Termos de Ajuste de Conduta nos casos de existência de ocupação em APPs;
- III - necessidade de qualificação ambiental e ordenamento urbanístico;
- IV - falta de saneamento básico;
- V - dificuldade de acessos à praia;
- VI - presença de áreas densamente ocupadas e de atividades pesqueiras e de maricultura;
- VII - ocupação mista de comércio e residências, sejam permanentes ou de veraneio.

**Art. 210.** São objetivos específicos da Zona Especial de Qualificação Ambiental da APA:

I - no Plano de Manejo da APA do Anhatomirim, prever regras para:

- a) implantação de saneamento básico adequado;
- b) melhoria das condições urbanísticas;
- c) preservação e recuperação ambiental e cênica/paisagem;
- d) instalação de equipamentos e infraestrutura para atividades relacionadas com o mar;

II - cumprir as determinações legais existentes no Decreto Federal n.º 528, de 20 de maio de 1992, em especial:

- a) a implantação de projetos de loteamento e/ou projetos de urbanização na APA do Anhatomirim, além do cumprimento das normas municipais e estaduais cabíveis, dependerá de licenciamento prévio do IBAMA mediante a aprovação de EIA/RIMA e a anuência do órgão gestor da APA;
- b) proibição de construções de qualquer natureza nos terrenos de marinha e acrescidos, considerando o afastamento de 33 metros a partir da preamar.

**Art. 211.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Zona Especial de Qualificação Ambiental da APA, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Transferência do Direito de Construir;
- III - Direito de Superfície;
- IV - instituição de SAVU junto à orla marítima.



## SEÇÃO VII - DA MACROZONA DE ANHATOMIRIM

### SUBSEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 212.** A Macrozona de Anhatomirim é constituída pelas Praias de Henrique Costa, da Costeira da Armação, dos Currais, do Antenor e da Caieira do Norte.

**Art. 213.** São características da Macrozona de Anhatomirim:

I - parte integrante da APA do Anhatomirim, sendo área destinada à conservação ambiental com restrições ambientais para uso e ocupação e para o desenvolvimento econômico;

II - necessidade de realização do Plano de Manejo da APA do Anhatomirim;

III - baixa densidade populacional, sem padrão de ocupação definido, com população formada predominantemente por comunidades tradicionais de pescadores;

IV - existência de pesca artesanal, de atividades de subsistência, de ocupação residencial e de atividades voltadas ao turismo ecológico;

V - necessidade de incremento de equipamentos náuticos compatíveis com as normas e Plano de Manejo da APA do Anhatomirim, especialmente atracadouro e trapiche;

VI - carência de:

- a) abastecimento de água, especialmente na Praia do Antenor e na Costeira;
- b) transporte coletivo;
- c) recursos humanos para atendimento na área de Saúde;
- d) coleta seletiva de lixo;
- e) tratamento de esgoto;
- f) abrigos de ônibus;
- g) telefone público;
- h) equipamentos comunitários;

VII - sistema viário pouco estruturado e sem pavimentação na maior parte, com falta de acostamentos e necessidade de qualificação dos acessos;

VIII - vegetação nativa e recursos hídricos com altos índices de preservação;

IX - dificuldade de acessos ao mar;

X - ocorrência de ocupações irregulares na orla;

XI - necessidades de incremento da pesca artesanal e maricultura e de atividades relacionadas especialmente com o ecoturismo e o turismo de observação.

**Art. 214.** São objetivos da Macrozona de Anhatomirim:

I - fomentar e incentivar a implantação do Plano de Manejo da APA do Anhatomirim com vistas à:

- a) efetiva preservação das áreas ambientalmente frágeis e significativas à qualificação ambiental;
- b) fiscalização do uso e ocupação do solo e à intensificação da preservação ambiental;
- c) preservação do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e natural;

II - implantar o sistema de tratamento de esgoto sanitário e coleta seletiva de lixo;

III - melhorar o abastecimento de água;

IV - promover eficiência na mobilidade através:

- a) da pavimentação de vias;



- b) do incremento do transporte coletivo;
- c) do fomento do transporte marítimo;

V - fomentar a pesca artesanal e maricultura através da:

- a) fiscalização das ocupações junto à orla de modo a evitar o bloqueio de acessos à orla e de suas áreas de apoio;
- b) criação e reserva de áreas próprias para o desempenho das atividades de pesca e maricultura;
- c) preservação das áreas tradicionais de pesca através de zoneamento específico, transformando-as em Áreas de Especial Interesse, com estabelecimento de possível ocupação, de ocupação restrita e de ocupação institucional;
- d) implantação dos acessos públicos à praia;
- e) implementação de infraestrutura de processamento, distribuição e comercialização do pescado.

VI - implantar equipamentos urbanos e comunitários, tais como, postos de saúde, atracadouros, trapiches, marinas, desde que compatíveis com o Plano de Manejo da APA e o Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro;

VII - definir normas e parâmetros urbanísticos específicos para ocupação, compatíveis com os objetivos da APA.

**Art. 215.** Para viabilizar de forma ordenada os objetivos previstos no art. 214, a Macrozona de Anhatomirim subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zonas de Urbanização Restrita da APA (ZUR-APA);
- II - Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim (ZPMA-A).

#### **SUBSEÇÃO II - DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO RESTRITA DA APA (ZUR-APA)**

**Art. 216.** As Zonas de Urbanização Restrita da APA estão localizadas na Costeira da Armação, na Praia do Antenor, na Caieira do Norte e em área anexa à localidade de Areias de Baixo.

**Art. 217.** São características das Zonas de Urbanização Restrita da APA:

- I - ocupação urbana sem qualificação;
- II - deficiência do sistema viário, de acessos e de mobilidade urbana;
- III - densa ocupação, considerada a existência da APA do Anhatomirim;
- IV - uso predominantemente residencial;
- V - existência de áreas ocupadas por comunidades tradicionais.

**Art. 218.** Constituem objetivos específicos das Zonas de Urbanização Restrita da APA:

- I - realizar o controle e a fiscalização da ocupação;
- II - realizar programas de regularização fundiária e Termos de Ajuste de Conduta, com estruturação urbanística;
- III - implantar sistemas de esgotamento sanitário;
- IV - readequar parâmetros urbanísticos e ambientais com relação aos objetivos da APA do Anhatomirim;
- V - garantir acesso público às praias.

**Art. 219.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Zonas de Urbanização Restrita da APA, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:





- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Direito de Preferência.

### **SUBSEÇÃO III - DA ZONA DE PROTEÇÃO E MANEJO AMBIENTAL DE ANHATOMIRIM (ZPMA-A)**

**Art. 220.** A Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim compreende o maciço Centro-Sul da Serra da Armação e as ilhas próximas.

**Art. 221.** São características da Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim:

- I - área de preservação permanente e de uso limitado devido a restrições legais;
- II - área legalmente protegida que apresenta grandes restrições à urbanização.

Parágrafo Único. Para os fins desta Lei Complementar, a Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim (ZPMA-Anhatomirim) é considerada área rural e deverá observar as disposições da legislação ambiental aplicável, sem prejuízo da observância dos objetivos definidos para a mesma no Art. 222.

**Art. 222.** São objetivos específicos da Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim:

- I - desenvolver atividades de educação ambiental;
- II - definir parâmetros para as atividades possíveis de desenvolvimento.
- III - buscar a compatibilização de seus objetivos específicos com as diretrizes a serem definidas no Plano de Manejo da APA de Anhatomirim;
- IV - preservar o patrimônio natural;
- V - tolerar usos compatíveis com a preservação ambiental, observando a legislação aplicável;
- VI - preservar a biodiversidade e os recursos minerais;
- VII - reservar os recursos hídricos, em especial nascentes, córregos e pontos de captação;
- VIII - coibir usos incompatíveis como caráter preservacionais dos objetivos próprios desta ZPMA-A;
- IX - restringir os parcelamentos do solo e proibir os loteamentos;
- X - explorar de maneira sustentável as trilhas e os caminhos históricos;
- XI - definir e sinalizar trilhas e caminhos históricos;
- XII - possibilitar a conectividade ecológica com a Área de Proteção de Mananciais;
- XIII - proibir os usos e atividades potencialmente poluidores, assim considerados por legislação específica.

### **SEÇÃO VIII - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE**

**Art. 223.** Para os efeitos desta Lei Complementar, constituem áreas de especial interesse:

- I - Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura (AEIPM);
- II - Áreas de Relevante Interesse Ambiental e Turístico (ARIAT);
- III - Área Especial de Urbanização Controlada (AEUC);
- IV - Área Especial de Interesse Histórico e Cultural (AEIHC);
- V - Áreas de Especial Interesse Social - 1 (AEIS-1);
- VI - Áreas de Especial Interesse Social - 2 (AEIS-2);
- VII - Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços (AEICS);



- VIII - Área de Proteção de Mananciais (APM);
- IX - Áreas de Uso Limitado (AUL);
- X - Áreas de Especial Interesse Institucional (AEII);
- XI - Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);
- XII - Áreas de Preservação Permanente (APP).

**SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DE PESCA E MARICULTURA (AEIPM)**

**Art. 224.** As Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura compreendem:

I - a AEIPM-Armação, abrangendo:

- a) as praias de Antônio Correia e do Zé André, na Macrozona de Anhatomirim;
- b) a Praia da Fazenda da Armação, na Macrozona da Armação;

II - a AEIPM-Caieira do Norte, localizada na Caieira do Norte;

III - a AEIPM-Anhatomirim, abrangendo as demais áreas de terrenos de marinha existentes na APA do Anhatomirim.

Parágrafo Único. Considerando o que determina o art. 12, inciso III, alínea f, o Programa de apoio à pesca e à maricultura promoverá a identificação e criação das outras AEIPMs, nas seguintes localidades:

- I - Canto dos Ganchos;
- II - Calheiros;
- III - Ganchos do Meio;
- IV - Ganchos de Fora;
- V - Junto à margem esquerda da foz do Rio Águas Negras.

**Art. 225.** São características das Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura:

- I - existência de cultivos de mariscos;
- II - potencial para o desenvolvimento das atividades de pesca e de maricultura, e de especial interesse econômico para o município.

**Art. 226.** São objetivos específicos das Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura:

- I - evitar conflitos entre o uso e ocupação do solo e as atividades de pesca e maricultura;
- II - implantar equipamentos para aprimorar o desempenho das atividades pesqueiras e de maricultura;
- III - preservar a ocupação e incentivar a atividade pesqueira tradicional, observando as diretrizes e restrições da APA do Anhatomirim;
- IV - buscar a compatibilização de seus objetivos específicos com as diretrizes a serem definidas no Plano de Manejo da APA de Anhatomirim.

**Art. 227.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Direito de Preferência;
- III - Direito de Superfície;
- IV - Operações Urbanas Consorciadas.



## **SUBSEÇÃO II - DAS ÁREAS DE RELEVANTE INTERESSE AMBIENTAL E TURÍSTICO (ARIAT)**

**Art. 228.** As Áreas de Relevante Interesse Ambiental e Turístico compreendem:

- I - a Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Ganchos;
- II - a Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Palmas;
- III - a Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Armação.

**Art. 229.** São características da Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Ganchos (ARIAT-Ganchos):

- I - situada ao Norte do município;
- II - abrange a Ponta dos Ganchos e as praias de Fora e de Balearte, vizinha à Praia de Palmas;
- III - apresenta áreas com valor paisagístico, cênico e ambiental, assim como, áreas de preservação permanente (APPs);
- IV - áreas que concentram maior potencial para turismo ecológico e práticas de esportes;
- V - apresenta preservadas condições de vegetação e de balneabilidade da praia.

**Art. 230.** São objetivos específicos da Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Ganchos (ARIAT-Ganchos):

- I - preservar o potencial ecológico e turístico da área, como reserva para o desenvolvimento e o fortalecimento da Estratégia de qualificação e preservação do patrimônio natural e construído;
- II - manter a qualidade ambiental, prevenindo a degradação e os impactos negativos, através da adequação de usos;
- III - restringir a ocupação:
  - a) não permitindo o parcelamento do solo;
  - b) permitindo somente empreendimentos turísticos e infraestruturas que garantam a manutenção das características ambientais da ARIAT-Ganchos, condicionados ao licenciamento ambiental e ao Estudo de Impacto de Vizinhança, com audiências públicas;
  - c) reservando áreas para as atividades da pesca artesanal;

IV - assegurar o acesso às praias e a mobilidade dentro da área, através de vias locais de baixa velocidade, cujo projeto será detalhado no Plano Municipal de Mobilidade e no Subprograma de Desenvolvimento do Sistema Viário Municipal, previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 231.** São características da Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Palmas (ARIAT-Palmas):

- I - localizada à Leste da estrada geral, ao Norte do Balneário Caravelas e ao Sul da Praia de Palmas;
- II - abrange praias com as mais preservadas condições de balneabilidade, em especial as praias do Cipó, dos Ilhéus, do Sicial e Grande;
- III - apresenta alta concentração de elementos de valor paisagístico, cênico e ambiental;
- IV - maior potencial para turismo e prática de esportes;
- V - orla com melhor qualidade ambiental, mantendo as condições naturais mais preservadas;



VI - área com baixa densidade de ocupação humana;  
VII - significativa variedade de cobertura vegetal e pequenos cursos d'água preservados.

**Art. 232.** São objetivos específicos da Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Palmas (ARIAT-Palmas):

I - preservar o potencial ecológico e turístico da área, como reserva para o desenvolvimento e o fortalecimento da Estratégia de qualificação e preservação do patrimônio natural e construído;

II - manter a qualidade ambiental através da implantação prévia de infraestrutura urbana, especialmente através de realização de serviços de abastecimento de água, esgoto, drenagem e coleta de lixo;

III - implantação prévia da infraestrutura urbana referida no inciso II como pré-requisito para a instalação de empreendimentos;

IV - submeter a instalação de empreendimentos à avaliação dos órgãos de licenciamento ambiental competentes;

V - prevenir a degradação e os impactos ambientais negativos através da adequação dos usos e atividades dentro da área;

VI - assegurar o acesso às praias e a mobilidade aos bens de uso público;

VII - restringir a ocupação, permitindo somente empreendimentos turísticos e infraestrutura mediante aprovação em audiências públicas;

VIII - não permitir o parcelamento do solo.

**Art. 233.** São características da Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Armação (ARIAT-Armação):

I - área de topografia acidentada, localizada à Oeste da estrada geral, separada da Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Palmas pela Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços, e que limita-se ao Norte e ao Sul com as Zona Turística de Palmas do Tipo 5 e a Zona de Reestruturação Urbana da Armação, respectivamente;

II - área de valor paisagístico e de beleza cênica;

III - área com cobertura vegetal descaracterizada pelo reflorestamento comercial e com recursos hídricos de pequenas proporções, embora preservados;

IV - área sem ocupação humana.

**Art. 234.** São objetivos específicos da Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Armação (ARIAT-Armação):

I - preservar o potencial ecológico e turístico da área, como reserva para o desenvolvimento e o fortalecimento da Estratégia de qualificação e preservação do patrimônio natural e construído;

II - prevenir a degradação e os impactos ambientais negativos através da adequação dos usos e atividades dentro da área;

III - preservar e proteger os recursos hídricos;

IV - manter a qualidade ambiental através da implantação prévia de infraestrutura urbana, especialmente através de realização de serviços de abastecimento de água, esgoto, drenagem e coleta de lixo;

V - implantação prévia da infraestrutura urbana referida no inciso IV como pré-requisito para a instalação de empreendimentos;



VI - restringir a ocupação, permitindo somente os empreendimentos turísticos e infraestrutura mediante aprovação em audiências públicas;

VII - permitir o desenvolvimento de empreendimentos turísticos e a ocupação residencial com baixa densidade;

VIII - não permitir o parcelamento do solo;

IX - recuperar a vegetação nativa nas áreas a serem preservadas;

X - erradicar o reflorestamento comercial, especialmente através da instituição de leis municipais específicas e de outros instrumentos cabíveis.

**Art. 235.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Áreas de Relevante Interesse Ambiental e Turístico, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Direito de Superfície;

III - Transferência do Direito de Construir.

### **SUBSEÇÃO III - DA ÁREA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA (AEUC)**

**Art. 236.** A Área Especial de Urbanização Controlada corresponde ao Loteamento Caravelas, localizado entre a Praia da Camboa e a Praia Grande.

**Art. 237.** São características da Área Especial de Urbanização Controlada:

I - área plana e ambientalmente frágil;

II - área urbanizada com uso residencial predominante, em especial com casas de veraneio;

III - infraestrutura incompleta, apresentando sistema viário parcialmente pavimentado, ausência de sistema de saneamento básico e ausência de áreas de uso público.

**Art. 238.** São objetivos específicos da Área Especial de Urbanização Controlada:

I - evitar o adensamento urbano e a expansão sobre as áreas de preservação permanente;

II - preservar as restingas remanescentes;

III - garantir a compatibilidade de usos com as condições ambientais restritivas;

IV - implantação de infraestrutura para minimizar os impactos degradantes da ocupação, especialmente de um adequado sistema de saneamento básico;

V - definir áreas para integrar o sistema de áreas verdes urbanas (SAVU) do município;

VI - evitar a retenção especulativa de lotes;

VII - prever a utilização de instrumentos urbanísticos adequados aos objetivos da área.

**Art. 239.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Área Especial de Urbanização Controlada, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Direito de Preferência;

III - Direito de Superfície;

IV - instituição de SAVU;

V - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.



#### **SUBSEÇÃO IV - DA ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL (AEIHC)**

**Art. 240.** A Área Especial de Interesse Histórico e Cultural compreende a tradicional colônia de pescadores localizada na Enseada da Armação da Piedade.

**Art. 241.** São características da Área Especial de Interesse Histórico e Cultural:

- I - existência de conjunto de patrimônio histórico-cultural, composto por capela, cemitério e carioca;
- II - ocupação de uso misto, com predominância de residências e comércio;
- III - sistema viário irregular e sem padronização, com total ausência de equipamentos urbanos e de sistema de saneamento básico;
- IV - área com restrições ambientais à expansão e ao adensamento urbano, cuja orla marítima está situada nos limites da APA do Anhatomirim.

**Art. 242.** São objetivos específicos da Área Especial de Interesse Histórico e Cultural:

- I - preservar a ambiência tradicional e os atrativos turísticos;
- II - preservar o patrimônio histórico e cultural, através de tombamento e de incentivos;
- III - promover a qualificação dos ambientes natural e construído, considerando, inclusive, a implantação de uma área verde de lazer;
- IV - implantar sistema de saneamento básico;
- V - melhorar o acesso viário e a circulação na área interna;
- VI - promover o incremento da infraestrutura turística.

**Art. 243.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Área Especial de Interesse Histórico e Cultural, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Direito de Preferência;
- III - Direito de Superfície;
- IV - Tombamento;
- V - Operações Urbanas Consorciadas;
- VI - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO V - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - 1 (AEIS-1)**

**Art. 244.** As Áreas de Especial Interesse Social - 1 localizam-se, de acordo com o definido no Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei Complementar:

- I - na Zona de Reestruturação Urbana da Armação (ZRU-Armação);
- II - na Área de Especial Interesse de Pesca e Maricultura - Armação (AEIPM-Armação);
- III - na Zona de Expansão Urbana Imediata 1-Areias (ZEI-1 Areias) em Areias de Cima;
- IV - entre a Zona Industrial e a divisa com o Município de Biguaçu.

**Art. 245.** São características das Áreas de Especial Interesse Social - 1:

- I - existência de ocupações carentes de regularização fundiária e apresentando fragilidade social;
- II - áreas sem qualificação urbanística e desprovidas de infraestrutura.

**Art. 246.** São objetivos específicos das Áreas de Especial Interesse Social - 1:

- I - promover a regularização fundiária;





- II - regularizar loteamentos de moradias subnormais;
- III - promover a integração espacial e a mobilidade urbana;
- IV - promover a geração de emprego e renda;
- V - promover a integração e assistência social;
- VI - qualificar a infraestrutura urbana;
- VII - implantar equipamentos voltados à assistência social.

**Art. 247.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Áreas de Especial Interesse Social - 1, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - regularização Fundiária e Urbanística, com assistência técnica e jurídica;
- II - Direito de Preferência;
- III - Operações Urbanas Consorciadas;
- IV - Consórcio Imobiliário;
- V - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO VI - DA ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL - 2 (AEIS-2)**

**Art. 248.** As Áreas de Especial Interesse Social - 2 localizam-se em Areias de Baixo, de acordo com o definido no Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei Complementar:

- I - na Zona de Expansão Urbana Imediata 1-Areias (ZEI-1 Areias);
- II - na Zona de Expansão Urbana Imediata 2-Areias (ZEI-2 Areias).

**Art. 249.** As Áreas de Especial Interesse Social - 2 têm como características:

- I - áreas localizadas próximas de infraestrutura urbana e livres de restrições ambientais, estando muitas delas desocupadas;
- II - vazios urbanos aptos à ocupação;
- III - proximidade de equipamentos comunitários e de lazer;
- IV - facilidade de acesso;
- V - áreas destinadas ao suprimento da demanda habitacional para a população de baixa renda.

**Art. 250.** São objetivos específicos das Áreas de Especial Interesse Social - 2:

- I - reservar terras para a implantação de Habitação de Interesse Social;
- II - promover a integração espacial e social da população de baixa renda;
- III - promover a inserção da população de baixa renda no perímetro urbano;
- IV - ocupar as áreas de forma vinculada aos programas sociais desenvolvidos pela Prefeitura.

**Art. 251.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Áreas de Especial Interesse Social - 2, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preferência;
- II - Operações Urbanas Consorciadas
- III - Consórcio Imobiliário;
- IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO VII - DA ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS (APM)**

**Art. 252.** A Área de Proteção de Mananciais localiza-se na Serra da Armação.

**Art. 253.** São características da Área de Proteção de Mananciais:



I - área de altitudes e declividades da encosta da Serra da Armação;  
II - área sem ocupação expressiva localizada fora do perímetro urbano;  
III - abrange cinco das seis Macrozonas do Município, de acordo com o definido no Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei Complementar:

- a) a Macrozona do Jordão;
- b) a Macrozona dos Ganchos;
- c) a Macrozona das Areias;
- d) a Macrozona de Palmas;

IV - apresenta dificuldade de acesso e restrições ambientais devido à existência de áreas de preservação permanente;

V - a existência do divisor de águas e das nascentes de água;

VI - cobertura vegetal preservada que assegura a manutenção dos recursos hídricos e o seu potencial para o abastecimento público municipal;

VII - existência de trilhas e caminhos históricos.

Parágrafo Único. Para os fins desta Lei Complementar, a Área de Proteção dos Mananciais (APM) é considerada área rural e deverá observar as disposições da legislação ambiental aplicável, sem prejuízo da observância:

I - dos objetivos definidos para a APM no Art. 254;

II - dos parâmetros estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Uso e Ocupação do Solo do Anexo 03.

**Art. 254.** São objetivos específicos da Área de Proteção de Mananciais:

I - preservar o patrimônio natural;

II - tolerar usos compatíveis com a preservação ambiental, observando a legislação aplicável aos recursos hídricos;

III - preservar a biodiversidade e os recursos minerais;

IV - preservar os recursos hídricos, em especial nascentes, córregos e pontos de captação;

V - coibir usos incompatíveis com o caráter preservacionista dos objetivos próprios desta APM;

VI - proibir os parcelamentos do solo, bem como, os usos e atividades potencialmente poluidores;

VII - explorar de maneira sustentável as trilhas e os caminhos históricos;

VIII - definir e sinalizar trilhas e caminhos históricos;

IX - possibilitar a conectividade ecológica com a ZPMA-A.

#### **SUBSEÇÃO VIII - DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (AEICS)**

**Art. 255.** A Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços está localizada numa faixa de terra com 200 metros de largura à Oeste da Estrada Geral da Armação, a SC-410, entre as macrozonas de Palmas e da Armação.

**Art. 256.** São características da Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços:

I - área de valor paisagístico e beleza cênica, com partes descaracterizadas;

II - área descaracterizada pela silvicultura atual;

III - área com recursos hídricos preservados de pequenas proporções;

IV - área de topografia acidentada.



**Art. 257.** São objetivos específicos da Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços:

- I - incentivo ao comércio e serviços;
- II - permitir o parcelamento do solo de acordo com as condições naturais do terreno;
- III - promover a recuperação paisagística, ambiental e urbana;
- IV - promover estudos técnicos específicos para identificar uma nova área, fora desta AEICS, para a localização do novo cemitério municipal como alternativa à área aprovada pela FATMA.

**Art. 258.** Para alcançar os objetivos pretendidos para a Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Estudo de impacto ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - Direito de Superfície.

#### **SUBSEÇÃO IX - DAS ÁREAS DE USO LIMITADO (AUL)**

**Art. 259.** As Áreas de Uso Limitado localizam-se, de acordo com o definido no Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei Complementar:

- I - na Macrozona do Jordão, junto à Área de Proteção de Mananciais (APM), sendo denominada Área de Uso Limitado-Jordão (AUL-Jordão);
- II - na Zona de Urbanização Restrita da APA (ZUR-APA), sendo denominadas:
  - a) Área de Uso Limitado-Praia do Zé André (AUL-Praia do Zé André);
  - b) Área de Uso Limitado-Praia dos Currais (AUL-Praia dos Currais);
  - c) Área de Uso Limitado-Caieira do Norte (AUL- Caieira do Norte).

**Art. 260.** São características da Área de Uso Limitado-Jordão:

- I - áreas com declividades acima de 30% (trinta por cento);
- II - existência das faixas de domínio da Rodovia SC-410;
- III - condições geotécnicas complexas.

**Art. 261.** São objetivos específicos da Área de Uso Limitado-Jordão restringir o parcelamento e limitar o adensamento da ocupação, permitindo somente o desmembramento e garantindo a compatibilidade dos usos com as condições ambientais restritivas.

**Art. 262.** São características da Área de Uso Limitado-Praia do Zé André, da Área de Uso Limitado-Praia dos Currais e da Área de Uso Limitado-Caieira do Norte:

- I - áreas com ocupação rarefeita, situadas ao longo do litoral e dentro dos limites da APA de Anhatomirim;
- II - cobertura vegetal expressiva;
- III - costões e pequenas praias ao longo da APA de Anhatomirim;
- IV - ausência de sistema de esgotamento sanitário;
- V - sistema viário vicinal pouco expressivo, áreas com dificuldades de acesso;
- VI - uso predominantemente residencial unifamiliar.

**Art. 263.** São objetivos específicos da Área de Uso Limitado-Praia do Zé André, da Área de Uso Limitado-Praia dos Currais e da Área de Uso Limitado-Caieira do Norte:

- I - ordenar a ocupação;



- a) fiscalizando as ocupações junto à orla;
- b) impedindo bloqueio de acesso à praia;
- c) definindo distância mínima entre os acessos à praia;
- d) impedindo construções e muros próximos à orla;

II - manter preferencialmente o uso residencial unifamiliar;

III - proibir loteamento, permitindo somente desmembramento;

IV - permitir outros usos, incluindo-se o turístico, desde que adequados às normas específicas e aos objetivos da APA do Anhatomirim.

**Art. 264.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Áreas de Uso Limitado, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

I - Direito de Preferência;

II - Direito de Superfície;

III - Operações Urbanas Consorciadas;

IV - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

Parágrafo Único. Nas Áreas de Uso Limitado da Caieira do Norte e das praias do Zé André e dos Currais seja realizado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos casos de implantação de atividades não-residenciais.

#### **SUBSEÇÃO X - DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE INSTITUCIONAL (AEII)**

**Art. 265.** As Áreas de Especial Interesse Institucional são glebas localizadas nas macrozonas das Areias, dos Ganchos e de Palmas, em geral desocupadas.

Parágrafo Único. A Área de Especial Interesse Institucional de Areias está situada na Zona de Expansão Urbana Imediata, próxima às AEIS e de cruzamento entre eixos viários arteriais.

**Art. 266.** São objetivos específicos das Áreas de Especial Interesse Institucional:

I - instalar equipamentos públicos e comunitários;

II - no caso específico da Área de Especial Interesse Institucional de Areias:

- a) criar uma nova centralidade urbana para o Município;
- b) receber edifícios e equipamentos urbanos, comunitários e administrativos;
- c) reduzir a pressão por ocupação nas centralidades dos Ganchos do Meio, de Fora e Canto dos Ganchos, decorrente da existência de equipamentos institucionais e comerciais;
- d) garantir a reserva de áreas institucionais junto ao sistema viário a ser projetado.

**Art. 267.** Para alcançar os objetivos pretendidos para as Áreas de Especial Interesse Institucional, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

I - Direito de Preferência;

II - Direito de Superfície;

III - Operações Urbanas Consorciadas;

IV - Transferência do Direito de Construir.



#### **SUBSEÇÃO XI - DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES URBANAS (SAVU)**

**Art. 268.** O Sistema de Áreas Verdes Urbanas, ou SAVU, é formado pelo conjunto de áreas verdes estrategicamente distribuído pela área urbana, com a finalidade de:

- I - manter o equilíbrio ecológico;
- II - fortalecer as centralidades urbanas e a interação social.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei Complementar, entende-se por áreas verdes urbanas aquelas assim declaradas por Lei Municipal, seguindo os critérios definidos no Programa de implantação e manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas, dentre as quais destacam-se:

I - as áreas verdes, sejam públicas ou privadas e desde que haja potencial para a implantação do SAVU, indicadas no Mapa de Zoneamento anexo ao presente Plano Diretor, localizadas:

- a) em Areias de Cima;
- b) na Fazenda da Armação;
- c) na Praia de Palmas.

II - as áreas verdes públicas, compostas especialmente por praças, largos, playgrounds, parques e áreas destinadas para os eventos comunitários;

III - as áreas verdes do sistema viário destinadas à ornamentação e arborização das ruas e vias públicas;

IV - as áreas verdes privadas localizadas em propriedades particulares, e de uso reservado;

V - as áreas verdes institucionais e de uso esportivo reservadas a instituições públicas e privadas e as do entorno de quadras, campos de jogos e demais infraestruturas de esportes;

VI - o Parque Municipal das Areias previsto neste Plano Diretor, no Anexo-8: Mapa do Zoneamento, localizado entre Areias de Cima e Areias do Meio.

**Art. 269.** São objetivos específicos do Sistema de Áreas Verdes Urbanas:

- I - proteger áreas com características ambientais relevantes;
- II - manter o equilíbrio ecológico e coibir a ocupação de áreas de proteção permanente;
- III - oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;
- IV - compensar a ausência e escassez de áreas verdes e de lazer verificadas na região dos Ganchos;
- V - criar um SAVU municipal que minimize o déficit atual de áreas verdes públicas e de lazer.

Parágrafo Único. As ações para a implantação e manutenção do SAVU serão definidas no âmbito do Programa de implantação e manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas, conforme art. 9.º, VII, desta Lei Complementar.

**Art. 270.** Para alcançar os objetivos pretendidos para o Sistema de Áreas Verdes Urbanas, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos:

- I - implantação de SAVU;
- II - Direito de Preferência;
- III - Direito de Superfície;



- IV - Operações Urbanas Consorciadas;
- V - Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

#### **SUBSEÇÃO XII - DA ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)**

**Art. 271.** As Áreas de Preservação Permanente são áreas protegidas, assim definidas pela legislação ambiental vigente, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

**Art. 272.** São objetivos específicos das Áreas de Preservação Permanente os estabelecidos nas legislações federal e estadual, em especial:

- I - garantir a conformidade da conduta ambiental;
- II - preservar os recursos naturais;
- III - proteger o solo;
- IV - preservar a estabilidade geológica;
- V - preservar os recursos hídricos;
- VI - preservar a biodiversidade;
- VII - preservar a paisagem;
- VIII - evitar e prevenir a poluição;
- IX - assegurar o bem-estar das populações humanas;
- X - o reconhecimento de APPs de valor cênico e paisagístico, por meio de decreto municipal.

### **TÍTULO VI - DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 273.** As normas de parcelamento do solo previstas nesta Lei Complementar são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estes pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à legislação superior que regule a matéria.

§ 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no âmbito do município dependerá de aprovação pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º - Nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no município e de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Executivo municipal, as normas de parcelamento do solo terão regulamentação própria, observadas as disposições do art. 1.º, em especial seu § 3.º.

§ 3º - No interior da APA Anhatomirim é exigida, também, a autorização do órgão gestor da APA, conforme as normas estabelecidas por esta autarquia e pela legislação federal.

**Art. 274.** As normas de parcelamento do solo têm por objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II - evitar a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas, entendidas estas como:





- a) áreas com ausência de infraestrutura urbana demandada;
- b) áreas de risco à saúde e/ou à segurança;
- c) áreas de interesse ambiental;

III - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de usos e atividades urbanas;

IV - assegurar a adoção de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 275.** As ações de parcelamento do solo no território do município deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, em especial:

I - as áreas verdes, especialmente aquelas com cobertura vegetal arbórea;

II - a orla marítima e demais características geotécnicas, bem como, à topografia do terreno;

III - as nascentes e os cursos d'água existentes;

IV - a conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;

V - ao traçado urbanístico proposto nesta Lei Complementar, de acordo com os objetivos de desenvolvimento urbano definidos e que complementam o sistema de circulação existente.

**Art. 276.** Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados dentro do perímetro urbano, de acordo com os parâmetros e limites fixados nesta Lei Complementar e no Mapa do Perímetro Urbano do Anexo-9.

§ 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos não poderá gerar terrenos ou lotes que não tenham frente para via pública.

§ 2º - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - nas seguintes zonas e áreas de especial interesse definidas nesta Lei Complementar:

- a) Zona Rural referida no art. 126;
- b) Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim referida no art. 220;
- c) Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico de Ganchos referida nos artigos 228, I e 230, III, a;
- d) Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico de Palmas referida no art. 232, VIII;
- e) Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico da Armação referida no art. 234, VIII;
- f) Área de Proteção de Mananciais referida no art. 254, VI;
- g) áreas que compõem o Sistema de Áreas Verdes Urbanas espacializado no Anexo-8: Mapa do Zoneamento;
- h) Áreas de Preservação Permanente;

II - em terrenos situados nas áreas de especial interesse ambiental, notadamente:

- a) mananciais e áreas de captação de água para abastecimento atual ou futuro;
- b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água, localizados nas áreas urbanas consolidadas, sejam estes naturais ou artificiais, mantendo um



afastamento mínimo de 30 (trinta) metros para uso residencial e 50 (cinquenta) metros para uso industrial;

c) fundos de vale e faixas sanitárias dos corpos de água, cujas conceituações encontram-se no Anexo 14: Glossário de termos técnicos;

d) reservas florestais e ecológicas;

e) topos de morro e áreas com declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento);

f) áreas de paisagens notáveis, indicadas na Figura do Anexo 10, a serem especificadas de acordo com o previsto no inciso VI do artigo 9º;

g) áreas de marinha.

III - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações antes que seja implantado um sistema de drenagem da área e sem prejuízo da necessidade de elaboração dos estudos técnicos de impacto ambiental;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que se tenham sido previamente eliminados os riscos à população;

V - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VI - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

VII - em imóveis dos quais resultem terrenos ou lotes que não possuam frente para logradouros públicos oficiais ou lotes em desacordo com os parâmetros estabelecidos em lei.

**Art. 277.** Os projetos de parcelamento deverão ser apresentados ao Poder Executivo municipal para que sejam submetidos à apreciação por seu órgão competente, a quem competirá emitir parecer técnico acerca de sua viabilidade.

**Parágrafo Único.** Para os fins de parcelamento, nas áreas com declividade entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), assim como em terrenos com condições hidrológicas complexas e declividades de 0 (zero) a 5% (cinco por cento), ou em terrenos que apresentem risco geológico, será exigido laudo geotécnico, elaborado por profissional habilitado, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, ou ART, e ainda:

I - ocorrer somente após a completa ocupação das áreas definidas no zoneamento desta Lei Complementar e estabelecidas como as áreas adequadas para a ocupação;

II - comprovação técnica de ausência de riscos de distorção no crescimento urbano, em especial quanto à deterioração das áreas urbanizadas, e de efeitos negativos sobre o meio ambiente;

III - após a aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 278.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento, considerando-se, para os fins previstos nesta Lei Complementar:

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



II - desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

**Art. 279.** Será admitido o remembramento do solo urbano, desde que não resulte em uso e ocupação em desacordo com os objetivos pretendidos para as zonas e áreas de especial interesse constantes nesta Lei Complementar e com os parâmetros urbanísticos do Anexo-3.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.

**Art. 280.** Os loteamentos serão divididos em duas categorias:

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

§ 1º - Loteamentos convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º - Loteamentos de interesse social são aqueles executados pelo Poder Executivo municipal ou com promoção e a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

§ 3º - Os loteamentos de interesse social só poderão ser realizados nas Áreas de Especial Interesse Social referidas nos arts. 244 e 248.

## **CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO**

### **SEÇÃO I - DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO**

**Art. 281.** Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão conter áreas de uso público, entendidas, para os fins desta Lei Complementar, como:

- I - as áreas destinadas às vias de circulação de pedestres e de veículos;
- II - as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - as áreas verdes.

§ 1º - Equipamentos urbanos são aqueles destinados, em especial:

- I - ao abastecimento de água;
- II - aos serviços de coleta e tratamento de esgoto;
- III - à coleta e disposição final de lixo;
- IV - à coleta e aproveitamento de águas pluviais;
- V - às redes de energia elétrica e de telefonia.

§ 2º - Equipamentos comunitários são aqueles destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional e congêneres.

§ 3º - Áreas verdes são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo-arbórea onde seja permitido o seu uso para atividade de lazer.

§ 4º - Outros equipamentos poderão ser criados e classificados por lei como equipamentos urbanos.



**Art. 282.** As áreas de uso público deverão:

I - obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos nesta Lei Complementar;

II - ser cedidas ao Município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

**Art. 283.** No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas de uso público nas seguintes proporções, com relação à área total:

I - um mínimo de 15% (quinze por cento) para vias de circulação;

II - um mínimo de 10% (dez por cento) para as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - um mínimo de 10% (dez por cento) para áreas verdes.

§ 1º - Nos parcelamentos por meio de desmembramento que resultem em até 10 (dez) lotes, o proprietário fica isento da obrigação de ceder áreas de uso público ao Município.

§ 2º - Nos parcelamentos por meio de desmembramento que resultem em mais de 10 (dez) lotes, serão mantidas as porcentagens mínimas definidas para as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e para as áreas verdes referidas nos incisos II e III do *caput* deste artigo.

§ 3º - Nos casos de parcelamento por meio de desmembramento de áreas remanescentes da gleba, onde o desmembramento anterior tenha ocorrido num prazo inferior a 5 (cinco) anos e onde o somatório dos lotes parcelados tenha resultado em mais de 5 (cinco) lotes, será exigido, neste novo desmembramento, a destinação de áreas verdes em quantidade proporcional à área do imóvel constante na matrícula-mãe.

**Art. 284.** Os lotes reservados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem ter área mínima de 720m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros).

**Art. 285.** As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes deverão ter acesso por via de circulação com, no mínimo, 13m (treze metros) de largura.

**Art. 286.** Nos novos parcelamentos, não poderá ser prejudicado o acesso público às áreas verdes, nem poderão ser alterados sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

Parágrafo Único. Nos parcelamentos já existentes, fica facultado ao Poder Executivo municipal a alteração da destinação de áreas verdes para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, desde que analisado e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 287.** As áreas verdes deverão preferencialmente estar localizadas junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 288.** As áreas de preservação definidas nesta Lei Complementar, quando localizadas no interior de glebas que sejam objeto de parcelamento, terão de ser devidamente delimitadas e assegurada a sua destinação.



**Art. 289.** Nas áreas de uso público a serem indicadas como áreas verdes, um máximo de 10% (dez por cento) destas poderá ser composto por áreas de especial interesse ambiental existentes no interior da gleba, desde que garantidas as suas devidas conservação ambiental e urbanização pelo loteador.

## **SEÇÃO II - DAS QUADRAS E LOTES**

**Art. 290.** A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).

**Art. 291.** Ficam estabelecidas na Tabela do Anexo-3 desta Lei Complementar as dimensões e áreas mínimas para os lotes resultantes de projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos, que serão utilizadas de acordo com o zoneamento.

§ 1º - Os lotes resultantes do parcelamento em loteamentos de interesse social deverão ter testada mínima de 10m (dez metros), área mínima de 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados).

§ 2º - Nos lotes de esquina, a sua área e sua testada serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que a área e a testada de lote mínimo exigidas para a respectiva área de planejamento.

## **SEÇÃO III - DO SISTEMA VIÁRIO NOS LOTEAMENTOS**

**Art. 292.** Nos loteamentos, a abertura de qualquer via ou logradouro público deverá observar o estabelecido nesta Lei Complementar e sempre dependerá da prévia aprovação pelo Poder Executivo municipal.

Parágrafo Único. Com relação à implantação de acessos, estradas e ruas alternativos, além do disposto na presente Seção, as demais definições e detalhamentos relativos ao sistema viário municipal serão estabelecidos no Plano municipal de mobilidade urbana referido no art. 9.º, X.

**Art. 293.** Qualquer área de terra que seja objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas conectadas à rede viária urbana.

Parágrafo Único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no *caput* deste artigo recairão sobre o parcelador interessado.

**Art. 294.** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão estabelecer uma hierarquização do sistema viário, de forma a garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme regras expedidas pelo Poder Executivo Municipal, após análise e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 295.** Admite-se a implantação de bolsão de retorno, ou *cul-de-sac*, unicamente em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária pré-existente.

§ 1º - O bolsão de retorno deverá ter acesso por via de, no máximo, 100m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 15m (quinze metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24m (vinte e quatro metros).



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

**Art. 296.** Ao expedir as diretrizes da consulta de viabilidade, o Poder Executivo municipal indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Parágrafo Único. Nas diretrizes referidas no *caput* deste artigo, deverão ser observadas as seguintes determinações:

I - a seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e côncava:

II - a declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);

III - as ruas e avenidas devem ter arborização nas duas faces, segundo os critérios estabelecidos na legislação ambiental do município e nos programas específicos a serem desenvolvidos.

IV - os passeios das vias locais garantirão a continuidade do traçado e sua pavimentação deverá ser contínua e antiderrapante.

V - no meio-fio junto às esquinas serão construídas rampas de acesso para pessoas com deficiência, conforme o disposto na norma NBR-9050 e em suas eventuais alterações.

**Art. 297.** Quanto aos tipos de vias e suas respectivas larguras mínimas de ruas, calçadas e demais elementos, ficam estabelecidos os seguintes perfis transversais e dimensões em novos parcelamentos:

I - vias locais: caracterizadas pelo baixo volume de tráfego e pela função prioritária de acesso às propriedades e ao acesso local, e com as seguintes dimensões quanto a larguras:

a) total: 13m (treze metros);

b) passeios: largura total mínima de 2m (dois metros), sendo que sua largura pavimentada mínima será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

c) pista de rolamento: 6,60m (seis metros e sessenta centímetros);

d) acostamento: 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

II - vias coletoras: vias de passagem que recebem o fluxo das vias locais destinadas a coletar e distribuir o fluxo de veículos para a entrada ou saída das vias estruturais, e com as seguintes dimensões quanto a larguras:

a) total: 18m (dezoito metros);

b) passeios: pavimentados e com largura total mínima de 3m (três metros);

c) pista de rolamento: 6,60m (seis metros e sessenta centímetros);

d) acostamentos: 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

e) canteiro: 60cm (sessenta centímetros);

f) ciclovia, com implantação vinculada à existência de condições topográficas favoráveis: 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

III - vias estruturais do Tipo I: vias que estruturam a ocupação, caracterizando-se pelo trânsito rápido, por cruzamentos em nível, geralmente controladas por semáforos, que





possibilitam o trânsito entre as regiões da cidade, e com as seguintes dimensões quanto a larguras:

- a) total: 28m (vinte e oito metros);
- b) passeios: pavimentados e com largura total mínima de 3m (três metros);
- c) pistas de rolamento: 6,60m (seis metros e sessenta centímetros);
- d) acostamentos: 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- e) canteiro central: 2m (dois metros);
- f) ciclovia, com implantação vinculada à existência de condições topográficas favoráveis: 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

IV - vias estruturais do Tipo II: vias que concentram o fluxo urbano e estruturam a ocupação no município, apresentando as seguintes dimensões quanto a larguras:

- a) total: 20m (vinte metros);
- b) passeios: pavimentados e com largura total mínima de 3m (três metros);
- c) pista de rolamento: 6,60m (seis metros e sessenta centímetros);
- d) acostamentos: 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- e) canteiro: 80cm (oitenta centímetros);
- f) ciclovia, com implantação vinculada à existência de condições topográficas favoráveis: 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Parágrafo Único. O disposto no *caput* encontra-se representado nos esquemas gráficos dos perfis das vias constantes no anexo-13 desta Lei Complementar.

#### **SEÇÃO IV - DAS INFRAESTRUTURAS BÁSICA E MÍNIMA**

**Art. 298.** Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica será composta por:

- I - vias de circulação pavimentadas;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário;
- V - rede de energia elétrica pública e domiciliar;
- VI - iluminação pública.

§ 1º - As soluções para o esgotamento sanitário existentes devem conectar-se à rede de esgoto sanitário nas áreas onde esta estiver disponível.

§ 2º - Verificada a inexistência de sistema público de coleta e tratamento de esgoto, fica o empreendedor com a responsabilidade de dotar o loteamento com rede de coleta e estação de tratamento de esgoto própria.

§ 3º - Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo empreendedor, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica deverão estar previamente aprovados pelos órgãos competentes.

**Art. 299.** Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura mínima será composta por:

- I - vias de circulação pavimentadas, com meio-fio e sarjeta;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;



IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**Art. 300.** Nos loteamentos convencionais será da responsabilidade do empreendedor a implementação da infraestrutura básica referida no art. 301, além da execução e custeio das obras e as instalações de:

I - demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;

II - passeios com pavimentação contínua e antiderrapante, conforme determinam as normas federais de mobilidade e de acessibilidade;

III - pontes e muros de arrimo;

IV - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

Parágrafo Único. Nos passeios a que se refere o inciso II do *caput* deste artigo, será estimulada a implantação de áreas permeáveis, desde que não interrompam a continuidade da área destinada à passagem.

**Art. 301.** Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do empreendedor a conservação das suas vias de circulação.

### CAPÍTULO III - DO PROJETO DE LOTEAMENTO

#### SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 302.** O Poder Executivo municipal somente procederá com a aprovação do projeto de loteamento depois de cumpridas, pelo empreendedor, as seguintes etapas:

I - consulta de viabilidade;

II - estudo preliminar;

III - projeto definitivo.

Parágrafo Único. Os projetos de loteamentos deverão ter licenciamento ambiental, junto ao órgão ambiental competente, sendo que aqueles localizados dentro da APA do Anhatomirim deverão submeter-se à anuência do órgão gestor da APA.

#### SEÇÃO II - DA CONSULTA DE VIABILIDADE

**Art. 303.** A consulta de viabilidade referida no art. 305, I constitui-se num pedido de informações sobre a possibilidade de determinada gleba ser parcelada através de loteamento, não gerando direitos e tendo validade por 6 (seis) meses.

**Art. 304.** Para obter a consulta de viabilidade, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia autenticada do título de propriedade do imóvel;

II - levantamento topográfico e planialtimétrico com planta de situação do terreno.

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

**Art. 305.** Compete ao Poder Executivo Municipal:



I - expedir resposta à consulta de viabilidade num prazo de 30 (trinta) dias úteis contados a partir da data de seu protocolo, declarando a viabilidade ou inviabilidade de se parcelar a área pretendida, quando o mesmo não necessitar de anuência do CMDU;

II - nos casos em que houver viabilidade de se parcelar a área pretendida, informar, no mesmo prazo de 30 (trinta) dias úteis, as seguintes diretrizes:

- a) a zona ou área de especial interesse na qual a gleba está inserida;
- b) o nível ou os níveis de incomodidade;
- c) a taxa de ocupação máxima;
- d) a densidade populacional prevista;
- e) os recuos e afastamentos mínimos.

III - apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser consultados sobre a viabilidade do loteamento antes da análise do estudo preliminar referido na Seção III deste Capítulo.

§ 1º. Verificadas questões urbanísticas que demandem maior detalhamento na resposta à consulta de viabilidade, o Poder Executivo municipal poderá prorrogar em mais 15 (quinze) dias úteis, o prazo referido no inciso I do *caput* deste artigo.

§ 2º. Caso haja necessidade de anuência do CMDU, o prazo mencionado no inciso I do *caput* será acrescido de 30 (trinta) dias úteis.

### SEÇÃO III - DO ESTUDO PRELIMINAR

**Art. 306.** Após o recebimento de resposta declaratória da viabilidade do loteamento e na ausência de impedimento declarada por outros órgãos públicos constantes na relação a que se refere o inciso III do art. 305, o empreendedor estará habilitado a requerer do Poder Executivo municipal a análise e aprovação do estudo preliminar, que visa à preparação para a fase de elaboração do projeto definitivo referido na Seção IV deste Capítulo.

**Art. 307.** O requerimento para análise e aprovação do estudo preliminar será protocolado acompanhado de 3 (três) vias da planta do imóvel, elaborada na forma do art. 308.

**Art. 308.** A planta do imóvel que acompanhará o requerimento referido no art. 307 será elaborada conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Executivo municipal, com coordenadas geográficas oficiais do Município, onde constará a indicação das seguintes diretrizes:

- I - divisas do imóvel;
- II - benfeitorias existentes;
- III - existência e distância das nascentes e corpos d'água;
- IV - quantificação e qualificação de árvores significativas, bosques e florestas e de áreas de preservação;
- V - equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no lote;
- VI - servidões, faixas diversas de domínio ou ambas, existentes no local em escala;
- VII - locais alagadiços ou sujeitos a inundação;
- VIII - curvas de nível, sendo estas de metro em metro e indicação dos talvegues;
- IX - planilha de cálculo da área do imóvel;
- X - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os loteamentos próximos;



XI - localização das edificações de significado histórico-cultural existentes para resgate histórico da memória da ocupação do Município;

XII - redes de alta tensão, cercas, localização dos cursos d'água, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;

XIII - teste de sondagem e percolação onde os vários tipos de solo estejam expressos, contemplando profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;

XIV - localização de eventuais formações rochosas.

**Art. 309.** Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança, na forma desta Lei Complementar, para loteamentos com número de lotes igual ou superior a 100 (cem).

**Art. 310.** Quando da análise do estudo preliminar, o órgão municipal competente do Poder Executivo deverá identificar os seguintes elementos na planta da gleba a ser loteada:

I - as faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais;

II - as faixas não edificáveis, destinadas à proteção dos equipamentos dos sistemas viário, de saneamento e de energia elétrica;

III - as ruas e estradas existentes ou projetadas que compõem o traçado básico do sistema viário principal das áreas urbanas e do Município;

IV - as Áreas de Preservação Permanente;

V - quando aplicável ao caso, as áreas de marinha;

VI - quando aplicável ao caso, as diretrizes da legislação competente sobre a APA do Anhatomirim deverão seguir os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar;

VII - o zoneamento;

VIII - as áreas institucionais a serem municipalizadas;

IX - o Sistema de Áreas Verdes Urbanas, ou SAVU;

X - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários;

XI - a relação da infraestrutura a ser projetada e executada pelo proprietário do parcelamento;

XII - as áreas de uso dominante da gleba, com indicação dos usos compatíveis e dos limites de ocupação.

**Art. 311.** O Poder Executivo municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de protocolo do requerimento referido no art. 310, para realizar análise e declarar se aprova ou não o estudo preliminar.

#### **SEÇÃO IV - DO PROJETO DEFINITIVO**

**Art. 312.** Aprovado o estudo preliminar, o empreendedor apresentará projeto definitivo, em 3 (três) vias impressas, e em meio digital.

**Art. 313.** Os documentos do projeto definitivo deverão conter:

I - planta geral do loteamento, na escala de 1:500 (um para quinhentos), em 3 (três) vias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado com cadastro junto ao Poder Executivo Municipal, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;

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



- c) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- d) sistema viário existente e proposto, com respectiva hierarquia, sendo que, no caso de loteamento próximo à orla, deverão ser identificados os acessos à praia;
- e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- g) a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
- h) a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;
- i) a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- j) as indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- k) projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;
- l) projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;
- m) projeto da rede de energia elétrica;
- n) projeto da rede de esgoto sanitário, quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;
- o) projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água dentro dos padrões da Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos, a serem definidos no Plano Municipal de Saneamento;
- p) projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas na legislação municipal, estadual e federal de meio ambiente.

II - projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Executivo Municipal;

III - laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários;

IV - memorial descritivo;

V - cronograma de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana;

VI - comprovantes de declaração da viabilidade e da aprovação do estudo preliminar expedidos pelo Poder Executivo municipal;

VII - licenças ambientais dos órgãos estaduais e federais competentes;

VIII - título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da área a ser loteada, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no art. 18, § 4.º, da Lei 6.766/79;

IX - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana, observado o estabelecido na Seção V deste Capítulo;



X - modelo de contrato-padrão de compra e venda dos lotes, a ser elaborado na forma do § 2.º deste artigo e depositado no Cartório de Registro de Imóveis;

XI - comprovante do pagamento de taxas.

§ 1º - O memorial descritivo referido no inciso IV do *caput* deste artigo deverá ser apresentado em 3 (três) vias impressas e em meio digital, contendo:

I - a descrição sucinta do loteamento;

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

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

IV - a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacências;

V - a indicação da destinação final dos resíduos provenientes da execução do loteamento, conforme definida no Código de Obras e Edificações;

VI - quando no caso de loteamento junto à orla, a indicação dos acessos à praia.

§ 2º - No modelo de contrato-padrão referido no inciso X do *caput* deste artigo deverá constar, sem prejuízo de outras determinações previstas nos art. 26 da Lei Federal n.º 6.766/79:

I - a denominação do empreendimento;

II - a definição do tipo de loteamento;

III - a unidade territorial na qual o imóvel está inserido, de acordo com o zoneamento regulado pela desta Lei Complementar;

IV - a infraestrutura exigida;

V - os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;

VI - a taxa de ocupação máxima;

VII - os afastamentos e recuos;

VIII - os acessos;

IX - os acessos públicos à praia, para o caso de loteamento próximo à orla;

X - as áreas não edificáveis;

XI - as restrições de remembramento;

XII - a existência de garantias reais, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do total dos lotes, observadas as determinações da Seção V deste Capítulo;

XIII - o cronograma físico das obras e serviços a executar.

§ 3º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal.

§ 4º - Os documentos a que se referem os incisos I a V do *caput* deste artigo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ARTs.

**Art. 314.** O Poder Executivo municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir do recebimento da documentação exigida no art. 316, para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre eventuais insuficiências do projeto definitivo.

**Art. 315.** Caso o Poder Executivo municipal verifique insuficiências no projeto, estas deverão ser supridas pelo empreendedor num prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir de sua notificação.





**Art. 316.** Caso o Poder Executivo municipal aprove o projeto, deverá expedir alvará de licença autorizando a execução das obras e serviços.

Parágrafo Único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante no seu respectivo cronograma, sob pena de caducidade da aprovação, resguardado o direito de requerer a prorrogação na forma do parágrafo único do art. 317.

**Art. 317.** O alvará de licença terá validade por 2 (dois) anos, prorrogáveis a critério do Poder Executivo municipal.

Parágrafo Único. A prorrogação será requerida pelo interessado, mediante justificativa do atraso ocorrido e mediante a aceitação da obrigação de adequar o projeto às normas urbanísticas supervenientes.

**Art. 318.** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

## **SEÇÃO V - DAS OBRIGAÇÕES E GARANTIAS**

**Art. 319.** A partir da data de aprovação do loteamento, fica obrigado o empreendedor ao cumprimento de etapas e prazos, devendo obedecer à seguinte ordem, num prazo máximo de 2 (dois) anos:

I - no primeiro ano, deverão ser executados as obras e serviços de:

- a) limpeza;
- b) terraplenagem;
- c) demarcação de quadras, lotes e áreas de uso público;
- d) demarcação de áreas de preservação e de áreas não edificáveis;
- e) abertura de vias;
- f) drenagem de águas pluviais de acordo com o projeto aprovado;
- g) implantação da rede de abastecimento de água potável;
- h) implantação de rede coletora de esgoto sanitário;
- i) implantação de estação de tratamento de esgoto própria quando não existir sistema público;
- j) execução da rede de energia elétrica.

II - no segundo ano, deverão ser executados todas as obras e serviços correspondentes:

- a) à construção de passeios;
- b) à pavimentação;
- c) à execução dos meios fios e sarjetas;
- d) à arborização das vias;
- e) à urbanização das praças;
- f) à iluminação pública.

**Art. 320.** Como garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana referidos no art. 322 será exigida caução, a ser constituída mediante hipoteca de imóveis situados em Governador Celso Ramos, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Poder Executivo municipal, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor total dos lotes.



§ 1º - A caução será formalizada por escritura pública no cartório de registro de imóveis competente, no ato do registro do loteamento, ficando as taxas sob as expensas do empreendedor.

§ 2º - Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e as que sejam inundáveis.

**Art. 321.** O Poder Executivo municipal somente poderá liberar as garantias estabelecidas após a conclusão da totalidade da obras e serviços.

**Art. 322.** O Poder Executivo municipal poderá embargar o loteamento sempre que constatar paralisação ou não execução das obras e serviços referidos no art. 319 pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias consecutivos.

§ 1º - Cumpre ao setor competente do Poder Executivo municipal atestar por meio de laudo técnico a paralisação ou não execução das obras e serviços;

§ 2º - Atestada a paralisação ou não execução, o Poder Executivo municipal notificará o empreendedor, estabelecendo um prazo de 30 (trinta) dias para retomada das obras e serviços, sob pena de intervenção por meio de embargo.

§ 3º - Passados os 30 (trinta) dias referidos no § 2.º e não tendo sido retomadas as obras e serviços, o Poder Executivo Municipal procederá com os encaminhamentos necessários ao embargo.

§ 4º - Decorridos 180 (cento e oitenta) dias de embargo sem que o empreendedor tome as providências necessárias para a devida retomada das obras e serviços:

- I - o Poder Executivo municipal instaurará processo de licitação visando a contratação das obras faltantes;
- II - procederá, na forma da Lei, com a execução das garantias obtidas com a caução.

## **SEÇÃO VI - DA FISCALIZAÇÃO, ENTREGA E ACEITAÇÃO**

### **SUBSEÇÃO I - DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 323.** O setor de fiscalização competente do Poder Executivo municipal atuará nas etapas de consulta de viabilidade, estudo preliminar e projeto definitivo, e durante a execução e entrega das obras de infraestrutura dos loteamentos.

§ 1º - As notificações com base nesta Lei Complementar emitidas pelo setor de fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§ 2º - As medidas e prazos necessários ao atendimento das exigências da fiscalização deverão acompanhar o termo de embargo.

**Art. 324.** Durante a fase de execução das obras de infraestrutura, o setor responsável do Poder Executivo municipal fará vistoria periódica, no mínimo quinzenal, relatando o seu estágio em laudo, que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento.

### **SUBSEÇÃO II - DA ENTREGA**



**Art. 325.** Realizados os serviços de infraestrutura constantes nesta Lei Complementar, o empreendedor requererá a aprovação e aceitação do loteamento, desde que realizada a cessão das vias e logradouros ao domínio do Município.

§ 1º - É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que as obras e os serviços forem executados na extensão das respectivas vias e logradouros.

§ 2º - No caso de entrega parcial, o empreendedor se comprometerá com a conservação dos serviços e obras de infraestrutura já executados, até a entrega e aceitação do loteamento.

§ 3º - A entrega parcial do loteamento somente é permitida após a instalação da estação de tratamento de esgoto e da rede coletora referente ao trecho do loteamento que está sendo entregue, ou a instalação de outra solução técnica prevista pela ABNT para o tratamento do esgoto.

§ 4º - No caso da possibilidade de utilização de ETE existente, com a anuência do órgão ambiental licenciador, o empreendedor continuará responsável pela captação e encaminhamento do esgoto até a ETE.

**Art. 326.** A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para o Poder Executivo Municipal, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei Complementar, e em legislação dela decorrente.

**Art. 327.** A partir da data de registro do parcelamento do solo no cartório de registro de imóveis, os logradouros, as áreas verdes e demais equipamentos urbanos e comunitários constantes no projeto e no memorial descritivo passam a integrar o domínio do Município.

### **SUBSEÇÃO III - DA ACEITAÇÃO**

**Art. 328.** Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I - escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgoto sanitário para a Concessionária, devidamente registrada em cartório;

II - documento de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público;

III - laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico competente do Poder Executivo municipal;

IV - comprovante de registro do loteamento em cartório de registro de imóveis;

V - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Parágrafo Único. Realizada a vistoria final e constatada a regularidade da documentação referida no *caput* deste artigo, o Poder Executivo municipal emitirá termo de verificação da execução num prazo máximo de 30 (trinta) dias.

## **CAPÍTULO IV - DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E DE REMEMBRAMENTO**

**Art. 329.** Para a aprovação de projetos de desmembramento e de remembramento, o interessado apresentará requerimento ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de



certidão atualizada da matrícula do imóvel ou dos imóveis, expedida pelo Cartório competente, ressalvado o disposto no art. 18, § 4.º, da Lei 6.766/79, contendo:

I - projetos geométricos de desmembramento e remembramento, em três vias impressas e em meio digital, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico;

II - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

III - a indicação do tipo de uso predominante no local;

IV - a indicação do desmembramento ou remembramento pretendido na área;

V - título de propriedade do imóvel;

VI - Certidão Negativa de débitos municipais;

VII - consulta de viabilidade expedida pelo Poder Executivo Municipal;

VIII - ART do profissional;

Parágrafo Único. Deverão constar obrigatoriamente nos projetos geométricos citados no inciso I do *caput* deste artigo os seguintes elementos:

I - rumos e distâncias das divisas;

II - área resultante;

III - área anterior;

IV - denominação anterior;

V - denominação atual;

VI - indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

VII - indicação precisa das edificações existentes;

VIII - indicação precisa da localização em relação ao meio urbano mais próximo, quando tratar-se de desmembramento.

**Art. 330.** A aprovação do projeto de desmembramento só será permitida quando:

I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar;

II - a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO V - DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS**

**Art. 331.** Para os fins desta Lei Complementar, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos a serem submetidos à apreciação pelo Poder Executivo municipal.

§ 1º - São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos nos respectivos Conselhos Profissionais, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º - Estarão habilitados todos os profissionais permitidos em lei para o exercício de atividades voltadas à quantificação e à qualificação de árvores significativas, de bosques e florestas e de áreas de preservação.

§ 3º - A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações recairá sobre seus respectivos autores e responsáveis técnicos e, no caso de execução de obras, sobre os profissionais ou empresas que as construírem.



**Art. 332.** Durante o período de realização das obras até a sua aceitação, competirá ao empreendedor a adoção das medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas de uso público, ou venham a danificar áreas de preservação ambiental.

## **CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

**Art. 333.** A infração a qualquer dispositivo deste Título acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil, administrativa e penal previstas na legislação infra-constitucional, na Lei Federal n.º 6.766/79 ou outras que a venham a complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

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

§ 2º - O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial emitida pelo Poder Executivo municipal.

§ 3º - O valor da multa referida no inciso III deverá ser graduado em tabela a ser definida pelo órgão competente do Poder Executivo municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 334.** Após a conclusão total das obras e serviços relativos ao loteamento, o Poder Executivo municipal expedirá termo de recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

**Art. 335.** Para efeito desta Lei Complementar, após a expedição do termo de recebimento, o Poder Executivo municipal procederá com a individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base em certidão do cartório de registro de imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

**Art. 336.** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Executivo municipal, acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando a modificação;

II - memorial descritivo da modificação;

III - 3 (três vias) de cópias do projeto de modificação.

**Parágrafo Único.** Aprovada a modificação no projeto ou na execução, será cancelado o registro original de aprovação e aberto um novo registro.



**Art. 337.** A partir da aprovação do loteamento, seus logradouros, suas áreas e os seus equipamentos não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor.

**Art. 338.** Os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal 6.766/79, especialmente as constantes nos seus Capítulos VI a IX.

**Art. 339.** As infrações às normas constantes no presente Título darão ensejo, conforme o caso, ao embargo, à revogação do ato de aprovação, à demolição da obra e à aplicação de multas pelo Poder Executivo Municipal, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

**Art. 340.** As normas deste Capítulo não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos protocolados ou aprovados pelo Poder Executivo Municipal, para os quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

Parágrafo Único. Após vencido o prazo do cronograma de obras de que trata este artigo, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos serão submetidos às disposições deste Título.

## **TÍTULO VII - DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE**

### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS E ÂMBITOS DE AÇÃO**

**Art. 341.** Fica instituído o Sistema Municipal de Participação e Controle Social no planejamento e na gestão das políticas territorial e urbanística locais, denominado oficialmente Sistema de Acompanhamento e Controle, visando garantir e qualificar o planejamento e a gestão das políticas territorial e urbanística locais através da efetiva participação popular no Município de Governador Celso Ramos, tendo, como âmbitos de ação:

- I - o Poder Executivo e o Poder Legislativo municipais;
- II - a Sociedade Civil.

§ 1º - Os âmbitos de ação referidos nos incisos deste artigo sempre atuarão de maneira integrada e complementar.

§ 2º - Fica instituído o Sistema de Informações Municipais, visando conferir operacionalidade às atividades de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas, na forma prevista no Capítulo IV deste Título.

### **CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE**

**Art. 342.** Para garantir a efetiva participação da Sociedade Civil, respeitando a Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade e o inciso III do art. 108 da Lei Orgânica do Município, o planejamento e a gestão das políticas territoriais e urbanísticas terão como objetivos:

- I - tornar transparentes e participativos os processos de planejamento e gestão da política territorial e urbanística;





II - criar canais de participação e controle social por parte dos cidadãos e das instâncias representativas dos vários segmentos da sociedade;

III - fomentar um processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar dos processos decisórios relativos ao planejamento e gestão territorial e urbanística;

IV - identificar as prioridades sociais do município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo municipal;

V - acompanhar e avaliar permanentemente a implementação e a gestão do Plano Diretor Participativo do Município de Governador Celso Ramos e legislação correlata, bem como o cumprimento dos vários planos, programas, projetos e instrumentos a eles relacionados, propondo a sua atualização;

VI - evitar a descontinuidade do processo de planejamento e gestão territorial e urbanística e a descaracterização das diretrizes do município através da gestão democrática.

### **CAPÍTULO III - DAS INSTÂNCIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA**

#### **SEÇÃO I - DAS RESPONSABILIDADES DOS PODERES EXECUTIVO E LEGISLATIVO MUNICIPAIS**

**Art. 343.** Os Poderes Executivo e Legislativo Municipais, no âmbito de atuação do Sistema de Acompanhamento e Controle, deverão:

I - promover a articulação entre Poder Executivo Municipal, Sociedade Civil, entidades e demais órgãos governamentais das esferas estadual e federal, que tenham relação com a política territorial e urbanística;

II - adequar a gestão orçamentária às diretrizes das políticas territoriais e urbanísticas estabelecidas nesta Lei Complementar;

III - promover a realização de audiências públicas.

§ 1º - O Poder Executivo municipal:

I - implantará e gerenciará o Sistema de Informações Municipais, na forma prevista nas disposições finais e transitórias desta Lei Complementar, proporcionando acesso amplo a documentos e informações a todos os interessados, indistintamente;

II - manterá atualizado o Sistema de Informações para o gerenciamento desta Lei Complementar, utilizando-se de convênios com órgãos das esferas municipal, estadual, federal, e outras entidades que se fizerem necessárias.

III - coordenará a elaboração e revisão desta Lei Complementar;

IV - implementará as diretrizes da política urbana e territorial para o desenvolvimento físico-territorial e socioeconômico do município;

V - coordenará e articulará, de forma sistêmica, as ações de planejamento setorial dos órgãos da Administração Municipal, com vistas à consolidação das estratégias de desenvolvimento expressas nesta Lei Complementar;

VI - executará políticas e ações articuladas com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, seja no âmbito da Região Metropolitana em que se insere o município de Governador Celso Ramos,



seja nos âmbitos estadual ou federal, sendo que, no caso de articulação com entidades não-governamentais, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá validá-la;

VII - submeterá à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano as ações necessárias à implementação dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

VIII - promoverá a realização de audiências públicas, na forma dos arts. 356 a 363;

IX - coordenará em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade e nesta Lei Complementar todas as ações de planejamento e gestão territorial e urbanística, assim como, realizará adequação de suas políticas, planos, programas, projetos, instrumentos em função dos mesmos.

§ 2º - O Poder Legislativo Municipal:

I - realizará, em conjunto com o Poder Executivo municipal, ações que visem evitar a descontinuidade no planejamento e execução da política urbana;

II - realizará audiências públicas dentro das atribuições de sua competência;

III - participará do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo garantidas vagas a todos os Vereadores.

**Art. 344.** Os serviços e ações de competência dos governos estadual e federal, no âmbito do território do Município de Governador Celso Ramos, deverão orientar-se pelas diretrizes desta Lei Complementar, no sentido de maximizar as metas e racionalizar o uso dos recursos públicos.

Parágrafo Único. Para a obtenção da maximização e racionalização de que trata o *caput* deste artigo, o Poder Executivo municipal disponibilizará subsídios para o planejamento e a gestão dos referidos governos.

## **SEÇÃO II - DA PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL**

**Art. 345.** Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas do Município, em observância à diretriz geral inserida nos termos do art. 3.º, § 1º, inciso II, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - Audiência Pública.

§ 1º - A participação da população referida no *caput* deste artigo deverá abranger, inclusive:

I - a elaboração e aprovação das normas que regerão os processos de revisão do Plano Diretor Participativo de Governador Celso Ramos;

II - a criação, aprovação e implementação da gestão orçamentária participativa, observadas as determinações do Estatuto da Cidade.

§ 2º - A participação da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas do Município deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Poder Executivo municipal com antecedência.

§ 3º - O Poder Executivo municipal apresentará anualmente à Câmara Municipal e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano relatório de gestão das políticas



territoriais e urbanísticas e plano de ação para o próximo período, devendo demonstrar o grau de observância das diretrizes e prioridades contidas nesta Lei Complementar e no Plano Plurianual, ser publicado oficialmente em jornal de circulação local, incluindo-se outros meios complementares, inclusive rádios locais.

### **SEÇÃO III - DO FÓRUM MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 346.** O Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano é instância máxima deliberativa do Sistema de Acompanhamento e Controle da política territorial e urbanística, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dirimir conflitos coletivos e legitimar as ações e medidas referentes à política territorial e ao desenvolvimento urbanístico, devendo ser realizado pelo menos uma vez a cada mandato do Poder Executivo Municipal.

§ 1º - A realização do Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano não poderá coincidir com o ano de eleição municipal.

§ 2º - O Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser realizado durante o primeiro semestre do terceiro ano de mandato do Prefeito Municipal.

**Art. 347.** São objetivos do Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - assegurar um processo amplo e democrático de participação e controle social na elaboração, implantação e avaliação das políticas territoriais e urbanísticas do Município;

II - mobilizar o governo municipal, estadual e a Sociedade Civil para a discussão, a avaliação e a formulação das diretrizes e instrumentos de gestão das políticas territoriais e urbanísticas no Município;

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 setoriais;

V - avaliar a atividade do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;

VI - definir uma agenda do Município, a ser avaliada por ocasião da realização do Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano, contendo um plano de ação com as metas e prioridades do governo e da sociedade para com a gestão territorial e urbanística.

**Art. 348.** O Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano sendo por este revisado sempre que necessário.

§ 1º - O regimento a que se refere o *caput* deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar a diretriz geral do art. 3.º, § 1º, inciso II desta Lei Complementar.

§ 2º - No regimento do Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá estar previsto, no mínimo:

I - as competências e matérias para deliberação;

II - os critérios e procedimentos para escolha dos conselheiros;

III - a forma de organização e funcionamento;

IV - a previsão de uma comissão responsável pela organização.



## **SEÇÃO IV - DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS**

### **SUBSEÇÃO I - DA DEFINIÇÃO, DOS OBJETIVOS E DOS PRINCÍPIOS DO CONSELHO**

**Art. 349.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é um órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva, sendo parte do Sistema de Acompanhamento e Controle.

§ 1º - No intuito de conferir-lhe operacionalidade, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, com autonomia política.

§ 2º - No intuito de operacionalizar a primeira composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Governador Celso Ramos, num prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal nomeará, por meio de ato normativo próprio, a Comissão Provisória do referido Conselho Municipal, que em caráter provisório terá por objetivo:

I - a organização do Primeiro Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser realizado com o objetivo exclusivo de eleição dos conselheiros territoriais, de acordo com a composição determinada no § 1º do artigo 352;

II - atender ao que requisita o artigo 376 desta Lei Complementar.

III - convocar os setores organizados da Sociedade para oficializarem as respectivas representações no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, de acordo com a composição determinada no § 2º do artigo 352, a serem referendados no Primeiro Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV - realizar o Primeiro Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da nomeação da Comissão Provisória.

§ 3º - Visando conferir legitimidade e expressar a pluralidade da Sociedade local, à aludida Comissão Provisória do Conselho Municipal, respeitada a proporcionalidade de representação dos setores ditada pela Resolução nº 25 do Conselho das Cidades, será composta por voluntários dentre os que atuaram no processo de elaboração do Plano Diretor Participativo, como:

I - delegados setoriais;

II - delegados territoriais;

III - membros do Núcleo Gestor;

IV – as entidades integrantes do CMDU vigente;

IV - representantes dos poderes executivo e legislativo do Município de Governador Celso Ramos.

§ 4º - Eleitos os Conselheiros Territoriais, por ocasião do Primeiro Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano, estes se unem aos Conselheiros Setoriais para viabilizar a criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, através de Decreto Municipal, ficando extinta a Comissão Provisória do Conselho Municipal.

**Art. 350.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano tem por objetivos:



I - promover o desenvolvimento municipal, sempre considerando a integração e complementaridade entre atividades urbanas e rurais, de forma a buscar o desenvolvimento socioeconômico do Município e sua área de influência;

II - garantir a efetiva participação da Sociedade Civil em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial e urbanística;

III - integrar políticas e ações responsáveis pela intervenção urbanística, territorial e social;

IV - articular-se com os outros conselhos setoriais, sejam de âmbito municipal, estadual ou nacional;

V - acompanhar, avaliar e garantir a continuidade no tempo das políticas, planos, programas e projetos, tratando de:

a) definir as prioridades, os projetos e as metas regionais dos planos de desenvolvimento urbano, considerando as necessidades locais;

b) subsidiar o Poder Executivo municipal na delimitação das áreas especiais de interesse;

c) acompanhar a realização das metas estratégicas, controlando a execução dos planos e projetos locais;

d) subsidiar o Poder Executivo municipal na definição das prioridades para implantação de equipamentos urbanos, serviços e infraestrutura ;

VI - acompanhar e avaliar a implementação da legislação orçamentária municipal de acordo com as diretrizes, prioridades, planos, programas, projetos e instrumentos expressos nesta Lei Complementar;

VII - acompanhar, avaliar e aprovar a elaboração, correção e atualização da Planta de Valores Genéricos (PVG);

VIII - promover ações na esfera local que contribuam com o apoio à criação e operacionalização do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano;

IX - acompanhar a implementação desta Lei Complementar e avaliar a efetividade dos seus instrumentos, objetivando a implantação da política urbana definida, como também propor as revisões e alterações pertinentes;

X - apreciar as propostas de alteração na legislação urbanística, enviadas pelo Poderes Executivo e Legislativo Municipais, ou por iniciativa popular;

XI - apreciar, mediante parecer técnico, os projetos de urbanização e de equipamentos urbanos que causem impacto ambiental e na estrutura urbana que sejam de responsabilidade do Poder Executivo municipal, dos governos federal, estadual e do setor privado.

## **SUBSEÇÃO II - DAS COMPETÊNCIAS**

**Art. 351.** Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - defender e garantir a efetiva participação da Sociedade Civil, em observância ao Estatuto da Cidade, bem como a continuidade de políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial, urbanístico e social do Município;

II - estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social municipais e regionais;

III - estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento territorial e urbanístico, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento territorial e urbanístico e social, sejam estas de nível nacional, estadual, regional e/ou metropolitano;





IV - acompanhar e avaliar a execução das políticas referidas no inciso anterior, deliberando e emitindo orientações, com vistas ao cumprimento do Estatuto da Cidade;

V - propor a edição de normas gerais que regulem matéria territorial e urbanística;

VI - articular-se com outros conselhos municipais, de forma a integrar ações e políticas pertinentes;

VII - articular-se com o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, ou Conselho das Cidades, bem como com o conselho similar na esfera estadual, de forma a integrar ações e políticas pertinentes, contribuindo, no exercício de suas atribuições, com a criação do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano;

VIII - opinar sobre os projetos de lei de matéria urbanística a serem encaminhados ao Legislativo bem como quanto à sua sanção;

IX - aprovar seu regimento interno, que deverá conter normas de ética e de conduta a ser observadas pelos Conselheiros, além de outras matérias, e decidir sobre as alterações propostas por seus membros, na forma desta Lei Complementar;

X - deliberar e fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para o financiamento dos planos, programas e projetos estabelecidos no Plano Diretor;

XI - criar câmaras temáticas no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XII - promover a realização de eventos municipais e regionais sobre temas relacionados aos seus objetivos;

XIII - solicitar e/ou realizar estudos sobre temas relacionados aos seus objetivos.

Parágrafo Único. O Regimento previsto nos termos do inciso IX deste artigo também deverá definir as regras voltadas à instituição do Fundo Municipal previsto no inciso X deste mesmo artigo, bem como as regras para a captação e destinação de seus recursos.

### **SUBSEÇÃO III - DA ORGANIZAÇÃO DO CONSELHO**

**Art. 352.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano se organiza seguindo critérios de representação territorial e setorial, sendo composto, em sua totalidade, por 28 (vinte e oito) membros.

§ 1º - A representação territorial será composta por 06 (seis) membros, observada a seguinte distribuição e composição:

I - 1 (um) representante da Macrozona do Jordão;

II - 1 (um) representante da Macrozona dos Ganchos;

III - 1 (um) representante da Macrozona de Palmas;

IV - 1 (um) representante da Macrozona da Armação;

V - 1 (um) representante da Macrozona de Anhatomirim;

VI - 1 (um) representante da Macrozona das Areias;

§ 2º - A representação setorial será composta 22 (vinte e dois) membros, observada a seguinte distribuição e composição:

I - 03 (três) membros do Poder Executivo Municipal;

II - 02 (dois) membros do Poder Legislativo Municipal;

III - 02 (dois) representantes dos movimentos sociais e populares, entendidos estes como organizações e movimentos populares e associações representativas de bairros e comunidades;





IV - 02 (dois) representantes dos trabalhadores, através de suas entidades sindicais;

V - 03 (três) representantes dos empresários relacionados à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano e turístico;

VI - 01 (um) representantes das entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;

VII - 02 (dois) representantes de Organizações Não Governamentais e Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público atuantes no município;

VIII - 01 (um) representante de clubes de serviços;

IX - 02 (dois) representantes dos demais Conselhos Municipais.

X - 01 (um) representante do órgão gestor da APA do Anhatomirim e REBIO do Arvoredo;

XI - 02 (dois) representantes do governo estadual;

XII - 01 (um) representante do governo federal.

§ 3º - Os representantes do Poder Executivo Municipal, mencionados no inciso I do § 2º, serão das áreas do Executivo Municipal relacionadas ao ordenamento territorial do município.

§ 4º - Os representantes do Governo Estadual e Federal, mencionados nos incisos XI e XII do § 2º, serão de órgãos dos setores pesqueiro, ambiental e/ou turístico.

§ 5º - A escolha dos conselheiros territoriais será deliberada por meio de reuniões realizadas no âmbito de cada Macrozona, com a participação dos representantes de cada comunidade, de acordo o estabelecido no parágrafo quarto deste artigo.

§ 6º - Para fins de organização das reuniões referidas no parágrafo terceiro, deverá ser observada a seguinte representação de comunidades, por macrozona:

I - Macrozona do Jordão:

- a) Jordão;
- b) Dona Lucinda.

II - Macrozona dos Ganchos:

- a) Canto dos Ganchos;
- b) Calheiros;
- c) Ganchos do Meio;
- d) Ganchos de Fora;
- e) Praia de Fora.

III - Macrozona de Palmas:

- a) Praia de Palmas;
- b) Praia do Cipó;
- c) Praia do Sissial;
- d) Vila de Palmas;

IV - Macrozona da Armação:

- a) Fazenda da Armação;
- b) Camboa;
- c) Praia Grande;
- d) Armação da Piedade.

V - Macrozona de Anhatomirim:



- a) Praia de Henrique Costa;
- b) Praia da Costeira da Armação;
- c) Praia dos Currais;
- d) Praia do Antenor;
- e) Caieira do Norte.

VI - Macrozona das Areias:

- a) Areias de Cima;
- b) Areias do Meio;
- c) Areias de Baixo.

§ 5.º - A Prefeitura garantirá os meios operacionais necessários para a realização das reuniões referidas no parágrafo terceiro.

#### **SUBSEÇÃO IV - DA ELEIÇÃO E DO MANDATO DOS CONSELHEIROS**

**Art. 353.** Fica instituído o Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano, referido nesta Lei Complementar, como instância para eleição dos conselheiros territoriais.

§ 1º - As regras para escolha dos conselheiros territoriais referidos no art. 352, § 1.º serão detalhadas no regimento do Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - As regras para escolha dos conselheiros setoriais referidos no art. 352, § 2.º, III a IX, serão detalhadas no regimento do Fórum Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 354.** Os representantes setoriais do Poder Público referidos no art. 352, § 2.º, I e II, serão escolhidos no âmbito de seu respectivo setor.

**Art. 355.** O mandato dos conselheiros territoriais e setoriais será de 4 (quatro) anos.

§ 1º - Será possibilitada a recondução para mais um mandato sucessivo.

§ 2º - O início e término do mandato dos conselheiros não poderá coincidir com o início e término do mandato do Prefeito Municipal.

§ 3º - É proibida a duplicidade de representação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

#### **SEÇÃO V - DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**

**Art. 356.** As audiências públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do art. 40, § 4º, I, do Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e têm por objetivos:

I - a cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo municipais;

II - informar, colher subsídios e promover debates sobre a aplicação e revisão do Plano Diretor, além de demais temas de interesse do Município, envolvendo a população e as associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

III - garantir o direito constitucional de participação do cidadão, individualmente considerado;

IV - possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:

- a) organizações e movimentos populares;
- b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;



- c) entidades de classe;
- d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais.

**Art. 357.** As Audiências Públicas referentes a matérias contidas nesta Lei Complementar, ou que dela sejam derivadas:

I - são obrigatórias no processo de sua elaboração, tramitação, implementação, avaliação e revisão;

II - serão conduzidas pelo Poderes Executivo ou Legislativo municipais, conforme a fase do processo em que se encontre.

Parágrafo Único. A não-realização, pelos Poderes Executivo e Legislativo municipais, de audiências públicas com caráter deliberativo referentes a matérias contidas nesta Lei Complementar, ou que dela sejam derivadas, configurará improbidade administrativa dos responsáveis, sendo-lhes atribuído as sanções cabíveis.

**Art. 358.** Ressalvados casos excepcionais devidamente autorizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, as audiências públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

§ 1º - As propostas que motivarem a Audiência Pública, bem como a metodologia para a sua realização, serão disponibilizadas a qualquer interessado, indistintamente, dentro do mesmo prazo referido no *caput* deste artigo.

§ 2º - As propostas motivadoras da Audiência Pública e sua metodologia de realização deverão compor o relatório da Audiência Pública.

§ 3º - Fica instituído, como principal meio para mobilização e divulgação das audiências públicas, sem prejuízo da utilização de meios oficiais ou de outros meios, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura no Município.

§ 4º - São obrigatórias a publicação e divulgação das deliberações de Audiência Pública.

**Art. 359.** As audiências públicas ocorrerão fora do horário comercial, em data, hora e locais acessíveis à população, indistintamente.

**Art. 360.** As audiências públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza.

**Art. 361.** As audiências públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.

**Art. 362.** Quando a Audiência Pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações, no todo ou em parte, do Plano Diretor e das demais normas que compõem a legislação urbanística municipal, suas deliberações deverão ser apensadas ao Projeto de Lei proposto, compondo memorial do processo legislativo.

**Art. 363.** O funcionamento das audiências públicas será regulamentado em norma específica, a ser elaborada respeitando as determinações deste capítulo, que será submetida à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



#### **CAPÍTULO IV - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS**

**Art. 364.** O Sistema de Informações Municipais consiste no conjunto integrado de informações relevantes à gestão e ao planejamento do Município de Governador Celso Ramos, e tem como objetivos:

- I - dar suporte às atividades administrativas e gerenciais do Poder Público municipal;
- II - subsidiar a elaboração de novos planos, programas e projetos por parte do Poder Público e da iniciativa popular;
- III - acompanhar e avaliar a implementação e os resultados do Plano Diretor do Município e dos demais planos, programas e projetos a serem propostos pelo Poder Público;
- IV - subsidiar as decisões tomadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- V - permitir a avaliação dos principais aspectos relacionados à qualidade de vida do município e ampla divulgação e acesso às informações da iniciativa popular;
- VI - orientar as prioridades de investimentos.

§ 1º - O Sistema de Informações Municipais referido no *caput* deste artigo deve atender a critérios de simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 2º - Será assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do Sistema de Informações Municipais, por meio de publicação anual no Diário Oficial, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura Municipal, bem como seu acesso à população, por todos os meios possíveis.

**Art. 365.** O Executivo manterá permanentemente atualizado o Sistema de Informações Municipais, que deverá conter, no mínimo, informações:

- I - socioeconômicas;
- II - financeiras;
- III - patrimoniais;
- IV - administrativas;
- V - de uso e ocupação do solo;
- VI - sobre a infraestrutura ;
- VII - sobre os espaços públicos;
- VIII - sobre os equipamentos comunitários;
- IX - sobre o sistema viário;
- X - sobre o transporte coletivo;
- XI - sobre o meio-ambiente;
- XII - sobre o patrimônio histórico cultural, arqueológico, ambiental e paisagístico;
- XIII - imobiliárias.

§ 1º - As demais informações consideradas de relevante interesse para o Município serão inseridas no Sistema de Informações Municipais.

§ 2º - O Sistema de Informações Municipais será composto por cadastro único, multifinalitário, e planta genérica de valores, em meio digital, voltados para fins de planejamento, gestão e arrecadação.

§ 3º - O cadastro único reunirá informações de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.



§ 4º - O Sistema de Informações Municipais deverá ser acrescido gradualmente de outros instrumentos voltados ao planejamento e arrecadação segundo demandas do Sistema de Acompanhamento e Controle.

§ 5º - As informações estarão referenciadas a uma base cartográfica única que será obrigatoriamente utilizada por todos os órgãos da Administração Municipal, e definida de acordo com os seguintes critérios:

- I - posição fiscal, composta das divisões de setor, quadra lote e sublote;
- II - unidades demográficas, constituindo-se pelo agrupamento de quadras utilizadas nos censos;
- III - unidades administrativas, que constituem-se de grupos de unidades de informações ou distritos que estão consolidados.

§ 6º - O Sistema de Informações fornecerá os indicadores básicos para o gerenciamento desta Lei Complementar, objetivando a implementação das diretrizes da política urbana.

**Art. 366.** Resguardadas as garantias de sigilo profissional e pessoal, os agentes públicos, os concessionários e permissionários de serviços públicos que desenvolvam atividades em Governador Celso Ramos, deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações adquiridos com recursos públicos necessários ao Sistema de Informações Municipais.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo se aplica também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

**Art. 367.** É assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação e publicidade sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos, atos administrativos, contratos e demais informações relacionadas ao planejamento e gestão territorial e urbanística.

Parágrafo Único. Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo no caso de situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança do indivíduo, da Municipalidade e do Estado.

## **CAPÍTULO V - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - FUNDURG**

**Art. 368.** Deverá ser criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Governador Celso Ramos, ou FUNDURG, sendo destinado ao financiamento e investimentos necessários ao desenvolvimento urbano e rural.

Parágrafo Único. O FUNDURG será administrado pelo Executivo Municipal.

**Art. 369.** Constituirão receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I - Dotações do Orçamento do Município;
- II - Operações Urbanas;
- III - Quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados;
- IV - Recursos direcionados provenientes de doações, empréstimos e outras operações financeiras;
- V - Rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos.



§ 1º - Os recursos do FUNDURG, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento de sua receita.

§ 2º - Os recursos do FUNDURG serão aplicados segundo o plano anual específico, a ser anexado e aprovado juntamente com a proposta de lei orçamentária anual.

§ 3º - Os recursos do FUNDURG serão aplicados na implantação de equipamentos urbanos públicos, projetos de renovação urbana, investimentos na parceria de empreendimentos e na consecução do planejamento, execução e fiscalização dos objetivos, programas e projetos definidos nesta Lei Complementar.

## TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 370.** Toda atividade que esteja em desacordo com o PDP/GCR será considerada atividade desconforme, sendo classificadas como:

I - atividade compatível aquela que, embora não se enquadre nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, desde que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - atividade incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as regras estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.

Parágrafo Único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá permitir a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde esta se encontra, ficando vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações.

**Art. 371.** Todas as edificações com valor histórico indicadas no Mapa das áreas de interesse histórico e cultural do Anexo-11, em especial as edificações existentes na Área de Especial Interesse Histórico e Cultural localizada na Armação da Piedade somente poderão sofrer alterações com autorização expressa do Poder Executivo municipal e com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 372.** Todas as paisagens notáveis identificadas no mapa do Anexo-10 devem ser preservadas, de maneira que qualquer intervenção sobre elas somente poderá ser feita com autorização expressa do Poder Executivo municipal e com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 373.** O Poder Executivo municipal, num prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei Complementar, mediante acompanhamento e controle pelo CMDU, iniciará a análise da situação de todos os empreendimentos já existentes e localizados em área urbana e rural para avaliar:

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

II - se o empreendimento possui algum tipo de irregularidade ou oferece algum prejuízo à ordem urbanística ou ambiental.

Parágrafo Único. A análise dos empreendimentos referidos no *caput* deste artigo deverá ser feita a partir dos seguintes documentos:





- I - planta de localização do empreendimento;
- II - planta do empreendimento, com curvas de nível de metro em metro;
- III - documentação que viabilizou a implantação do empreendimento no município.

**Art. 374.** Esta Lei Complementar adequar-se-á às Leis Federais e Estaduais que venham a legislar sobre:

- I - o meio ambiente;
- II - o uso do solo em condomínios horizontais.

**Art. 375.** Fica estipulado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da instalação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Governador Celso Ramos para que o Poder Executivo municipal encaminhe ao Poder Legislativo municipal anteprojeto de Lei que detalhe as exceções às regras de parcelamentos, sejam estes loteamentos ou desmembramentos, localizados em áreas com declividades acima dos 30% (trinta por cento), observando as seguintes condições:

- I - definir conteúdo mínimo de laudo técnico de profissional habilitado no respectivo Conselho Profissional que comprove a ausência de riscos de distorção no crescimento urbano, em especial de deterioração das áreas urbanizadas, e de efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II - exigir laudo geotécnico, elaborado por profissional habilitado no respectivo Conselho Profissional, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, que comprove a estabilidade do terreno;
- III - seguir as diretrizes do Estatuto da Cidade e da legislação federal de parcelamento do solo urbano;
- IV - submeter à aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Governador Celso Ramos.

**Art. 376.** O Executivo Municipal terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei Complementar para elaborar um cronograma a ser submetido à apreciação e aprovação pela Comissão Provisória referida no art. 349, contendo prazos para início e término da elaboração e execução de normas, planos, programas e projetos neste plano diretor, especialmente:

- I - os prazos para início e fim do planejamento de planos setoriais, programas, subprogramas, projetos e ações referidos nas estratégias do Título II desta Lei Complementar;
- II - os prazos para que o Poder Executivo Municipal elabore e envie ao Poder Legislativo as modificações na legislação municipal que sejam imprescindíveis à eficácia na aplicação desta Lei Complementar e de seus instrumentos;
- III - os prazos para que o Executivo inicie os processos participativos de elaboração das seguintes normas:

- a) Lei Municipal relativa ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios referida no art. 60;
- b) Lei Municipal relativa ao IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamentos em títulos referida no art. 63, § 1.º;
- c) Código de Obras do Município;
- d) Código de Posturas do Município;
- e) Código Ambiental do Município;
- f) Código Sanitário do Município;



IV - os prazos para que o Poder Executivo Municipal promova reformas em sua estrutura administrativa, com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação deste Plano Diretor Participativo e de seus instrumentos;

V - os prazos para que os Poderes Executivo, Legislativo e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Governador Celso Ramos definam as regras do processo de gestão orçamentária participativa;

VI - os prazos para implantação e pleno funcionamento do Sistema de Informações Municipais.

**Art. 377.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, uma vez instalado, terá o prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de sua primeira reunião para elaborar e aprovar seu Regimento Interno.

**Art. 378.** Num prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal firmará convênio com cartórios, visando a padronização nos procedimentos e documentação relativos à aprovação e ao registro de loteamentos, desmembramentos e remembramentos, e ainda à operacionalização dos seguintes instrumentos de indução do desenvolvimento urbano:

- I - Transferência do direito de construir;
- II - Direito de preferência;
- III - Outorga onerosa do direito de construir;
- IV - Operações urbanas consorciadas;
- V - Consórcio imobiliário;
- VI - Direito de superfície;
- VII - Áreas Especiais de Interesse Social;
- VIII - Regularização fundiária e usucapião especial.

**Art. 379.** Este Plano Diretor deverá ser revisado na ocorrência de pelo menos uma das seguintes situações:

I - após passados 10 anos (dez anos) de sua entrada em vigor, na forma prevista nos termos do Estatuto da Cidade;

II - caso seja instalado algum empreendimento de grande impacto no município.

**Art. 380.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 381.** Revogam-se as disposições em contrário.

Governador Celso Ramos, \_\_\_\_\_ de dezembro de 2012.

**Anísio Anatólio Soares**

PREFEITO MUNICIPAL.



## ANEXOS

### ANEXO-1: Quadro de características e objetivos das macrozonas

Macrozona	Características	Objetivos
<b>Macrozona das Areias</b> (Areias de Cima, Areias do Meio e Areias de Baixo)	<ul style="list-style-type: none"><li>Localização privilegiada, junto à rodovia BR-101, na planície da bacia dos rios do Camarão e das Areias, compreende as localidades de Areias de Cima, Areias do Meio e Areias de Baixo.</li><li>Região pouco ocupada, plana à Oeste a ao Sul, relativamente livre de restrições ambientais, exceto, as áreas de preservação permanente dos cursos d'água, as faixas de domínio das rodovias BR-101 e SC-410 e a extensa Área de Preservação dos Mananciais, à Nordeste.</li><li>Apresenta baixa densidade populacional, mas com algumas áreas de fragilidade social, ocupadas por moradores vindos de fora do Município.</li><li>Devido à proximidade com Biguaçu, os moradores recorrem aos serviços deste município vizinho.</li><li>Uso do solo: residencial, comercial, industrial, atividades de agropecuária e de extração de areia.</li><li>Equipamentos urbanos: carente de equipamentos culturais, de lazer, esportivos, para atendimento bancário e correios;</li><li>Infraestrutura: ausência de sistema de saneamento básico, deficiência nas telecomunicações, na segurança pública, no transporte coletivo e na coleta de lixo.</li><li>Carência de mobiliário urbano como lixeiras, abrigos de passageiros de ônibus etc.</li><li>Rodovia estadual apresenta falta de pavimentação e qualificação dos acessos secundários.</li><li>Potencial para a expansão da área residencial e/ou industrial e para a implantação da nova centralidade urbana e administrativa do Município.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>planejar e consolidar áreas para o desenvolvimento industrial, comercial e serviços.</li><li>prevenir a ocupação desordenada;</li><li>preservar a Área de Preservação dos Mananciais e proteger o meio ambiente contra a degradação ambiental.</li><li>manter a exploração de agropecuária sustentável.</li><li>promover o incremento e qualificação do sistema viário;</li><li>garantir a reserva de terras para a expansão urbana;</li><li>planejar e consolidar uma nova centralidade urbana e administrativa do Município.</li></ul>



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Macrozona	Características	Objetivos
<b>Macrozona do Jordão</b> (Dona Lucinda, Jordão)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Limita-se com o Município de Biguaçu à Oeste.</li><li>• Compreende as bacias dos rios Jordão (que corta a Macrozona no sentido Norte-Sul) e Inferninho (ao Norte) e as localidades de Jordão e Dona Lucinda.</li><li>• Grande parte à Leste da Macrozona está contida na Área de Preservação dos Mananciais.</li><li>• Ocupação rarefeita ao longo dos eixos do sistema viário, caracterizada por pequenas localidades, pouco desenvolvidas.</li><li>• Aspectos sócio-culturais: destaque para a tradição da fabricação de renda de crivo, considerada como uma riqueza cultural local.</li><li>• Predominância dos usos rurais – pecuária, reflorestamento; existência de núcleos suburbanos, com pouca variedade de comércio e serviços, concentrados nas margens das rodovias; existência de áreas com passivos de mineração de areia.</li><li>• Concentração de atividades pecuárias.</li><li>• Vocação para desenvolvimento industrial.</li><li>• Carência de equipamentos de saúde e culturais; necessidade de melhoria nos serviços de transporte público coletivo e de implantação de mobiliário urbano.</li><li>• Afora a Rodovia BR-101, que margeia da divisa oeste, o sistema viário restringe-se à Rodovia SC-410, principal acesso do Município.</li><li>• A Bacia do Rio Jordão é a maior bacia existente no Município, com maior potencial hídrico e significativo manancial para o abastecimento público.</li><li>• Infraestrutura: adequado abastecimento de água potável.</li><li>• Predomínio de áreas planas, com áreas passíveis de inundação.</li><li>• Potencial de desenvolvimento: região bucólica, dotada de riqueza cultural e natural de potencial turístico rural.</li><li>• Áreas potencialmente aptas para a expansão urbana futura desde que tomadas às providências necessárias para corrigir as condições de escoamento das águas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• definir as áreas para receber ações de qualificação urbana e ambiental.</li><li>• evitar a ocupação desordenada e os usos degradadores em toda a macrozona.</li><li>• estabelecer e manter áreas para desenvolvimento das atividades agrícolas sustentáveis.</li><li>• estabelecer áreas para o desenvolvimento industrial.</li><li>• promover o incremento e a qualificação do sistema viário.</li><li>• preservar os mananciais e proteger o meio ambiente contra a degradação ambiental.</li><li>• reservar áreas para a expansão urbana.</li><li>• controlar a implantação de grandes empreendimentos mediante a obrigatoriedade de EIA/RIMA, instalação de audiências públicas deliberativas e mediante contrapartidas sociais.</li></ul>



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Macrozona	Características	Objetivos
<b>Macrozona dos Ganchos</b> (Canto dos Ganchos, Calheiros, Ganchos do Meio, Ganchos de Fora e Praia de Fora)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abrange as bacias hidrográficas da encosta norte da Serra da Armação, que abrigam as localidades de Canto dos Ganchos, Calheiros, Ganchos do Meio, Ganchos de Fora e Praia de Fora.</li><li>• Grande parte ao Sul da Macrozona está contida na Área de Preservação dos Mananciais.</li><li>• Áreas com alta densidade populacional e alta impermeabilização da superfície.</li><li>• Abriga a centralidade administrativa municipal.</li><li>• Onde são realizadas as festas típicas tradicionais no Município.</li><li>• Uso do solo: predomínio do uso urbano - residencial, serviços, institucional, comércio; pesca e maricultura.</li><li>• Concentração de indústrias pesqueiras e de transformação caseira do pescado.</li><li>• Turismo, predominantemente, gastronômico.</li><li>• Concentração de equipamentos comunitários.</li><li>• Deficiência de equipamentos náuticos, de lazer e culturais.</li><li>• Ausência de saneamento básico; necessidade de melhoria nos serviços de telefonia fixa e móvel (inclusive ADSL); necessidade de melhoria na frequência do transporte público coletivo e transporte circular; necessidade de melhoria na sinalização turística; necessidade de implantação de equipamentos e mobiliário urbano, tais como: passeios, pontos de ônibus, telefone, lixeiras, banheiros públicos etc.</li><li>• Sistema Viário: falta padronização de vias, passeios, estacionamentos.</li><li>• Áreas ecologicamente instáveis, tendendo ao agravamento da situação com o adensamento urbano.</li><li>• Apresenta descaracterização total do sistema hídrico e ausência de áreas de preservação hídrica.</li><li>• Área com baixíssimos índices ou ausência total de áreas verdes e arborização urbana.</li><li>• Área com ausência de vazios urbanos.</li><li>• Área com grandes limitações para a ocupação devido à topografia; ao adensamento existente; à falta de saneamento básico; aos conflitos dos usos entre as atividades industriais, as atividades residenciais e a legislação de preservação ambiental (rios, declividade, invasões da orla marítima etc.).</li><li>• Potencial de desenvolvimento: a centralidade administrativa, a concentração de equipamentos urbanos e comunitários e a realização de festas típicas tradicionais.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• promover a melhoria da qualidade ambiental com ações de regularização das áreas de interesse ambiental legal – áreas legalmente protegidas;</li><li>• qualificar e integrar o sistema viário;</li><li>• restringir o adensamento e controlar a expansão urbana, em especial, sobre as áreas de interesse ambiental legal – áreas legalmente protegidas;</li><li>• promover programas de requalificação urbanística considerando o padrão de ocupação tradicional, restringindo a verticalização acentuada próxima à orla e vinculando-a à disponibilidade de infraestrutura instalada;</li><li>• implementar o sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário;</li><li>• definir e implantar estratégias para o desenvolvimento econômico e sustentabilidade das atividades marítimas tradicionais.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Macrozona	Características	Objetivos
<b>Macrozona de Palmas</b> (Praia de Palmas, Praia do Cipó, Praia do Sicial, Vila de Palmas)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abrange a Enseada de Palmas e as bacias do Rio Águas Negras e dos demais mananciais da encosta nordeste.</li><li>• Grande parte à Oeste da Macrozona está contida na Área de Preservação dos Mananciais.</li><li>• Ocupação média e pouco densa; com aumento na densidade populacional durante os meses de verão (ocupação sazonal de veraneio).</li><li>• Existência de comércio, serviços, pesca artesanal, uso residencial e residencial sazonal, com tendência à expansão dos loteamentos residenciais de ocupação sazonal.</li><li>• Equipamentos e infraestrutura: falta de equipamentos de esportes e lazer, necessidade de melhoria na frequência do transporte coletivo e implantação do mobiliário urbano (abrigos), carência de sistemas de tratamento de esgoto.</li><li>• Sistema Viário: demonstra características de planejamento, parcialmente pavimentado.</li><li>• Condições específicas: Necessidade de manutenção da qualidade de abastecimento (quantidade e qualidade) de água.</li><li>• Condicionantes limitantes à ocupação: falta de saneamento básico, melhoria de abastecimento de água, restrições ambientais.</li><li>• Potencial de desenvolvimento: existência de Patrimônio natural e patrimônio cênico, pesca artesanal, vocação turística.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• evitar o adensamento;</li><li>• melhorar o sistema de saneamento básico através:</li><li>• de estudos técnicos com vistas à implantação de novas Estações de Tratamento de Esgoto (ETE) conforme demanda;</li><li>• de medidas para minimizar os impactos ambientais verificados na Vila de Palmas, causados pela atual ETE do Loteamento Palmas do Arvoredo;</li><li>• promover a manutenção do sistema viário;</li><li>• buscar a diversificação das atividades econômicas;</li><li>• monitorar os níveis de qualidade ambiental e a preservação do patrimônio natural considerando a:</li><li>• implantação de uma unidade de conservação nas Praias do Cipó, dos Ilhéus, de Fora e do Sicial mediante estudos técnicos e consultas públicas com objetivo de restringir a ocupação e reservar áreas para atividades da pesca artesanal, esportes radicais entre outras compatíveis com os objetivos para a área;</li><li>• manutenção do livre acesso público às praias;</li><li>• melhora na fiscalização das normas de uso e ocupação do solo, principalmente no que concerne a implantação de novos loteamentos e/ou empreendimentos imobiliários.</li></ul>





## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Macrozona	Características	Objetivos
<b>Macrozona da Armação</b> (Fazenda da Armação, Praia Grande e Armação da Piedade)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abrange as bacias de drenagem que deságuam na Enseada da Armação, inclusive o Rio Antônio Mafra; e, as bacias de drenagem da encosta Leste, no eixo entre a Praia do Cipó e a Praia da Figueira.</li><li>• Grande parte à Oeste da Macrozona está contida na Área de Proteção dos Mananciais.</li><li>• Região histórica, do início da ocupação do município, habitada por pescadores tradicionais.</li><li>• Densidade populacional média-alta; considerável aumento populacional no verão (sazonalidade).</li><li>• Uso do solo predominantemente residencial e residencial sazonal, com expansão dos loteamentos residenciais de perfil de ocupação sazonal; limitados comércio e serviços; fragmentos de atividades agropecuárias; pesca artesanal e maricultura. Essas caracterizam a subsistência das comunidades tradicionais remanescentes.</li><li>• Sazonalidade econômica proveniente do comércio e serviços destinados aos veranistas.</li><li>• Equipamentos e infraestrutura: carência no atendimento à saúde, creche, carência de equipamento cultural, cemitério, equipamentos náuticos, agência de correios, agências bancárias, ausência de saneamento básico, necessidade de melhoria na frequência do transporte coletivo e na implantação do mobiliário urbano.</li><li>• Sistema Viário: falta padronização de vias e passeios.</li><li>• Condições específicas: raros vazios urbanos e sem potencial para implantação do sistema de áreas verdes, existência de área tombada pelo patrimônio histórico e cultural (municipal e estadual) de significativo valor histórico (Igreja Nossa Senhora da Piedade)</li><li>• Condicionantes limitantes à ocupação: existência de mata de restinga e faixa litorânea como parte integrante da APA de Anhatomirim.</li><li>• Potencial de desenvolvimento: existência de patrimônio natural, histórico e cultural, gastronomia para o turismo, maricultura e pesca em geral.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• implementar medidas de requalificação ambiental através da:</li><li>• implantação do Plano de Manejo da APA de Anhatomirim.</li><li>• preservação das nascentes e despoluição de rios.</li><li>• implantação de soluções de esgotamento sanitário.</li><li>• melhorar a mobilidade urbana através da qualificação dos serviços de transporte coletivo; da implantação de alternativas de transporte público sustentáveis; da implantação de equipamentos e mobiliário urbano, tais como: passeios, pontos de ônibus, telefones públicos.</li><li>• implantar e incrementar os equipamentos de saúde, esporte, cultura, lazer e náuticos;</li><li>• promover o desenvolvimento pesqueiro através da: implementação de infraestrutura e equipamentos náuticos de acesso público; reserva de áreas para a construção de ranchos de pescadores.</li><li>• valorizar e preservar o patrimônio arquitetônico, histórico, cultural e natural;</li><li>• incentivar as atividades turísticas, de acordo e compatíveis com os objetivos do Plano de Manejo da APA de Anhatomirim.</li></ul>



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Macrozona	Características	Objetivos
<b>Macrozona de Anhatomirim</b> (Praia de Henrique Costa, Costeira da Armação, Currais, Praia do Antenor, Caieira do Norte)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Situada na porção Sudeste do Município, abrange a faixa litorânea entre a Praia de Henrique Costa e o Córrego de João Ilhéu, limita-se ao Norte com a Área de Preservação dos Mananciais.</li><li>• É parte integrante da APA de Anhatomirim.</li><li>• Ocupação e aspectos sócio-culturais: baixa densidade populacional, sem padrão de ocupação definido ou sem ocupação antrópica, com população formada predominantemente por comunidades tradicionais de pescadores.</li><li>• Uso do solo: Pesca artesanal, atividades de subsistência, ocupação residencial, turismo ecológico.</li><li>• Equipamentos e infraestrutura: necessidade de incremento de equipamentos náuticos compatíveis com as normas e o Plano de Manejo da APA de Anhatomirim (atracadouro, trapiche etc.).</li><li>• Carência de:<ul style="list-style-type: none"><li>-abastecimento de água (Praia do Antenor e Costeira);</li><li>-transporte coletivo;</li><li>-atendimento saúde (recursos humanos);</li><li>-coleta seletiva e tratamento de esgoto;</li><li>-mobiliário urbano: abrigos de ônibus, telefone público, etc.</li><li>-equipamentos comunitários;</li></ul></li><li>• Sistema Viário pouco estruturado e sem pavimentação na maior parte; falta de acostamento; necessidade de qualificação dos acessos.</li><li>• Condições específicas: vegetação nativa e recursos hídricos com altos índices de preservação, dificuldade de acessos ao mar, ocorrência de ocupações irregulares na orla.</li><li>• Falta de um plano de manejo da APA do Anhatomirim, por tratar-se de área destinada à preservação ambiental com restrições para uso e ocupação, bem como, com restrições ambientais para o desenvolvimento econômico.</li><li>• Potencial de desenvolvimento: pesca artesanal e maricultura, atividades ligadas ao ecoturismo, turismo de observação, estudos etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fomenta e incentivar a implantação do plano de manejo da APA de Anhatomirim com vistas à:<ul style="list-style-type: none"><li>• efetiva preservação das áreas ambientalmente frágeis e significativas à qualificação ambiental;</li><li>• fiscalização do uso e ocupação do solo e intensificação da preservação ambiental;</li><li>• preservação do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e natural.</li><li>• implantar o sistema de tratamento de esgoto sanitário e coleta seletiva;</li><li>• melhorar o abastecimento de água;</li><li>• promover eficiência na mobilidade através da(o):<ul style="list-style-type: none"><li>• pavimentação de vias;</li><li>• incremento do transporte coletivo;</li><li>• fomento do transporte marítimo.</li></ul></li><li>• fomentar a pesca artesanal e maricultura através da:<ul style="list-style-type: none"><li>• fiscalização das ocupações junto à orla de modo a evitar o bloqueio de acessos e áreas de apoio junto à orla;</li><li>• criação e reserva de áreas próprias para o desempenho das atividades de pesca e maricultura;</li><li>• preservação das áreas tradicionais de pesca através de zoneamento específico (Áreas de Especial Interesse) com definição das áreas de possível ocupação, ocupação restrita e ocupação institucional.<ul style="list-style-type: none"><li>• implantação dos acessos públicos à praia.</li><li>• implantar equipamentos urbanos e comunitários, em especial, postos de saúde, atracadouros, marinas, entre outros, desde que compatíveis com o Plano de Manejo da APA do Anhatomirim.</li><li>• definir normas e parâmetros urbanísticos específicos para a ocupação, compatíveis com os objetivos da APA.</li></ul></li></ul></li></ul></li></ul>



**ANEXO-2: Quadro de características, objetivos e instrumentos das zonas e áreas de especial interesse**

<b>Macrozona do Jordão</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zona de Expansão Urbana do Jordão (ZEU-Jordão)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada na porção noroeste do município, próximo às divisas municipais com Biguaçu e Tijucas, abrange a planície costeira dos rios Jordão e Inferninho;</li><li>• Área plana com presença de canais de drenagem natural e potencialmente sujeita a alagamentos;</li><li>• Necessidade de obras específicas de engenharia hidrológica para prover as condições mínimas para a urbanização;</li><li>• Área sem conjuntos significativos de vegetação arbórea e com uso para a pecuária;</li><li>• Apresenta potencial para a urbanização, salvo as atuais condições hidrogeológicas do terreno;</li><li>• Área com potencial para a construção do contorno viário (via arterial);</li><li>• Presença de tanques de carnicultura desativados, em área de manguezais descaracterizados.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Garantir a compatibilidade da ocupação urbana com a fragilidade ambiental, objetivando uma ocupação pouco densa;</li><li>• Prever os parâmetros para ordenamento urbanístico;</li><li>• Prever a estruturação do sistema viário municipal.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano;</li><li>• Implantação de SAVU.</li></ul>
<b>Zona de Expansão Urbana Imediata 1 - Jordão (ZEI-1 Jordão)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada no Jordão;</li><li>• Com formação incipiente de bairros e existência de loteamentos precários, apresenta desenvolvimento de atividades de serviços e de comércio;</li><li>• Áreas carentes de equipamentos públicos e comunitários;</li><li>• Áreas de ocupação desordenada ao longo da SC-410;</li><li>• Áreas sem qualificação do sistema viário e de infraestrutura;</li><li>• Presença de algumas atividades agropastoris.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prover ordenamento urbanístico;</li><li>• Proporcionar qualificação ambiental através de reserva de áreas verdes e da proteção das áreas ambientalmente frágeis;</li><li>• Controlar a ocupação em função dos fatores ambientais e faixas de domínio do sistema viário;</li><li>• Prover estruturação do sistema viário alternativo para garantir a mobilidade futura e eixo de acesso ao restante do Município.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano;</li><li>• Implantação de SAVU.</li></ul>
<b>Área de Preservação Permanente (APP)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planície fluviomarina, localizada junto à Foz do Rio Inferninho, a orla marítima da Baía de Tijucas e a Rodovia SC-410;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona do Jordão</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Áreas de Uso Limitado (AUL)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada ao longo da SC-410, abrange a comunidade de Dona Lucinda;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>APM</b> <sup>(1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>
<b>Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizado ao sul da Zona de Expansão Urbana do Jordão, próximo à localidade de Areias de Cima;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Implantação de SAVU.</li></ul>

<sup>(1)</sup> APM - Área de Proteção dos Mananciais.

<b>Macrozona das Areias</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zona Rural (ZR)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área sem ocupação urbana;</li><li>• Atividade predominantemente agropecuária e agroindustrial;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Criar apoio para as atividades rurais;</li><li>• Evitar a degradação e poluição ambiental;</li><li>• Não permitir a urbanização enquanto não forem ocupadas as zonas de expansão imediata;</li><li>• Manter os usos agropecuários;</li><li>• Criar uma AEII-Cemitério, na localidade conhecida como Toca do Jabuti, com o objetivo de instalar cemitério municipal .</li></ul>	



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona das Areias</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zonas de Expansão Urbana Imediata 1 - Areias (ZEI-1 Areias)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas com relevo favorável à ocupação urbana, localizadas em Areais de Cima, Areias do Meio e Areias de Baixo, com formação incipiente de bairros e loteamentos precários, mas carentes de equipamentos públicos e comunitários;</li><li>• Áreas com desenvolvimento de atividades de serviços e comércio e empreendimentos industriais;</li><li>• Existência de áreas com ocupação desordenada ao longo da Rodovia SC-410 e às margens da Rodovia BR-101;</li><li>• Presença de algumas atividades agropastoris;</li><li>• Áreas sem qualificação do sistema viário e infraestrutura;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prover ordenamento urbanístico;</li><li>• Proporcionar qualificação ambiental através de reservas de áreas verdes e da proteção das áreas ambientalmente frágeis;</li><li>• Controlar a ocupação em função dos fatores ambientais e faixas de domínio do sistema viário;</li><li>• Prover estruturação do sistema viário alternativo para garantir a mobilidade futura e eixo de acesso ao restante do Município;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Zona de Expansão Urbana Imediata 2 (ZEI-2)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada em Areias de Baixo, apresenta relevo favorável à ocupação urbana e estoque de terras disponíveis para a ocupação urbana;</li><li>• Áreas com presença de vazios urbanos;</li><li>• Presença de algumas atividades agropastoris;</li><li>• Áreas sem qualificação do sistema viário e sem infraestrutura urbana;</li><li>• Proximidade da futura área industrial;</li><li>• Áreas com ocupação ao longo do sistema viário existente;</li><li>• Áreas carentes de equipamentos públicos e comunitários;</li><li>• Áreas com desenvolvimento de atividades de serviços e comércio e empreendimentos industriais;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Proporcionar qualificação ambiental, através da reserva de áreas verdes e da proteção das áreas ambientalmente frágeis;</li><li>• Prover estruturação do sistema viário alternativo;</li><li>• Prover a ocupação de acordo com um ordenamento urbanístico específico;</li><li>• Incentivar a ocupação urbana ordenada.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Zona Industrial (ZI)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada à Sudoeste do Município, ao longo da BR-101</li><li>• Facilidade de acesso às vias de escoamento;</li><li>• Áreas sem ocupação residencial;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incentivar a instalação de infraestrutura para as atividades industriais;</li><li>• Compatibilizar o uso industrial com o uso residencial do entorno;</li><li>• Promover incentivos à instalação das indústrias, de comércio e de serviços de baixa a média incomodidade;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície.</li></ul>



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona das Areias</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Parque Municipal das Areias</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li><li>• Pertence ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (<b>SAVU</b>) do município.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Transferência do Direito de Construir.</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse Institucional das Areias (AEII-Areias)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área localizada no centro da Macrozona das Areias;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tem por objetivo principal criar uma centralidade para a Macrozona das Areias, articulando as diversas zonas e áreas do seu entorno;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Transferência do Direito de Construir.</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse Institucional (AEII-Cemitério)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área localizada na localidade Toca do Jabuti na Macrozona das Areias;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tem por objetivo garantir a ampliação de vagas para os sepultamentos no Município;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Três pequenas áreas localizadas junto à BR-101, carentes de regularização;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regularização Fundiária e Urbanística, com assistência técnica e jurídica;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Consórcio Imobiliário</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse Social 2 (AEIS-2)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas</li><li>• Consórcio Imobiliário.</li></ul>
<b>SAVU<sup>(1)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fundo de vale do Rio Jordão;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Implantação de SAVU.</li></ul>
<b>APM<sup>(2)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>

<sup>(1)</sup> SAVU - Sistema de Áreas Verdes Urbanas

<sup>(2)</sup> APM - Área de Proteção dos Mananciais





Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona de Anhatomirim</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zonas de Urbanização Restrita da APA (ZUR-APA)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quatro zonas localizadas na Costeira da Armação, na Praia do Antenor, na Caieira do Norte e, em área anexa à localidade de Areias de Baixo;</li><li>• Em todas se verifica que há urbanização sem qualificação;</li><li>• Deficiência do sistema viário, de acessos e de mobilidade urbana;</li><li>• Padrão denso de ocupação;</li><li>• Ocupação residencial predominante;</li><li>• Áreas com ocupação tradicional.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Realizar o controle e a fiscalização da ocupação;</li><li>• Realizar programas de regularização fundiária e Termos de Ajuste de Conduta, com estruturação urbanística;</li><li>• Implantar sistemas de esgotamento sanitário;</li><li>• Readequar parâmetros urbanísticos e ambientais para com os objetivos da APA;</li><li>• Nas zonas localizadas junto à orla marítima garantir acesso público às praias.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Preferência.</li></ul>
<b>Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim (ZPMA-A)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Formada pelo maciço centro sul da Serra da Armação e pelas ilhas;</li><li>• Área de preservação permanente e uso limitado devido a restrições legais;</li><li>• Área legalmente protegida que apresenta grandes restrições à urbanização;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Desenvolver atividades de educação ambiental;</li><li>• Compatibilidade com as diretrizes do Plano de Manejo da APA, a cargo do ICMBio;</li><li>• Definir parâmetros para as atividades possíveis de desenvolvimento;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de Unidade de Conservação;</li><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos.</li></ul>
<b>Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura (AEIPM)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Duas áreas: uma localizada na Caieira do Norte (AEIPM-Caieira do Norte) e a outra localizada entre as praias de Antônio Correia e Henrique Costa (AEIPM-Armação);</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas.</li></ul>
<b>Áreas de Uso Limitado (AUL)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Três áreas: Praia do Zé André; Praia dos Currais e Caieira do Norte;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona de Anhatomirim</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pequena área situada à Nordeste da Macrozona, junto à rodovia principal, carente de regularização;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regularização Fundiária e Urbanística, com assistência técnica e jurídica;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Consórcio Imobiliário</li><li>• Usucapião Esp. de Imóvel Urb.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona da Armação</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Armação (ZORFA - Armação)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada em Armação da Piedade e Praia do Tinguá, apresenta alta fragilidade ambiental, APPs de influência marinha e sítios arqueológicos;</li><li>• Baixa densidade de ocupação humana;</li><li>• Proximidade com áreas de maricultura e pesca;</li><li>• Existência de APA Anhatomirim e de Reserva Particular de Patrimônio Natural (Recanto das Marés);</li><li>• Alto potencial turístico em área com fragilidade ambiental;</li><li>• Presença expressiva de vegetação exótica;</li><li>• Insuficientes controle e qualificação da ocupação;</li><li>• Ausência de saneamento básico;</li><li>• Dificuldade de acesso às praias da Figueira e do Tinguá;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Restringir o adensamento da ocupação;</li><li>• Preservar e divulgar os sítios arqueológicos existentes e a serem descobertos na zona;</li><li>• Preservação das áreas de APP remanescentes;</li><li>• Garantir a compatibilidade de usos com as condições ambientais restritivas;</li><li>• Implantação de sistema de saneamento básico;</li><li>• Condicionar a implantação de novos loteamentos e empreendimentos imobiliários a estudos prévios da capacidade-suporte da infraestrutura, à implantação prévia de infraestrutura, e à realização de estudos de impacto de vizinhança (EIV) e audiências públicas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de Unidade de Conservação;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Transferência do Direito de Construir.</li></ul>
<b>Zona de Re-estruturação Urbana da Armação (ZRU-A)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tradicional vila de pescadores na Fazenda da Armação, que conserva a atividade pesqueira e de maricultura;</li><li>• Área com restrições ambientais à expansão e ao adensamento urbano;</li><li>• Área densamente ocupada, mas com falta de saneamento básico;</li><li>• Precariedade de acessos viários;</li><li>• Falta de ordenamento urbano e de áreas com qualificação urbanística (áreas verdes);</li><li>• Presença de ocupação com características de área especial de interesse social;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaborar Plano de Re-estruturação Urbanística para esta Zona, de forma a prever o planejamento integrado das ações voltadas ao alcance dos objetivos de:<ul style="list-style-type: none"><li>• Readequação de usos;</li><li>• Re-estruturação do sistema viário e mobilidade;</li><li>• Requalificação ambiental e implantação de SAVU;</li><li>• Qualificação dos espaços públicos e equipamentos comunitários;</li><li>• Implantação de saneamento básico;</li><li>• Priorização das atividades econômicas tradicionais ligadas ao mar;</li><li>• Qualificação e fortalecimento das atividades turísticas.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de SAVU;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Transferência do Direito de Construir.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona da Armação</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zona Especial de Qualificação Ambiental da APA (ZEQA-APA)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área urbanizada dentro dos limites da APA do Anhatomirim, situada na faixa litorânea da Fazenda da Armação/Camboá;</li><li>• Incidência de proibições ambientais à ocupação, dentro dos limites da APA;</li><li>• Devido à existência de ocupação em APPs, há necessidade de regularização fundiária e de celebração de termos de ajuste de conduta, realizados de acordo com as regras do Plano de Manejo da APA (Instituto Chico Mendes);</li><li>• Necessidade de qualificação ambiental e ordenamento urbanístico;</li><li>• Falta de saneamento básico;</li><li>• Dificuldade de acessos à praia;</li><li>• Presença de áreas densamente ocupadas e de atividades pesqueiras e de maricultura;</li><li>• Ocupação mista de comércio e residências (permanentes e de veraneio);</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Que o Plano de Manejo da APA preveja regras para:<ul style="list-style-type: none"><li>• Implantação de saneamento básico adequado;</li><li>• Melhoria das condições urbanísticas;</li><li>• Preservação e recuperação ambiental e cênica/paisagem;</li><li>• Instalação de equipamentos e infraestrutura para atividades relacionadas ao mar;</li></ul></li><li>• Cumprir as determinações legais existentes no Decreto 528/92:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Decreto 528/92, art. 4 parágrafo 1º.: a implantação de projetos de loteamento e/ou projetos de urbanização na APA do Anhatomirim, além do cumprimento das normas municipais e estaduais cabíveis, dependerá de licenciamento prévio do órgão gestor da APA mediante a aprovação de EIA/RIMA.</li><li>▪ Decreto 528/92, art. 4, Inciso 7: fica proibida a realização de construções de qualquer natureza nos terrenos de marinha e acrescidos (33 metros a partir da preamar).</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>▪ Transferência do Direito de Construir;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>▪ Instituição de SAVU junto à orla marítima.</li></ul>
<b>Áreas de Relevante Interesse Ambiental e Turístico (ARIAT)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Há duas dessas áreas na Macrozona da Armação: uma situada à Leste da Rodovia SC-410, chamada de ARIAT-Palmas; outra situada à Oeste da Rodovia SC-410, chamada de ARIAT-Armação;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços (AEICS)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Situada ao Norte da Macrozona, junto à Rodovia SC-410;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Superfície.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona da Armação</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Área Especial de Urbanização Controlada (AEUC)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sua localização coincide com o Loteamento Caravelas;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Instituição de SAVU;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse Histórico e Cultural (AEIHC)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada na Armação da Piedade;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Tombamento;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse Social 1 (AEIS-1)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área localizada nos arredores da Rua Horácio Fiel, ocupada por população de baixa renda, apresenta fragilidade social;</li><li>• Área desprovida de infraestrutura e qualidade urbanística;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Promover a integração espacial e a mobilidade urbana, através da qualificação da infraestrutura e implantando equipamentos voltados à assistência social;</li><li>• Regularizar loteamentos com moradias subnormais;</li><li>• Promover a geração de emprego e renda;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de AEIS;</li><li>• Regularização Fundiária e Urbanística, com assistência técnica e jurídica;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Consórcio Imobiliário;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona da Armação</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Área de Especial Interesse de Pesca e Maricultura-Armação (AEIPM-Armação)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada à Oeste da Enseada da Fazenda da Armação;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas.</li></ul>
<b>SAVU<sup>(1)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Implantação de SAVU.</li></ul>
<b>APM<sup>(2)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>

<sup>(1)</sup> SAVU - Sistema de Áreas Verdes Urbanas

<sup>(2)</sup> APM - Área de Proteção dos Mananciais





Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Macrozona de Palmas			
Zonas/Áreas	Características	Objetivos	Instrumentos do EC passíveis de aplicação
<b>Zona de Re-estruturação Urbana de Palmas (ZRU-P)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localiza-se na Vila de Palmas;</li><li>• Atividades econômicas: pesca, comércio, serviços e turismo;</li><li>• População tradicional (nativa), com aumento da população no período de veraneio;</li><li>• Presença de áreas com ocupação desordenada;</li><li>• Disponibilidade de áreas para ocupação;</li><li>• Carência de áreas verdes públicas;</li><li>• Falta de saneamento básico, de ordenamento e de qualificação urbanística.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaborar Plano de reestruturação urbanística para a localidade, de forma a prever:<ul style="list-style-type: none"><li>• Re-estruturação do sistema viário e da mobilidade;</li><li>• Requalificação ambiental e implantação de SAVU;</li><li>• Implantação de saneamento básico;</li><li>• Qualificação dos espaços públicos existentes.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir;</li><li>• Outorga onerosa do direito de construir ao longo da Rua Rosendo J. Sagas;</li><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de SAVU;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Macrozona de Palmas			
Zonas/Áreas	Características	Objetivos	Instrumentos do EC passíveis de aplicação
<b>Loteamento Palmas do Arvoredo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizado entre os loteamentos Gaivotas, Imepal e a Vila de Palmas, este Loteamento possui legislação urbanística própria vigente. Esta legislação própria foi referendada por votação, pelos participantes das Oficinas de Planejamento Estratégico do Plano Diretor Participativo, ocorridas em 2008.</li><li>• Permanecendo, portanto, a lei de uso e ocupação do solo para o Loteamento Palmas do Arvoredo, em vigor junto ao executivo municipal;</li><li>• Quanto às características atuais, verifica-se que:<ul style="list-style-type: none"><li>• Trata-se de área com planejamento e ordenamento urbano, além de infraestrutura urbana, implantados;</li><li>• Existem áreas verdes com necessidade de estruturação e/ou qualificação;</li><li>• As condições de balneabilidade apresentam-se preservadas na orla marítima que banha o Loteamento Palmas do Arvoredo;</li><li>• Trata-se de área em processo de ocupação, que apresenta baixa diversidade de usos, com quase a totalidade de uso do tipo residencial e, com raro uso de comércio vicinal;</li><li>• Ocupação urbana varia de baixa à média densidade;</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Manter a ambiência da orla costeira para preservar o potencial turístico e ambiental do Loteamento Palmas do Arvoredo;</li><li>• Garantir a compatibilidade entre a ocupação urbana e a infraestrutura instalada;</li><li>• Manter a densidade de ocupação de baixa à média;</li><li>• Promover a qualificação e readequação do sistema de abastecimento de água de acordo com as demandas verificadas, implementando um sistema de gestão mais eficiente;</li><li>• Elaborar um plano de saneamento básico (esgoto, drenagem das águas da chuva e coleta de lixo) para o Loteamento, adaptado à sazonalidade da demanda;</li><li>• Escolher um local adequado para a construção da Estação de Tratamento de Esgotos (ETE), através de estudo técnico específico de engenharia sanitária, que determine, também, o tamanho e a capacidade de processamento da ETE, visando resolver conflito com a comunidade, que não aceitou o local identificado pela Prefeitura para a instalação da mesma;</li><li>• Consolidar e qualificar o SAVU, levando-se em consideração as determinações impostas pelo Ministério Público, para algumas áreas verdes existentes no Loteamento;</li><li>• Manter e qualificar os acessos da população à praia, considerando a preservação da restinga, permitindo somente acessos suspensos, que não prejudiquem a vegetação, e garantindo a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;</li><li>• Aplicar a lei urbanística própria vigente, aumentando a fiscalização, pelo Poder Executivo Municipal, com relação ao uso da praia na alta temporada;</li><li>• Instalar um novo posto base para salva-vidas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de SAVU;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>•</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona de Palmas</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zonas Turísticas de Palmas - Tipos 1 a 3 (ZT-1;ZT-2;ZT-3)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Planície costeira cercada de encostas da Serra da Armação, área litorânea de Palmas;</li><li>Presença de ocupação com ordenamento e em consolidação;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Manter e qualificar os acessos à praia;</li><li>Manter a densidade de ocupação de baixa a média;</li><li>Consolidar e qualificar o SAVU;</li><li>Promover a qualificação e readequação do sistema de abastecimento de água de acordo com as demandas verificadas, implementando um sistema de gestão mais eficiente;</li><li>Manter a ambiência da orla costeira - preservar o potencial turístico e ambiental;</li><li>Condicionar a implantação de novos loteamentos e empreendimentos imobiliários a estudos prévios da capacidade-suporte da infraestrutura, à implantação prévia de infraestrutura, e à realização de estudos de impacto de vizinhança (EIV) e audiências públicas;</li><li>Elaborar o plano de saneamento básico (esgoto e coleta de lixo) adaptado à sazonalidade das demandas;</li><li>Definir a partir dos estudos uma área para a implantação da Estação de Tratamento de Esgotos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Outorga onerosa do direito de construir na Zona Turística de Palmas Tipo 3 (ZT-3);</li><li>ZT-3 é área apta para receber o potencial construtivo de outras áreas onde incide o instrumento Transferência do Direito de Construir;</li><li>Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>Instituição de SAVU;</li><li>Direito de Preferência;</li><li>Outorga Onerosa por Alteração de Uso do Solo;</li><li>Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Zona Turística de Palmas - Tipo 4 (ZT-4)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Área do Hotel Águas de Palmas, situada à direita do Rio Águas Negras e de uso limitado por restrições ambientais;</li><li>Área com potencial hídrico tendo alguns afluentes importantes do Rio Águas Negras;</li><li>Inexistência de saneamento básico público;</li><li>Acesso não pavimentado;</li><li>Existência de potencial patrimônio histórico;</li><li>Existência de empreendimentos turísticos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Promover baixa densidade de ocupação compatível com as condições ambientais existentes;</li><li>Promover a manutenção do uso atual por empreendimentos turísticos com baixa densidade, desde que respeitadas as restrições ambientais existentes;</li><li>Promover a implantação de infraestrutura básica compatível com os empreendimentos instalados ou previstos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>Instituição de SAVU;</li><li>Transferência do Direito de Construir;</li><li>Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Zona Turística de Palmas - Tipo 5 (ZT-5)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Localizada nas proximidades do Palmas Parque Hotel, entre as futuras APM e ARIATs, trata-se de área de contribuição da bacia do Rio Águas Negras;</li><li>Apresenta importantes conjuntos de vegetação arbórea e verifica-se a existência de restrições ambientais para a ocupação antrópica;</li><li>Deficiência de infraestrutura urbana e baixíssima ocupação;</li><li>Área com vocação para a implantação de empreendimentos turísticos de baixo impacto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Implantação de infraestrutura sem ônus para o Município;</li><li>Instalação de empreendimentos turísticos mediante Estudos de Impacto Ambiental (EIA), Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e contrapartidas sociais, preferencialmente, para as AEIS, mediante aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;</li><li>Privilegiar uma área especial de transição (verde e/ou institucional) entre as futuras ZEU-P e ZT-05, com o objetivo de implementar a infraestrutura urbana local.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>Instituição de SAVU;</li><li>Transferência do Direito de Construir;</li><li>Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona de Palmas</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zona de Expansão Urbana da Vila de Palmas (ZEU-P)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada nas proximidades da Vila de Palmas, entre as futuras zonas ZRU-P e ZTP-05, trata-se de área contígua à Vila de Palmas, o que confere relativa proximidade de equipamentos comunitários e de lazer;</li><li>• Verifica-se a existência de vazios urbanos aptos à ocupação;</li><li>• Existência de traçado preliminar do Sistema Viário;</li><li>• Degradação e ocupação das margens dos afluentes do Rio Águas Negras;</li><li>• Proximidade com os principais pontos de captação de água para a região de Palmas;</li><li>• Falta de sistema de coleta e tratamento de esgoto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planejamento da urbanização e implantação de infraestrutura básica para garantir condições de ocupação urbana para habitação, em especial, adotar soluções para o abastecimento de água e para o saneamento básico;</li><li>• Promover a integração espacial e social da população tradicional;</li><li>• Promover a geração de emprego e renda, permitindo a ocupação com usos mistos, por atividades de baixa incomodidade;</li><li>• Melhora continuada do acesso aos equipamentos comunitários e de lazer;</li><li>• Instalação e melhoria do sistema viário que integre esta zona à Vila de Palmas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de SAVU;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Áreas de Relevante Interesse Ambiental e Turístico (ARIAT)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Há três dessas áreas na Macrozona de Palmas: uma situada à Leste da Rodovia SC-410, chamada de ARIAT-Palmas; outra situada à Oeste da Rodovia SC-410, chamada de ARIAT-Armação; e a terceira situada ao Norte da Macrozona, chamada de ARIAT-Ganchos;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços (AEICS)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Situada ao Sul da Macrozona, junto à Rodovia SC-410, à oeste da mesma;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Superfície.</li></ul>
<b>Áreas de Especial Interesse Institucional (AEII)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tratam-se de quatro áreas localizadas na Macrozona de Palmas;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• São de interesse do executivo municipal, para a implantação de equipamentos públicos;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Transferência do Direito de Construir.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona de Palmas</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Áreas de Preservação Permanente (APP)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• As duas principais APPs existentes na Macrozona são a da Bacia do Rio Águas Negras e a da orla marítima da Praia de Palmas;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>
<b>SAVU<sup>(1)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Há nove áreas que compõem o SAVU na Macrozona de Palmas;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Implantação de SAVU.</li></ul>
<b>APM<sup>(2)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>

<sup>(1)</sup> SAVU - Sistema de Áreas Verdes Urbanas

<sup>(2)</sup> APM - Área de Proteção dos Mananciais



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona dos Ganchos</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zona de Qualificação Urbana dos Ganchos (ZQU-Ganchos)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Antiga colônia de pescadores, localizada ao Norte do município;</li><li>• Proximidade com o centro administrativo municipal;</li><li>• Ocupação mista predominante (residências e comércio);</li><li>• Área litorânea densamente ocupada, sem potencial para expansão e adensamento;</li><li>• Apresenta áreas com restrições à expansão e ao adensamento urbano;</li><li>• Sistema viário irregular e sem padronização, inexistência de áreas verdes públicas;</li><li>• Área com concentração de patrimônio histórico-cultural apresenta forte atividade pesqueira e de fabrico de renda de crivo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaborar e implementar o Plano Especial de Qualificação Urbanística, de forma a prever:<ul style="list-style-type: none"><li>• qualificação do ambiente natural e construído;</li><li>• preservar o patrimônio histórico e cultural;</li><li>• melhoria do sistema viário e das condições de mobilidade sem alteração da ambiência local, através da readequação dos sentidos de fluxos de automóveis; da qualificação dos passeios; da implantação de acostamentos às margens da Rodovia SC-410; e da melhoria da conexão da Rua Hipólito de Azevedo com a SC-410, sentido Ganchos (possivelmente através de uma rótula);</li></ul></li><li>• Preservar a ambiência tradicional e atrativos turísticos;</li><li>• Promover o incremento da infraestrutura turística;</li><li>• Prever a implantação de um trapiche para os pescadores e para os turistas;</li><li>• Implantação de saneamento básico e requalificação ambiental dos cursos de água.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Transferência do Direito de Construir;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano;</li><li>• Instituição de SAVU.</li></ul>





## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona dos Ganchos</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Zona de Re-estruturação Urbana dos Ganchos (ZRU-Ganchos)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localiza-se entre Ganchos do Meio e Ganchos de Fora;</li><li>• Vilas de pescadores e população tradicional em áreas densamente ocupadas;</li><li>• Concentração de equipamentos urbanos e comunitários;</li><li>• Atividades pesqueiras;</li><li>• Áreas com restrições à expansão e adensamento urbano;</li><li>• Falta de saneamento básico;</li><li>• Falta de ordenamento e qualificação urbanística;</li><li>• Precariedade de acessos viários;</li><li>• Presença de ocupação com características de áreas de especial interesse social (AEIS).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaborar planos de re-estruturação urbanística para as localidades abrangidas por esta Zona, de forma a prever:<ul style="list-style-type: none"><li>• Re-estruturação do sistema viário e mobilidade;</li><li>• Requalificação ambiental e implantação de SAVU, verificando a possibilidade de criação de um horto florestal e vinculando à ações de educação ambiental;</li><li>• Implantação de saneamento básico, que busque uma solução para o lixo lançado no Canal da Olaria;</li><li>• Readequação de usos;</li><li>• Qualificação de acessos às praias;</li><li>• Priorização das atividades econômicas tradicionais voltadas ao mar;</li><li>• Qualificação e fortalecimento das atividades turísticas;</li><li>• Qualificação dos espaços públicos e estruturação dos equipamentos comunitários, tais como: a criação de uma estação de reciclagem de resíduos sólidos a ser localizada junto ao Parque Municipal das Areias, vinculada a estudo específico; a ampliação do trapiche de Ganchos do Meio; e, a implementação do trapiche de Ganchos de Fora;</li><li>• Incentivar as características luso-brasileiras nas edificações e na ambiência urbana;</li></ul></li><li>• Prever a realização integrada das ações.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de SAVU;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano;</li><li>• Transferência do Direito de Construir.</li></ul>
<b>Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais-Ganchos (ZORFA-Ganchos)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada ao longo da costa dos Ganchos, apresenta condições geotécnicas complexas, incidência de áreas com declividade acima de 30%, faixas de domínio do sistema hídrico; e, áreas com adjacência e sobreposição de Áreas de Proteção Permanentes;</li><li>• Apresenta-se sem potencial ou com baixo potencial para urbanização.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Restringir o adensamento da ocupação;</li><li>• Garantir a compatibilidade de usos com as condições ambientais restritivas;</li><li>• Permitir a implantação de condomínios residenciais horizontais em encostas, desde que não impeçam as rotas de circulação e que estejam sujeitos à exigência de laudos geotécnicos e de licenciamento ambiental;</li><li>• A realização de loteamentos está sujeita à exigência de laudos geotécnicos e de licenciamento ambiental.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de SAVU;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Transferência do Direito de Construir.</li></ul>



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Macrozona dos Ganchos</b>			
<b>Zonas/Áreas</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico-Ganchos (ARIAT-Ganchos)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Situada à Nordeste da Macrozona, na área da Ponta dos Ganchos, é chamada de ARIAT-Ganchos;</li><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de Unidade de Conservação;</li><li>• Direito de Superfície.</li></ul>
<b>APM<sup>(1)</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ver Quadro de Características e Objetivos das Áreas;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>

<sup>(1)</sup> APM - Área de Proteção dos Mananciais

<b>Áreas de Especial Interesse</b>			
<b>Área</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Áreas de Especial Interesse de Pesca e Maricultura (AEIPM)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Duas áreas: uma localizada na Armação (AEIPM-Armação) e a outra na Caieira do Norte (AEIPM-Caieira do Norte), onde já existem cultivos de mariscos;</li><li>• Ambas apresentam potencial para o desenvolvimento das atividades de pesca e de maricultura, e são de especial interesse econômico para o município;</li><li>• A AEIPM-Armação abrange as praias de Antônio Correia e do Zé André, na Macrozona de Anhatomirim, e a Praia da Fazenda da Armação, na Macrozona da Armação;</li><li>• Na AEIPM-Armação há o cemitério da comunidade de Armação da Piedade;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Observar as diretrizes do Plano de Manejo da APA do Anhatomirim;</li><li>• Evitar o conflito de uso e ocupação do solo e do mar;</li><li>• Implantar equipamentos para aprimorar o desempenho das atividades pesqueiras e de maricultura;</li><li>• Preservar a ocupação e incentivar a atividade pesqueira tradicional, observando as diretrizes e restrições da APA do Anhatomirim.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança para empreendimentos;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Áreas de Especial Interesse</b>			
<b>Área</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico - Ganchos (ARIAT-Ganchos)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Situada ao Norte do município, a área abrange a Ponta dos Ganchos e as praias de Fora e de Baleate, vizinha à Praia de Palmas;</li><li>• Apresenta áreas com alta concentração de elementos de valor paisagístico, cênico e ambiental definidos na legislação federal como Áreas de Preservação Permanente;</li><li>• Áreas que concentram maior potencial para turismo ecológico e práticas de esportes;</li><li>• Apresenta as mais preservadas condições de balneabilidade da orla e áreas com vegetação mais preservada.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preservar o potencial ecológico e turístico da área, como reserva para o desenvolvimento e o fortalecimento das estratégias de Qualificação e Preservação do Patrimônio Natural e Construído e de Fomento ao Desenvolvimento Econômico;</li><li>• Manter a qualidade ambiental, prevenindo a degradação e os impactos negativos, através da previsão de adequação de usos;</li><li>• Restringir a ocupação:<ul style="list-style-type: none"><li>• Não permitir parcelamento do solo;</li><li>• Permitir somente os empreendimentos turísticos e de infraestrutura de baixo impacto, a exemplo de pequenas pousadas, condicionados ao licenciamento ambiental e audiências públicas;</li><li>• Prever uma unidade de conservação de uso sustentável, inicialmente em toda a área e, especialmente na Praia de Fora, definindo, posteriormente, com a participação popular, qual o tipo de Unidade de Conservação de Uso Sustentável a ser implantada;</li></ul></li><li>• Assegurar o acesso às praias e a mobilidade dentro da área.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Instituição de Unidade de Conservação;</li><li>• Direito de Superfície.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Áreas de Especial Interesse</b>			
<b>Área</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico - Palmas (ARIAT-Palmas)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Localizada à Leste da estrada geral, ao Norte do Balneário Caravelas e ao Sul da Praia de Palmas;</li><li>• Abrange praias com as mais preservadas condições de balneabilidade, dentre as quais, destacam-se as praias do Cipó, dos Ilhéus, do Sicial e Grande;</li><li>• Apresenta alta concentração de elementos de valor paisagístico, cênico e ambiental; maior potencial para turismo e prática de esportes;</li><li>• Orla com melhor qualidade ambiental, a área mantém as condições naturais mais preservadas;</li><li>• Área com baixa densidade de ocupação humana, apresenta significativa variedade de cobertura vegetal e pequenos cursos d'água preservados.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preservar o potencial ecológico e turístico da área, como reserva para o desenvolvimento e o fortalecimento das estratégias de Qualificação e Preservação do Patrimônio Natural e Construído e de Fomento ao Desenvolvimento Econômico;</li><li>• Manter a qualidade ambiental através da implantação prévia de Sistema de Infraestrutura Urbana (abastecimento de água, esgoto, drenagem, coleta de lixo etc.) como pré-requisito para a instalação de empreendimentos;</li><li>• A implantação/instalação de empreendimentos será submetida à avaliação dos órgãos de licenciamento ambiental, competentes;</li><li>• Prevenir a degradação e os impactos ambientais negativos; prevendo a adequação dos usos e atividades dentro da área;</li><li>• Assegurar o acesso às praias e a mobilidade aos bens de uso público;</li><li>• Restringir a ocupação, permitindo somente os empreendimentos turísticos e infraestrutura, mediante aprovação em audiências públicas;</li><li>• Não permitir parcelamento do solo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Superfície.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Áreas de Especial Interesse</b>			
<b>Área</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico - Armação (ARIAT-Armação)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área de topografia acidentada, localizada à Oeste da estrada geral, separada da ARIAT-Palmas pela futura AEICS, limita-se ao Norte e ao Sul com as futuras zonas ZTP-05 e a ZRU-A, respectivamente;</li><li>• Área de valor paisagístico e beleza cênica;</li><li>• Área com cobertura vegetal descaracterizada pela silvicultura atual (reflorestamento comercial) e com recursos hídricos de pequenas proporções, mas preservados;</li><li>• Sem ocupação humana.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preservar o potencial ecológico e turístico da área, como reserva para o desenvolvimento e o das estratégias de Qualificação e Preservação do Patrimônio Natural e Construído e de Fomento ao Desenvolvimento Econômico;</li><li>• Prevenir a degradação e os impactos ambientais negativos; prever a adequação dos usos e atividades dentro da área; preservar e proteger os recursos hídricos;</li><li>• Manter a qualidade ambiental através da implantação prévia de Sistema de Infraestrutura Urbana (abastecimento de água, esgoto, drenagem, coleta de lixo etc.) como pré-requisito para a instalação de empreendimentos;</li><li>• A implantação/instalação de empreendimentos será submetida à avaliação dos órgãos de licenciamento ambiental, competentes;</li><li>• Restringir a ocupação, permitindo somente os empreendimentos turísticos e infraestrutura, mediante aprovação em audiências públicas;</li><li>• Permitir o desenvolvimento de empreendimentos turísticos e a ocupação residencial, com baixa densidade;</li><li>• Não permitir o parcelamento do solo;</li><li>• Recuperar a vegetação nativa nas áreas a serem preservadas e erradicar a silvicultura (reflorestamento comercial).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Superfície.</li></ul>



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Áreas de Especial Interesse</b>			
<b>Área</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Área Especial de Urbanização Controlada (AEUC)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Corresponde ao Loteamento Caravelas, localizado entre a Praia da Camboa e a Praia Grande;</li><li>• Área plana e ambientalmente frágil;</li><li>• Urbanizada com uso residencial predominante (casas de veraneio);</li><li>• Infraestrutura incompleta, sistema viário parcialmente pavimentado, ausência de sistema de saneamento básico, ausência de áreas de uso público.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evitar o adensamento urbano e a expansão sobre as áreas de APP;</li><li>• Preservar as restingas remanescentes;</li><li>• Garantir a compatibilidade de usos com as condições ambientais restritivas;</li><li>• Implantação de infraestrutura para minimizar os impactos degradantes da ocupação, em especial, um adequado sistema de saneamento básico;</li><li>• Definir áreas para integrar o sistema de áreas verdes urbanas (SAVU) do município;</li><li>• Evitar a retenção especulativa de lotes;</li><li>• Prever a utilização de instrumentos urbanísticos adequados aos objetivos da Área.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Instituição de SAVU;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Área Especial de Interesse Histórico e Cultural (AEIHC)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tradicional colônia de pescadores, localizada na Enseada da Armação da Piedade, apresenta concentração de patrimônio histórico-cultural: capela, cemitério, carioca etc.;</li><li>• Ocupação mista predominante (residências e comércio);</li><li>• Sistema viário irregular e sem padronização, com total ausência de equipamentos urbanos e de Sistema de Saneamento Básico;</li><li>• Área com restrições ambientais à expansão e ao adensamento urbano, cuja orla marítima está situada nos limites da APA do Anhatomirim.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preservar a ambiência tradicional e os atrativos turísticos;</li><li>• Preservar o patrimônio histórico e cultural, através de tombamento e de incentivos para a devida preservação;</li><li>• Promover a qualificação dos ambientes natural e construído, considerando, inclusive, a implantação de uma área verde de lazer;</li><li>• Implantar sistema de saneamento básico;</li><li>• Melhorar o acesso viário e a circulação na área interna;</li><li>• Promover o incremento da infraestrutura turística.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Tombamento;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Áreas de Especial Interesse Social - 1 (AEIS-1)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas existentes carentes de regularização fundiária e apresentando fragilidade social;</li><li>• Áreas sem qualificação urbanística e desprovidas de infraestrutura.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Promover a regularização fundiária;</li><li>• Regularizar loteamentos de moradias subnormais;</li><li>• Promover a integração espacial e a mobilidade urbana;</li><li>• Promover a geração de emprego e renda;</li><li>• Promover a integração e assistência social;</li><li>• Qualificar a infraestrutura;</li><li>• Implantar equipamentos voltados à assistência social.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regularização Fundiária e Urbanística, com assistência técnica e jurídica;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Consórcio Imobiliário;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>





## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Áreas de Especial Interesse</b>			
<b>Área</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Áreas de Especial Interesse Social - 2 (AEIS-2)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas bem localizadas, livres de restrições ambientais, muitas delas desocupadas;</li><li>• Vazios urbanos aptos à ocupação;</li><li>• Proximidade de equipamentos comunitários e de lazer;</li><li>• Facilidade de acesso;</li><li>• Áreas destinadas ao suprimento da demanda habitacional para a população de baixa renda.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reservar terras para a implantação de habitação de interesse social;</li><li>• Promover a integração espacial e social da população de baixa renda;</li><li>• Promover a inserção da população de menor poder aquisitivo no perímetro urbano;</li><li>• Ocupar as áreas de forma vinculada aos programas sociais desenvolvidos pela Prefeitura.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas</li><li>• Consórcio Imobiliário;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Área de Preservação de Mananciais (APM)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Área de altitudes e declividades da encosta da Serra da Armação apresenta limitações legais ao parcelamento do solo (proibição de parcelamento acima de 30% de declividade);</li><li>• Área sem ocupação expressiva abrange cinco das seis Macrozonas do Município;</li><li>• Apresenta dificuldade de acesso, e restrições ambientais devido à alta concentração de APPs, por conter o divisor de águas e as nascentes de água para o abastecimento público municipal (potencial em recursos hídricos);</li><li>• Cobertura vegetal preservada que assegura a manutenção dos recursos hídricos;</li><li>• Existência de trilhas e caminhos históricos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Preservar o patrimônio natural;</li><li>• Tolerar usos compatíveis com a preservação ambiental, observando a legislação aplicável aos recursos hídricos;</li><li>• Preservar a biodiversidade e os recursos minerais;</li><li>• Preservar os recursos hídricos: nascentes, córregos e pontos de captação;</li><li>• Coibir usos incompatíveis com o caráter preservacionista dos objetivos da APM;</li><li>• Proibidos os parcelamentos do solo, bem como, os usos e atividades potencialmente poluidores;</li><li>• Explorar de maneira sustentável as trilhas e os caminhos históricos;</li><li>• Definir e sinalizar trilhas e caminhos históricos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>
<b>Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços (AEICS)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Faixa de terra com 200 metros de largura localizada à Oeste da Estrada Geral para a Armação (SC-410), entre as macrozonas de Palmas e da Armação;</li><li>• Área de valor paisagístico e beleza cênica, com partes descaracterizadas;</li><li>• Área descaracterizada pela silvicultura atual;</li><li>• Área com recursos hídricos preservados de pequenas proporções;</li><li>• Área de topografia acidentada.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incentivo ao comércio e serviços;</li><li>• Permitir o parcelamento do solo, de acordo com as condições naturais do terreno;</li><li>• Promover a recuperação paisagística, ambiental e urbana;</li><li>• Promover estudos técnicos específicos para identificar uma nova área, fora desta AEICS, para a localização do novo cemitério municipal, como alternativa à área aprovada pela FATMA.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para empreendimentos;</li><li>• Direito de Superfície.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

**Áreas de Especial Interesse**

Área	Características	Objetivos	Instrumentos do EC passíveis de aplicação
<b>Áreas de Uso Limitado (AUL)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ocorrem em duas macrozonas: uma área – a AUL-Jordão – localiza-se ao longo de parte da Rodovia SC-410, na Macrozona do Jordão; outras três áreas – AUL-Praia do Zé André, AUL-Praia dos Currais e AUL-Caieira do Norte – localizam-se na Macrozona do Anhatomirim, delimitadas pela linha da costa e a estrada geral;</li><li>• A AUL-Jordão abrange o Loteamento Dona Lucinda e apresenta as seguintes características que limitam a ocupação urbana:<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas com declividades acima de 30%;</li><li>• Existência das faixas de domínio da Rodovia SC-410;</li><li>• Condições geotécnicas complexas.</li></ul></li><li>• As AUL existentes na Macrozona do Anhatomirim apresentam as seguintes características:<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas com ocupação rarefeita, situadas ao longo do litoral e dentro dos limites da APA;</li><li>• Cobertura vegetal expressiva;</li><li>• Costões e pequenas praias ao longo da APA;</li><li>• Ausência de sistema de esgotamento sanitário;</li><li>• Sistema viário vicinal pouco expressivo, áreas com dificuldades de acesso;</li><li>• Uso por habitação unifamiliar predominantemente.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Na AUL-Jordão deve-se restringir o parcelamento e limitar o adensamento da ocupação, permitindo somente o desmembramento e garantindo a compatibilidade dos usos com as condições ambientais restritivas;</li><li>• Nas três AUL existentes na Macrozona do Anhatomirim objetivam-se:<ul style="list-style-type: none"><li>• Ordenar a ocupação;</li><li>• Fiscalizar as ocupações junto à orla, impedindo bloqueio de acesso à praia, definindo distância mínima entre os acessos à praia, e impedindo construções e muros muito próximos à orla;</li><li>• Manter preferencialmente o uso residencial unifamiliar;</li><li>• Proibir loteamento, permitindo somente desmembramento;</li><li>• Adequar os outros usos às normas específicas e aos objetivos da APA do Anhatomirim.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>Áreas de Especial Interesse</b>			
<b>Área</b>	<b>Características</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Instrumentos do EC passíveis de aplicação</b>
<b>Áreas de Especial Interesse Institucional (AEII)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Glebas, em geral, desocupadas, localizadas em áreas estratégicas do território municipal para a implantação de equipamentos que atendam às necessidades da população: na Zona Rural (AEII-Cemitério); na Zona de Expansão Urbana Imediata (AEII-Areias), próxima às AEIS e situada no cruzamento de eixos viários arteriais; na Zona de Re-estruturação Urbana dos Ganchos (AEII-Ganchos e AEII-Calheiros); e, na Macrozona de Palmas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• No caso da AEII-Areias:<ul style="list-style-type: none"><li>• Criar uma nova centralidade urbana para o Município;</li><li>• Receber os edifícios e demais equipamentos urbanos, comunitários e administrativos;</li><li>• Desafogar as centralidades existentes nos Ganchos;</li><li>• Garantir a reserva de áreas institucionais junto ao sistema viário projetado;</li></ul></li><li>• No caso das AEIIs em Palmas:<ul style="list-style-type: none"><li>• Instalar equipamentos públicos e comunitários.</li></ul></li><li>• No caso da AEII-Calheiros e AEII_Ganchos: instalar equipamentos públicos.</li><li>• No caso da AEII-Cemitério: ampliação de locais para os sepultamentos, no município.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Transferência do Direito de Construir.</li></ul>



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

**Áreas de Especial Interesse**

Área	Características	Objetivos	Instrumentos do EC passíveis de aplicação
<b>Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atualmente, as áreas verdes públicas apresentam uma distribuição muito restrita, evidenciando uma carência de espaços públicos qualificados;</li><li>• Ausência de sistema de áreas verdes urbanas e de arborização viária;</li><li>• Entende-se como áreas verdes urbanas:<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas Verdes Públicas (incluindo as praças, largos, <i>playgrounds</i>, parques e áreas destinadas para os eventos comunitários, com cobertura vegetal);</li><li>• Áreas Verdes do Sistema Viário (destinadas à ornamentação ou preservação da rede viária, arborização das ruas e vias públicas);</li><li>• Áreas Verdes Privadas (reservadas a uso particular em espaços privados);</li><li>• Áreas Verdes Institucionais e de Uso Esportivo (reservadas a instituições públicas e privadas e as que acompanham as quadras e os campos de jogos e as infraestruturas de esportes etc.);</li></ul></li><li>• Integram o SAVU proposto, além do acima citado, as áreas verdes públicas ou privadas indicadas nas localidades de Areias de Cima, Fazenda da Armação e Praia de Palmas, onde há potencial para a implantação do referido Sistema</li><li>• Em Areias há importantes vazios urbanos com vegetação secundária ou residual, que apresentam potencial para a implantação de áreas verdes públicas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Proteger áreas com características ambientais relevantes;</li><li>• Manter o equilíbrio ecológico e coibir a ocupação de áreas de proteção permanente;</li><li>• Oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;</li><li>• Compensar a ausência e escassez de áreas verdes e de lazer verificadas na região dos Ganchos;</li><li>• Criar um SAVU municipal que minimize o déficit atual de áreas verdes públicas e de lazer que é de apenas 1,4 m<sup>2</sup>/habitante, enquanto que o recomendado pela legislação é de 8 m<sup>2</sup>/habitante.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Implantação de SAVU;</li><li>• Direito de Preferência;</li><li>• Direito de Superfície;</li><li>• Operações Urbanas Consorciadas;</li><li>• Usucapião Especial de Imóvel Urbano.</li></ul>
<b>Áreas de Preservação Permanente (APP)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Áreas de fundo de vales, mangues e costões definidas como de preservação permanente pelas legislações federal e estadual;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Garantir a conformidade da conduta ambiental;</li><li>• Preservar os recursos naturais:<ul style="list-style-type: none"><li>• Proteger o solo; preservar a estabilidade geológica;</li><li>• Preservar os recursos hídricos;</li><li>• Preservar a biodiversidade;</li><li>• Preservar a paisagem;</li></ul></li><li>• Evitar e prevenir a poluição;</li><li>• Assegurar o bem-estar das populações humanas.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instituição de APP.</li></ul>



**ANEXO-3:** Tabela de parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo

Governador Celso Ramos – Proposta do Plano Diretor Participativo – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o Uso e Ocupação do Solo											
Zona/Área (Ordem Alfabética)	Uso	Número <sup>(1)</sup> máximo de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Afastamento Mínimo (m)		Tamanho mínimo do lote (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)
			Mínimo	Básico	Máximo			Frontal	Lateral /Fundos		
<b>Zona Especial de Qualificação Ambiental da APA - Armação</b>	Residencial	02 + pilotis <sup>(2)</sup> + ático <sup>(3)</sup>	0,10	1,00	1,00	50%	30%	5,00	1,50	360	12,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zonas de Expansão Urbana Imediata 1 - Areais, Jordão</b>	Residencial	04	0,10	1,00	1,50	50%	20%	6,00	1,50 <sup>(3)</sup>	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zona de Expansão Urbana Imediata 2 - Areias</b>	Residencial	04	0,10	1,00	1,50	40%	20%	6,00	1,50 <sup>(3)</sup>	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zona de Expansão Urbana do Jordão</b>	Residencial Unifamiliar	02	0,01	0,85	1,00	40%	30%	6,00	1,50	1.000,00	20,00
	Residencial Multifamiliar	03									
	Hotel	04									
	Não residencial	02									
	Misto	02									
<b>Zona de Expansão Urbana da Vila de Palmas</b>	Residencial	03	0,10	1,00	1,00	50%	30%	5,00	1,50 <sup>(3)</sup>	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Armação</b>	Residencial	02 + pilotis <sup>(2)</sup>	0,01	0,30	0,45	15%	30%	5,00	1,50	1.500,00	30,00
	Não residencial										
	Misto										



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Governador Celso Ramos – Proposta do Plano Diretor Participativo – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o Uso e Ocupação do Solo

Zona/Área (Ordem Alfabética)	Uso	Número <sup>(1)</sup> máximo de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Afastamento Mínimo (m)		Tamanho mínimo do lote (m²)	Testada mínima (m)
			Mínimo	Básico	Máximo			Frontal	Lateral /Fundos		
<b>Zona de Ocupação Restrita por Fatores Ambientais - Ganchos</b>	Residencial	02	0,01	0,30	0,30	30%	15%	5,00	1,50	1.500,00	30,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zona de Qualificação Urbana - Ganchos (Trecho da orla até a Rua Deodora Custódio/Hipólito Azevedo/Lauro Alves)</b>	Residencial	02 + pilotis <sup>(2)</sup>	0,10	1,00	1,50	60%	10%	3,00	1,50 <sup>(3)</sup>	200,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zona de Qualificação Urbana - Ganchos (EXCETO da orla até a R. Deodora Custódio/Hipólito Azevedo/Lauro Alves)</b>	Residencial	03 + pilotis <sup>(2)</sup>	0,10	1,00	1,50	60%	10%	3,00	1,50 <sup>(3)</sup>	200,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zona de Re-estruturação Urbana - Armação</b>	Residencial	02	0,10	1,00	1,00	50%	30%	4,00	1,50 <sup>(3)</sup>	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zona de Re-estruturação Urbana - Ganchos (Trecho da orla até a Av. Ganchos)</b>	Residencial	02 + pilotis <sup>(2)</sup>	0,10	1,00	1,00	60%	20%	3,00	1,50 <sup>(3)</sup>	200,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Zona de Re-estruturação Urbana - Ganchos (EXCETO da orla até a Av. Ganchos)</b>	Residencial	03 + pilotis <sup>(2)</sup>	0,10	1,00	1,50	60%	20%	3,00	1,50 <sup>(3)</sup>	200,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										

**ANEXO-3: Tabela de parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo**  
**Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Governador Celso Ramos/SC**





## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Governador Celso Ramos – Proposta do Plano Diretor Participativo – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o Uso e Ocupação do Solo

Zona/Área (Ordem Alfabética)	Uso	Número <sup>(1)</sup> máximo de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Afastamento Mínimo (m)		Tamanho mínimo do lote (m²)	Testada mínima (m)
			Mínimo	Básico	Máximo			Frontal	Lateral /Fundos		
Zona de Re-estruturação Urbana - Vila de Palmas (EXCETO ao longo da R. Rosendo Joaquim Sagas e Manoel José Pereira)	Residencial	02	0,10	1,00	1,00	50%	20%	5,00	1,50 <sup>(3)</sup>	360,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										
Zona de Re-estruturação Urbana - Vila de Palmas (Ao longo da R. Rosendo J. Sagas e Manoel José Pereira)	Residencial	03 + pilotis <sup>(2)</sup>	0,10	1,00	2,00	50%	20%	5,00	1,50 <sup>(3)</sup>	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
Zonas de Urbanização Restrita da APA – Anhatomirim (nos terrenos junto à orla marítima)	Residencial	02	0,01	1,00	1,00	50%	30%	5,00	1,50	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
Zonas de Urbanização Restrita da APA – Anhatomirim (EXCETO nos terrenos junto à orla marítima)	Residencial	03	0,01	1,50	1,50	50%	30%	5,00	1,50	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
Zona Industrial - Areias	Não residencial	25 metros (altura máx)	0.10	0,60	1,00	60%	25%	10,00	1,50	1.200,00	24,00
Zona Rural	Não é permitido parcelamento abaixo do módulo mínimo rural (INCRA).										
Zona Turística de Palmas - Tipo 1	Residencial	02 + pilotis <sup>(6)</sup> + ático <sup>(7)</sup>	0,10	1,00	1,00	50%	25%	4,00	1,50	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										

ANEXO-3: Tabela de parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo  
Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Governador Celso Ramos/SC



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Governador Celso Ramos – Proposta do Plano Diretor Participativo – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o Uso e Ocupação do Solo

Zona/Área (Ordem Alfabética)	Uso	Número <sup>(1)</sup> máximo de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Afastamento Mínimo (m)		Tamanho mínimo do lote (m²)	Testada mínima (m)
			Mínimo	Básico	Máximo			Frontal	Lateral /Fundos		
Zona Turística de Palmas - Tipo 2	Residencial	02 + pilotis <sup>(6)</sup> + ático <sup>(7)</sup>	0,10	1,00	1,00	50%	30%	4,00	1,50	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
Zona Turística de Palmas - Tipo 3	Residencial	03 + pilotis <sup>(6)</sup> + ático <sup>(7)</sup>	0,10	1,50	2,00	50%	30%	4,00	1,50 <sup>(3)</sup>	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										
Zona Turística de Palmas - Tipo 4	Residencial	02	0,05	0,50	0,50	25%	40%	5,00	1,50	1.000,00	20,00
	Não residencial										
	Misto										
Zona Turística de Palmas - Tipo 5	Residencial	02	0,01	0,30	0,30	25%	40%	5,00	1,50	720,00	18,00
	Não residencial										
	Misto										
Área de Especial Interesse de Comércio e Serviços	Residencial	02	0,10	1,00	1,00	50%	30%	6,00	1,50 <sup>(3)</sup>	720,00	18,00
	Não residencial										
	Misto										
Área de Especial Interesse Histórico e Cultural da Armação da Piedade	Residencial	02	0,10	1,00	1,00	60%	25%	2,00	1,50	200,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										

**ANEXO-3: Tabela de parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo**  
**Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Governador Celso Ramos/SC**



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Governador Celso Ramos – Proposta do Plano Diretor Participativo – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o Uso e Ocupação do Solo

Zona/Área (Ordem Alfabética)	Uso	Número <sup>(1)</sup> máximo de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Afastamento Mínimo (m)		Tamanho mínimo do lote (m²)	Testada mínima (m)
			Mínimo	Básico	Máximo			Frontal	Lateral /Fundos		
<b>Área de Especial Interesse Institucional (Areias)</b>	Não residencial <sup>(4) (8)</sup>	02	0,10	1,00	1,00	60%	25%	5,00	1,50 <sup>(3)</sup>	720,00	20,00
<b>Área de Especial Interesse Institucional (Palmas, Ganchos, Calheiros e Cemitério)</b>	Não residencial <sup>(4) (8)</sup>	02	0,01	1,00	1,00	60%	25%	5,00	1,50 <sup>(3)</sup>	-	-
<b>Área de Especial Interesse de Pesca e Maricultura (Armação e Fazenda da Armação)</b>	Residencial	02	0,01	1,00	1,00	15%	50%	5,00	1,50 <sup>(3)</sup>	1.500,00	30,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Área de Especial Interesse Social 1 (Anhatomirim, Areias)</b>	Residencial	02	0,10	1,00	1,00	50%	30%	4,00	1,50 <sup>(3)</sup>	180,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Área de Especial Interesse Social 1 (Armação)</b>	Residencial	02	0,10	1,00	1,00	60%	30%	4,00	1,50 <sup>(3)</sup>	180,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Área de Especial Interesse Social 2 (Areias)</b>	Residencial	04	0,10	2,00	2,00	50%	30%	4,00	1,50 <sup>(3)</sup>	180,00	10,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Área Especial de Urbanização Controlada da Armação</b>	Residencial	02	0,10	1,00	1,00	50%	30%	5,00	1,50	360,00	12,00
	Não residencial										
	Misto										

**ANEXO-3: Tabela de parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo**  
**Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Governador Celso Ramos/SC**



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Governador Celso Ramos – Proposta do Plano Diretor Participativo – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o Uso e Ocupação do Solo											
Zona/Área (Ordem Alfabética)	Uso	Número <sup>(1)</sup> máximo de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Afastamento Mínimo (m)		Tamanho mínimo do lote (m²)	Testada mínima (m)
			Mínimo	Básico	Máximo			Frontal	Lateral /Fundos		
<b>Áreas de Preservação Permanente</b>	Conforme estabelecido nos itens e mapas do Plano Diretor Participativo de Governador Celso Ramos.										
<b>Área de Proteção dos Mananciais</b>	Não é permitido parcelar. Será permitida por propriedade apenas uma edificação de no máximo 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área e 02 (dois) pavimentos, de uso compatível com os objetivos da APM (estabelecidos no presente Plano Diretor), ou para uso residencial.										
<b>Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico da Armação</b>	Residencial	02	0,01	0,30	0,30	30%	60%	6,00	1,50	Não permitido parcelar	30,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico de Ganchos</b>	Residencial	02	0,01	0,30	0,30	25%	70%	6,00	1,50	Não permitido parcelar	30,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Área de Relevante Interesse Ambiental e Turístico de Palmas</b>	Residencial	02	0,01	0,30	0,30	25%	70%	6,00	1,50	Não permitido parcelar	30,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Loteamento Palmas do Arvoredo</b>	Consultar tabela específica de parâmetros urbanísticos do Loteamento Palmas do Arvoredo										
<b>Área de Uso Limitado (Praia dos Currais e Praia do Zé André)</b>	Residencial	02	0,01	1,00	1,00	15%	50%	5,00	1,50	1.500,00	30,00
	Não residencial										
	Misto										
<b>Área de Uso Limitado (Caieira do Norte)</b>	Residencial	03	0,01	1,00	1,00	15%	50%	5,00	1,50	1.500,00	30,00
	Não residencial										
	Misto										

**ANEXO-3: Tabela de parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo**  
**Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Governador Celso Ramos/SC**



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

Governador Celso Ramos – Proposta do Plano Diretor Participativo – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o Uso e Ocupação do Solo											
Zona/Área (Ordem Alfabética)	Uso	Número <sup>(1)</sup> máximo de pavimentos	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Afastamento Mínimo (m)		Tamanho mínimo do lote (m²)	Testada mínima (m)
			Mínimo	Básico	Máximo			Frontal	Lateral /Fundos		
Área de Uso Limitado (Jordão)	Residencial	02	0,01	0,30	0,30	15%	50%	5,00	1,50	1.500,00	30,00
	Não residencial										
	Misto										
Sistema de Áreas Verdes Urbanas	Conforme estabelecido nos itens e mapas do Plano Diretor Participativo de Governador Celso Ramos.										

<sup>1</sup> Incluindo o térreo.

<sup>2</sup> Desde que a área fechada no térreo seja menor ou igual a 20% e o restante deste pavimento seja usado para estacionamento.

<sup>3</sup> Desde que a área fechada do ático não exceda a 30% da área do pavimento tipo.

<sup>4</sup> No pavimento térreo será permitido encostar as paredes em uma das divisas laterais e nos fundos, desde que não existam aberturas nestas paredes.

<sup>5</sup> Usos: Institucional, comércio e serviços.

<sup>6</sup> Salvo em uso residencial unifamiliar, será permitido o térreo em pilotis, com fechamento de no máximo 1/3 da área do térreo, para uso exclusivamente comum, sem prejuízo do número mínimo de vagas de garagem.

<sup>7</sup> Ático para equipamento de uso exclusivamente comum, com no máximo 1/3 da área útil do pavimento tipo.

<sup>8</sup> Nas edificações de uso institucional e de serviços, localizadas nas AEIIs, o número máximo de pavimentos é 6 (seis), o coeficiente de aproveitamento básico e máximo, e o afastamento mínimo frontal é 6,00m (seis metros).



**ANEXO-4: Lei 445/97 - Loteamento Palmas do Arvoredo**

ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS  
PRACA 06 DE NOVEMBRO - 01 - CENTRO - CGC. 82.892.373/0001-89  
FONE (048) 262-0141 - FAX. (048) 262-0333  
88190-000 - GOV. CELSO RAMOS - SC

LEI Nº 445/97

Altera o zoneamento do Plano Diretor Lei nº 389/96 e da Lei nº 195/89 da Praia de Palmas na área que compreende e dá outras providências.

ANISIO ANATÓLIO SOARES, Prefeito Municipal de Governador Celso Ramos-SC, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

- Art. 1º - Fica alterado o zoneamento do Plano Diretor Lei nº 389/96 e da Lei nº 195/89 da Praia de Palmas na área compreendida entre os seguintes limites: ao Norte - Av. Governador Aderbal Ramos da Silva, a Oeste com a Estrada Geral de Palmas, ao Sul com limite de área definido pela linha que se estende da divisa entre a área do grupo escolar e a área do campo de futebol até a quadra sete, deste ponto a Leste com a Av. Governador Irineu Bornhausen até a Alameda das Videiras, deste ponto ao sul com a mesma Alameda das Videiras, a Leste, até a o início da zona APP 01, e desta, até a Av. Governador Aderbal Ramos da Silva, fechando o perímetro da área, incluindo também nesta alteração, as seguintes quadras do IMEPAL: as metades das quadras 29, 30, 31 e 32 com testada para a Av. Gov. Irineu Bornhausen e metade da quadra 25 com testada para a rua 05; as quadras inteiras 12, 13, 14, 19, 20, 26, 27, 33 e 34.
- Art. 2º - Na área turística especial-ATE estender a toda quadra o gabarito de altura para 8 pavimentos + pilotis + ático com a permanência dos demais limites de ocupação do anexo 4-Limites de Ocupação.
- Art. 3º - Na região compreendida até a segunda quadra à partir do mar no loteamento IMEPAL será mantido o regime estabelecido na Lei 195/89, artigo 1º, parágrafo 1º, com exceção do gabarito de altura da quadra 14 onde as construções deverão ter no máximo 3 pavimentos + pilotis + ático.
- Art. 4º - As quadras 12, 13, 19, 26 e 33 e parcialmente a 25, 32, 31, 30 e 29, compreendidas entre a primeira quadra e a quinta quadra do loteamento IMEPAL, ficará estendido o mesmo zoneamento determinado para as Áreas Turísticas-AT, da Lei 195/89, artigo 1º, parágrafo 1º, e permitido a construção de residências geminadas.

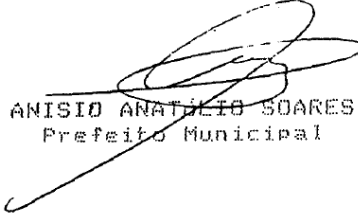




## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

- Art. 5º - Fica estendido o regime das Áreas Mistas Centrais-AMC, da Lei 386/96, seção II - das Áreas Mistas-AM, às quadras 1A e 11B com testadas para Av. Gov. Irineu Bornhausen.
- Art. 6º - Fica alterado a área coberta do ático 1/3 (UM TERÇO) para 1/2 (MEIO) do artigo 121 inciso IV.
- Art. 7º - As edificações térreas e as de dois pavimentos ficam limitadas a um recuo lateral de no mínimo 2m, para os terrenos de esquina, estabelecido como frontal a maior dimensão da quadra.
- Art. 8º - Fica estabelecido que a parte da quadra 13 voltada para a Av. Gov. Aderbal Ramos da Silva, Av. Gov. Irineu Bornhausen e R. dos Pinheiros, será alterado o zoneamento do uso para Áreas Mistas Centrais-AMC permanecendo os demais parâmetros urbanísticos.
- Art. 9º - Todos os empreendimentos turísticos e edificações multifamiliares, deverão ter projeto do sistema de tratamento de esgoto de acordo com a NBR 7229/93.
- Parágrafo Único - A Prefeitura só expedirá o habite-se para os empreendimentos turísticos e edificações multifamiliares, após a fiscalização da vigilância sanitária da Secretaria da Saúde do Município, comprovando que o sistema de tratamento de esgoto foi executado de acordo com o projeto aprovado.
- Art. 10º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.
- Art. 11º - Revogam-se as disposições em contrário.

Governador Celso Ramos/SC, 14 de Maio de 1997.

  
ANÍSIO ANATÓLIO SOARES  
Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta secretaria na data supra.




PALMAS DO ARVOREDO - SC

---

**PLANO DIRETOR**  
**DA PRAIA DE PALMAS DO ARVOREDO**

**PALMAR**

sérgio sclovsky  




Este parecer é composto de três módulos. No 1º módulo do Plano Diretor da Praia de Palmas do Arvoredo, relaciona em uma série de itens as propostas emitidas por **SÉRGIO SCLOVSKY ARQUITETURA E URBANISMO LTDA**, que resultariam na emissão do Plano Diretor da Praia de Palmas do Arvoredo. O 2º módulo ( legislação vigente ), relaciona os itens correspondentes ao 1º módulo, sua aplicabilidade na Lei 389/96 e outras modificações que resultaram na Lei 445/97.

O 3º módulo relata conclusões acerca da implementação do zoneamento da praia de Palmas do Arvoredo.

Como a proposição denominada "Plano Diretor da Praia de Palmas do Arvoredo", resultou prática e exclusivamente na Lei 445/97, e, não em Plano Diretor específico, toda a vez em que aqui for referido Plano Diretor trata-se da Lei 389/96.



## MÓDULO 1

### PLANO DIRETOR DE PALMAS DO ARVOREDO

APRESENTADO A CAMARA DE VEREADORES EM JUNHO/1997

A proposta de alteração do Plano Diretor visou adequar a região da Praia de Palmas as novas exigências de mercado e funcionalidade de ocupação compatibilizando a volumetria definida no Plano Diretor com o perfil turístico da região.

Neste sentido o princípio básico delineado na Lei 389/96 fica mantido preservando os condicionantes especificados em sua quase totalidade.

- 1.1 Quanto ao uso, somente as quadras 24, 25 e 26 são áreas contempladas com atividade mista, tal como as quadras 27 e 28. Vide Anexo 10 do Plano Diretor.
  - 1.1.1. Os lotes 1 das quadras 13 e 26 terão como uso conforme atividade comercial como shopping, centro comercial, supermercado e posto de abastecimento.
  - 1.1.2. Os lotes 41 a 47 da quadra 26 terão como uso conforme atividade comercial destinada a prestação de serviços.
  - 1.1.3. As quadras 24, 17, 14 e 16 resguardada a área verde prevista e as passagens para pedestres admitirão edificações na forma de condomínios e residências unifamiliares.
  - 1.1.4. A quadra 29 destinada a lazer e recreação permitirá a realização de eventos.
  - 1.1.5. A Quadra 11 foi convertida em duas quadras, 11A e 11B devido a avaliação do traçado viário, sendo a 11A destinada ao clube da Praia de Palmas.
  - 1.1.6. A quadra 8, foi dividida em 8A e 8B, também devido a alteração do traçado viário, e receberão edificações multifamiliares.
  - 1.1.7. A quadra 10, lotes 6 a 9, respeitada a área do bosque, assim como a quadra 11B, lotes 6 a 10 receberão edificações multifamiliares.
  - 1.1.8. A faixa marginal da Av. Governador Irineu Bornhausen nas quadras 10, lotes 10 a 13 e quadra 11B, lotes 6 a 10 terão uso conforme comercial.
  - 1.1.9. A quadra 6, lotes 1 a 8, estende a condição de "ATE" a todos os lotes limitado ao gabarito 8, ou seja, pilotis, 8 pavimentos tipo e ático.
  - 1.1.10. As quadras 3, 5A, 12, 13, 19 e 26 foram reservadas para a edificação de condomínios de residências unifamiliares.
  - 1.1.11. As quadras 1A e 1B retém a condição de residências unifamiliares especiais, uma economia por lote.
  - 1.1.12. As quadras 14, 20, 27 e 34 terão uso conforme multifamiliar.
  - 1.1.13. Todos os demais lotes onde não houver clara especificação terão uso unifamiliar, uma economia por lote.



- 1.2. Quanto aos afastamentos foi suprimida a coluna a/H do original do anexo 10 tendo em vista que a Lei do Plano Diretor ( 389/96 ) posterior a época da confecção daquele anexo, estabelece valores mínimos para os recuos frontais, bem como, isenta de recuo lateral e de fundos os prédios de até dois pavimentos, Artigo 125, além de outros condicionantes
- 1.3. Quanto ao número de pavimentos
  - 1.3.1. Eleva de 1 para 2 o número de pavimentos nas quadras 1A e 1B.
  - 1.3.2. Na quadra 6, lotes 1 a 6 limita a 8 ( oito ) o gabarito de altura, ou seja, pilotis, oito pavimentos tipo e ático.
  - 1.3.3. Nas demais quadras remanescem os gabaritos de acordo com o original do anexo 10.
- 1.4. Quanto a taxa de ocupação, sem nenhuma alteração em relação ao original do Anexo 10.
- 1.5. Quanto ao índice de aproveitamento, sem nenhuma alteração em relação ao original do Anexo 10.
- 1.6. Quanto ao zoneamento – Lei 445/97.
  - 1.6.1. Alterado conforme Artigo 1º da Lei 445/97
  - 1.6.2. Extensão de zoneamento como AT nas quadras 12, 13, 19, 26 e 33, parcialmente nas quadras 25, 32, 31, 30 e 29, artigo 4º
  - 1.6.3. Extensão de zoneamento AMC às quadras 10 e 11B, artigo 5º.
  - 1.6.4. Zoneamento da quadra 13 para AMC com manutenção dos demais parâmetros urbanísticos da Lei 389/96, artigo 8º
- 1.7. Quanto ao limite de ocupação do ático.
  - 1.7.1. Aumento do limite de 1/3 para ½ ou 50% da projeção do pavimento inferior.

A proposta de alteração centrou atenção especial no traçado viário com extensão, complementação e alargamento de vias propostas conforme descrição no Memorial Descritivo.

As alterações propostas no Plano Diretor de Palmas do Arvoredo ( Lei 389/96 ) e Lei 195/89, zoneamento na região da praia de Palmas resultaram na Lei n.º 445/97





## MÓDULO 2

### LEGISLAÇÃO VIGENTE – Lei 389/96 e Lei 445/97

- 2.1. Quanto ao uso
- 2.1.1 Quanto ao uso, definição de atividades, condicionantes e limitações, foi concretizada conforme anexo 10, a conversão nas quadras 24, 25 e 26 de AR 2 em AR2 / AM.S1 ( área residencial dois e área mista setor um ).
- 2.1.2 Permanecem portanto, os condicionantes originais da Lei 389/96 quanto ao uso nas demais quadras.
- 2.1.3 O item 1.1.1., desta descrição, ficou inserido no Artigo 4º da Lei n.º 445/97 que estende a condição de área turística ( AT ) àquelas quadras, admitindo a construção de casas geminadas. Conforme a Lei 389/96, são considerados toleráveis os usos preconizados naquele item.
- 2.1.4 Quanto ao item 1.1.2., também abrangido pelo artigo 4º da mesma Lei, é também enquadrado como tolerável pela Lei 389/96 do Plano Diretor Municipal.
- 2.1.5 Em relação ao item 1.1.3. são admissíveis naquelas quadras condomínio de residências unifamiliares frente a Lei 389/96, com a extensão de AMC frente a Lei 445/97 artigo 5º
- 2.1.6 No item 1.1.4., foi abrangida àquelas quadras, parcialmente pela Lei 445/97 Artigo 4º, como área turística ( AT ), atendendo a proposição pretendida frente ao Plano Diretor de Palmas.
- 2.1.7 Item 1.1.5. considerado tolerável frente ao Plano Diretor ( Lei 389/96 ).
- 2.1.8 Item 1.1.6. enquadrado como adequado frente a mesma lei.
- 2.1.9 Item 1.1.7. Idêntica condição à do item anterior.
- 2.1.10 Item 1.1.8., condição adequada, quando de pequeno porte e tolerável quanto a magazines, livrarias e boutiques, conforme Lei 389/96, estendido regime de áreas mistas centrais AMC pela Lei 445/97, artigo 5º.
- 2.1.11 Item 1.1.9., atendido pela Lei 445/97, Artigo 2º.
- 2.1.12 Item 1.1.10. enquadrado como uso adequado frente a Lei 389/96 ( Plano diretor ).
- 2.1.13 Item 1.1.11.. adequado frente ao plano Diretor local.
- 2.1.14 Item 1.1.12. da mesma forma uso adequado ante o Plano Diretor atual.
- 2.1.15 Item 1.1.13 o Plano Diretor, vigente estende os usos e atividades a qualquer nível residencial, inclusive condomínio uni e multifamiliares além de atividade comercial de caráter local ( pequeno porte ) como tolerável.
- 2.1.16 Item 1.3.1., não há referência na Lei 445/97, mas houve alteração do numero de pavimentos no Anexo 10 que integra a Lei 389/96 ( Plano Diretor ), atendendo ao proposto.
- 2.1.17 Item 1.7.1. abrangido pelo Artigo 6º da Lei 445/97.
- 2.2. Quanto a taxa de ocupação, especificado no anexo 4 da Lei 389/96, em referência aos Artigos 115 ao 118, determinando que nas AR'S a taxa é de 50% , e discriminada por quadras no Anexo 10.





- 2.3. Quanto ao aproveitamento, idêntica especificação no Anexo 4 da mesma Lei e com índices ratificados e especificados no Anexo 10.
- 2.4. Quanto a altura.
- 2.4.1. Os anexos 4 e 10, com as alterações propostas estão enquadrados na Lei 389/96, inclusive a alteração no número de pavimentos referida no item 1.3.1.
- 2.4.2. A limitação de gabarito na ATE referida, no item 1.3.2., está registrada no Artigo 2º da Lei 445/97
- 2.5. Quanto aos afastamentos. No Artigo 7º da Lei 445/97, quando relata o recuo lateral de 2,00 m em terrenos de esquina, objetivava na proposição inicial, referir-se ao 2º recuo frontal, no caso de terrenos de uma ou mais esquinas.

### MÓDULO 3

## CONCLUSÃO

- 3.1. Por erro de transcrição ou interpretação na elaboração do Artigo 7º da Lei 445/97 estabeleceu-se a duplicidade de leis, a primeira exigindo um recuo lateral e a segunda ( Artigo 125 da Lei 389/96 ) isentando do mesmo recuo, ambas vigentes, ou, corrige-se o artigo 7º da Lei 445/97, ou suprime-se tal artigo tendo em vista que Plano Diretor original contempla tal proposição.
- 3.2. A Lei 389/96 é omissa quanto à especificação dos tipos residenciais nas AR, unifamiliar, multifamiliar, plurifamiliar ou coletivo, sendo genérica na introdução do Artigo 7º e de uma especificidade política no parágrafo 1º, quanto às ARE, sem contudo classificar parâmetros de uma ARE.
- 3.3. No mesmo Artigo, no parágrafo 2º, admite a edificação de mais de uma unidade em cada lote, desde que atendidos os limites de ocupação no anexo 4.  
Se entendido na estrita expressão utilizada ficará limitada a taxa de ocupação de 50%, deixando livre os demais itens do anexo 4, quanto a área mínima de lote, testada mínima, número de pavimentos e índice de aproveitamento. No entanto se todos os itens ali descritos fossem tomados como limites de ocupação, como de fato deveriam ser, somente deverá ser admitido uma única economia quando o lote tiver área igual ou inferior ( se admissível ) a do lote mínimo, mantidos os demais condicionantes de altura, aproveitamento e ocupação. Sustentando assim a classificação de residência unifamiliar.



- 3.4. A Lei 389/96 reserva artigos exclusivos, na sub seção II, para definir condomínio de residências unifamiliares, mais especificamente do Artigo 9º ao 17º. Dentre estes artigos, o 10º, 11º e o 12º implicam na composição de implantação, de projetos de condomínio. O 10º limita a área de uso exclusivo ( área privativa de terreno ) à do lote mínimo previsto para a área. O 11º destina 10% da totalidade do terreno para implantação de equipamento de recreação e lazer incluída na área referida a área de uso comum, e, o 12º normatiza o sistema viário interno, estacionamento, acessos interno e acesso à via pública. A conclusão imediata é de que a implementação de condomínios nestas condições, somente será admitida se fórmula abaixo for atendida:

490 ➤ 
$$\text{ÁREA DE TERRENO} = \text{N.º ECONOMIAS} \times \text{LOTE MÍNIMO} + \text{CIRC. INTERNA} + 10\%$$

15000  
107  
10000

Esta situação evidencia um agregamento de proprietários regulares na aquisição de áreas para um fim comum, sem portanto, afetar sua área privativa original, em um condomínio de residências há contribuição de parcela do lote original para um bem comum.

Condomínio residencial unifamiliar é um "condomínio de propriedades", além de proprietários.

Pois como a própria Lei 389/96 especifica como condição dos condomínios o acesso as unidades é interno à área de implantação, assim como, áreas de lazer e recreação e o acesso ao condomínio é único não admitindo acessos externos individuais a casa condômino.

- 3.5. A omissão em alguns aspectos e contradição em outros implica na adequação da legislação da Praia de Palmas de forma a evitar usos indevidos que afetem a volumetria proposta originalmente. Neste sentido sugere-se a introdução de algumas definições, assim como parâmetros para classificação e caracterização de condomínio de residências unifamiliares.

**ARE** - Área residencial exclusiva destinada unicamente ao uso residencial unifamiliar sem qualquer outro uso conforme ou tolerável até o máximo de uma economia por imóvel.

**AR 1** - Área residencial destinadas ao uso residencial unifamiliar sem qualquer outro uso conforme ou tolerável até o limite máximo de uma economia por imóvel admitindo se condomínio de residências unifamiliares, com altura máxima de dois pavimentos, desde que atendida aos artigos 9º e 11º ao 17º, subseção II, dos condomínios residenciais e reformulada conforme conceitos abaixo :

- ☐ **Lote padrão** – Lote mínimo especificado para o setor
- ☐ **Quota ideal mínima** - Área mínima ( m<sup>2</sup> ) de terreno por economia nos condomínios de residências unifamiliares, determina a quantidade máxima de residências em uma gleba com área superior ao módulo mínimo definido ou resultado do



remembramento de lotes. Quota ideal igual metade do lote mínimo.

- **Condomínio de residências unifamiliares** - Espaço destinado a um conjunto de residências geminadas ou não, onde várias propriedades contribuem com parte de sua área privada de lote para um uso comum, objetivando proporcionar áreas de lazer próprias e maior segurança. Todas as economias possuem acesso individual dentro do condomínio que por sua vez possui um único acesso a via pública.

**AR2** - Área residencial multifamiliar destinado ao uso residencial com economias ( apartamentos ou casas ) com acesso comum, constituindo um ou mais grupos ( edifícios ) de economias. Máximo de dois pavimentos.  
Admite uso conforme ou tolerável pela Lei 389/96.

**AR3** - Área residencial multifamiliar destinado ao uso residencial com economias ( pavimentos ) com acesso comum, constituindo um ou mais grupos ( edifícios ) de economias. Máximo de três pavimentos.  
Admite uso conforme ou tolerável pela Lei 389/96.

**AR4** - Área residencial multifamiliar destinado ao uso residencial com economias ( pavimentos ) com acesso comum, constituindo um ou mais grupos ( edifícios ) de economias. Máximo de quatro pavimentos.  
Admite uso conforme ou tolerável pela Lei 389/96.

#### **FRACIONAMENTO**

Divisão de um terreno ou gleba em uma participação condominial com vários proprietários de uma mesma área. Exemplo condomínio de residências unifamiliares, condomínio multifamiliar. Área mínima para um fracionamento é igual ao dobro da área no lote mínimo sem implicar em abertura de vias.

#### **DESMEMBRAMENTO**

Destacamento ou redivisão de lotes urbanos mantendo-se as características de testada e área mínima de cada lote com acesso independente e sem implicar na abertura de novas vias de uso público.

Edificações que não possuem acesso comum e que, por suas características admitam a total individualidade, imediata ou posterior, não se enquadram como condomínios, ferindo a legislação em vigor, mesmo com as omissões, descaracterizando o conceito de lote padrão ou lote mínimo para o setor indicado.



## **ANEXOS**

- ▣ **ORIGINAL DO ANEXO 10**
  
- ▣ **ANEXO 10**
  
- ▣ **MEMORIAL DO PROJETO DE PDDU DA PRAIA DE PALMAS DO ARVOREDO**
  
- ▣ **PARECERES**
  
- ▣ **RELAÇÃO DE USOS**
  
- ▣ **PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DO PDDU DA PRAIA DE PALMAS DO ARVOREDO**



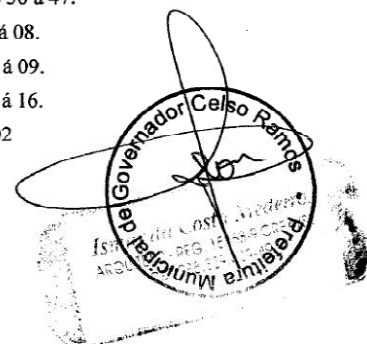


Anexo 10

PLANO DIRETOR – PALMAS DO ARVOREDO

QUADRA	I. A.	T. O. %	Nº PAV.	USO
1A – 1B	1,0	50	2	ARE
2	1,0	50	2	AR-1
3	1,0	50	2	AR-1
4	1,0	50	livre	ATE
5A	1,0	50	2	AR-2
5B	1,5	50	3	AR-3
6	4,0	50	8 + pelotis +atico	ARE
7	2,0	50	4	AR-4
8A	1,0	50	2	AR-2
8B	2,0	50	4	AR-4
9	2,0	50	4	AR-4
*10	2,0	50	4	AR-4
11A	2,0	50	4	AR-4
*11B	2,0	50	4	AR-4
12	2,0	50	4	AR-4
13	1,5	50	3	AR-3
14A – 14B	1,5	50	3	AR-3
15A – 15B	1,5	50	3	AR-3
16	1,5	50	3	AR-3
17	1,5	50	3	AR-3
18	1,5	50	3	AR-3
19	1,5	50	3	AR-3
20	1,5	50	3	AR-3
21	1,5	50	3	AR-3
22	1,5	50	3	AR-3
23	1,0	50	2	AR-2
*24	1,0	50	2	AR-2/AMS
* 25A	1,0	50	2	AR-2/AMS
* 25B	1,0	50	2	AR-2/AMS
* 26	1,0	50	2	AR-2/AMS
*27A	1,0	50	2	AR-2/AMS
27B	1,0	50	2	AR-2
*28A	1,0	50	2	AR-2/AMS
*28B	1,0	50	2	AR-2/AMS
28C	1,0	50	2	AMS
*29	1,0	50	2	AR-2/AMS
30	1,0	50	2	AMS/2

- \*quadra 10 – lotes de 01 á 05 – multifamiliar 4 pavtos , lotes de 06á 09 – multifamiliar 4pavtos + pelotis +atico e lotes de 10 á 13 lojas comerciais.
- \* Quadra 11B – lotes 01 á 05 – multifamiliar 4 pavtos + pelotis + atico e lotes de 6 á 10 - lojas comerciais.
- \* Quadra 24 – multifamiliar – lotes 01 á 18 e 33 e Área mista / comercial – lotes 19 á 32.
- \* Quadra 25A – multifamiliar – lotes 01 á 24 e 46 e área mista / comercial – lotes 25 á 45.
- \* Quadra 25B – multifamiliar – lotes 01 á 23 e 45 e área mista / comercial – lotes 24 á 44
- \*Quadra 26 – multifamiliar – lotes 02 á 35 e área mista / comercial – lotes 01 e 36 á 47.
- \*Quadra 27A – multifamiliar- lotes 09 á 12 e área mista / comercial – lotes 01 á 08.
- \*quadra 28A – multifamiliar – lotes 10 á 18 e área mista / comercial – lotes 01 á 09.
- \*quadra 28B – multifamiliar – lotes 17 á 32 e área mista / comercial – lotes 01 á 16.
- \*Quadra 29 – multifamiliar – lotes 03 á 36 e área mista / comercial lotes 01 e 02





**ARE** – área residencial exclusiva

**AR-1** – área residencial unifamiliar com 2 pavimentos

**AR-2** – área residencial multifamiliar com 2 pavimentos

**AR-3** – área residencial multifamiliar com 3 pavimentos

**AR-4** – área residencial multifamiliar com 4 pavimentos

**ATE** – área turística especial com liberdade de nº de pavimentos

**AMS** – área mista serviços.

**PLANO DIRETOR – LOTEAMENTO IMEPAL**

(quadras adquiridas e incorporadas ao plano diretor do loteamento Palmas do Arvoredo)

QUADRA	L. A.	T. O. %	Nº PAV.	USO
14	2,0	50	3 + pelotis + atico	AR-3
20	2,0	50	3+ pelotis + atico	AR-3
27	2,0	50	3 + pelotis + atico	AR-3
34	2,0	50	3 + pelotis + atico	AR-3
12	1,0	50	2	AR-2
13	1,0	50	2	AR-2
19	1,0	50	2	AR-2
26	1,0	50	2	AR-2
33	1,0	50	2	AR-2
25	1,0	50	2	AR-2
29	1,0	50	2	AR-2
30	1,0	50	2	AR-2
31	1,0	50	2	AR-2
32	1,0	50	2	AR-2







# Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC



**ANEXO-4: Lei 445/97 - Loteamento Palmas do Arvoredo**  
**Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Governador Celso Ramos/SC**



**ANEXO-5: Quadro de níveis de incomodidade e Estudo de Impacto de Vizinhança**

<b>NÍVEIS DE INCOMODIDADE e ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</b>	
<b>INCÔMODO NÍVEL 1</b>	<b>EIV</b>
<b>Residencial</b>	
habitação	
<b>Comércio Varejista</b>	
antiguidades açougues e peixarias (carnes e derivados) armarinho/bijuterias armazém artigos de decoração artigos desportivos artigos do vestuário artigos fotográficos artigos religiosos bar/café/lanchonete bazar brinquedos confeitaria/bomboniere farmácia/drogaria/perfumaria com ou sem manipulação floricultura funerária	
hortomercado joalheria livraria loja de flores e folhagens óptica padaria sem utilização de forno a lenha papelaria posto de revenda de gás (até 20 unidades/botijões de 13kg de GLP) presentes/artesanatos/souvenirs quitanda restaurante e pizzaria sem forno a lenha tabacaria/revistas	
<b>Serviços</b>	
academias de ginástica e/ou dança (escola de cultura física) agência de Correios e Telégrafos agência de viagens e turismo agência telefônica barbearia, salão de beleza e massagista biblioteca casas lotéricas	
centro cultural	EIV Obrigatório
confecção sob medida de artigos do vestuário conselho comunitário e associação de moradores consultório veterinário sem internação e alojamento consultórios médicos creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar douração e encadernação entidade de classe e sindical escritórios profissionais	
estabelecimentos público de ensino formal (fundamental e médio)	EIV Obrigatório
estúdio de pintura, desenho e escultura galeria de arte imobiliárias	



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>NÍVEIS DE INCOMODIDADE e ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</b>	
jogos eletrônicos museu posto de saúde posto médicos de atendimento de urgência posto policial	EIV Obrigatório EIV Obrigatório EIV Obrigatório
reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos) reparação de artigos diversos, jóias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos e demais artigos não especificados reparação de calçados e demais artigos de couro reparação de instalações elétricas, hidráulicas e de gás reparação de máquinas e aparelhos elétricos ou não serviço de ajardinamento serviços de reparação e conservação	
videolocadoras	
<b>INCÔMODO NÍVEL 2</b>	<b>EIV</b>
<b>Comércio Varejista</b>	
artigos de plástico e borracha calçados/artefatos de couro	
centro comercial	EIV Obrigatório
eletrodomésticos	
equipamentos de segurança	EIV Obrigatório
equipamentos de som equipamentos veterinários ferragem instrumentos médico hospitalares/material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios loja de departamentos máquinas, aparelhos, equipamentos diversos materiais de construção material elétrico móveis	
posto de abastecimento	EIV Obrigatório
restaurante e pizzaria com forno a lenha revenda de veículos automotores	EIV Obrigatório
supermercado e hipermercado	EIV Obrigatório
vidraçaria	
<b>Serviços</b>	
academias de ginástica e/ou dança agência de locação de veículos (automóveis, motocicletas e bicicletas)	
agência bancária	EIV Obrigatório
boliches, bilhares centro esportivo churrascaria cinema clínica médica e odontológica clínicas e policlínicas	
clube	EIV Obrigatório
empresa de limpeza e vigilância sem armazenamento de produtos químicos empresa de táxi escola especial	EIV Obrigatório
estabelecimentos de ensino privado formal (fundamental e médio)	EIV Obrigatório
estabelecimentos de ensino superior	EIV Obrigatório
estação de radiodifusão	EIV Obrigatório
estações de rádio-base e congêneres	EIV Obrigatório



Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>NÍVEIS DE INCOMODIDADE e ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</b>	
financeira	
garagem comercial	EIV Obrigatório
hotel	EIV Obrigatório
instituição científica e tecnológica	EIV Obrigatório
jogos eletrônicos	
laboratório de análise clínica	
lavagem e lubrificação	EIV Obrigatório
pintura de placas e letreiros	EIV Obrigatório
prédios e instalações vinculados às polícias civil e militar	EIV Obrigatório
pronto socorro	EIV Obrigatório
reparação de artigos de madeira e mobiliário (móveis, persianas, estofados, colchões)	EIV Obrigatório
reparação e manutenção de veículos automotores sem chapeação nem pintura	
sauna	
serviços gráficos diversos	EIV Obrigatório
rodoviária	EIV Obrigatório
teatro	EIV Obrigatório
templo e local de culto, em geral	EIV Obrigatório
<b>Industrial</b>	
indústrias virtualmente sem risco ambiental	EIV Obrigatório
<b>INCÔMODOS NÍVEL 3</b>	
<b>EIV</b>	
<b>Comércio Varejista</b>	
máquinas, aparelhos, equipamentos diversos de grande porte	EIV Obrigatório
peças e acessórios para veículos	EIV Obrigatório
shopping center	EIV Obrigatório
<b>Comércio Atacadista</b>	
alimentos e alimentos armazenados em câmaras frigoríficas	
bebidas e fumo	
depósito ou posto de revenda de gás	EIV Obrigatório
depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP) e Gás Natural Veicular (GNV)	EIV Obrigatório
funilaria	EIV Obrigatório
instrumentos musicais	
máquinas, veículos e equipamentos	
materiais de construção	
materiais óticos e cirúrgicos	
minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas	EIV Obrigatório
mobiliário	
papel, artigos para papelarias	
peles e couros	
produtos farmacêuticos	
produtos para fotografia e cinematografia	
vestuários e têxteis	
<b>Serviços</b>	
agência de guarda móveis	
agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos	
agência de locação de trailers e camionetes	
agência de sonorização	
bingos	EIV Obrigatório
casa noturna	EIV Obrigatório
camping	EIV Obrigatório
centrais de abastecimento	EIV Obrigatório
centrais de carga	EIV Obrigatório
centro de eventos e exposições	EIV Obrigatório



## Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC

<b>NÍVEIS DE INCOMODIDADE e ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</b>	
alojamento e hospital veterinário	EIV Obrigatório
consultório veterinário com internação e alojamento	EIV Obrigatório
crematórios e capelas mortuárias	EIV Obrigatório
depósitos depósitos de produtos químicos e/ou infamáveis empresa de dedetização, desinfecção, aplicação de sinteco e pintura de imóveis empresas de mudança	EIV Obrigatório EIV Obrigatório
empresa de limpeza e vigilância com armazenamento de produtos químicos estação de telefonia estação de televisão	EIV Obrigatório EIV Obrigatório EIV Obrigatório
garagem de veículos	EIV Obrigatório
hospital geral	EIV Obrigatório
hospital psiquiátrico	EIV Obrigatório
jato de areia	EIV Obrigatório
marmoraria	EIV Obrigatório
motel	EIV Obrigatório
oficinas de esmaltação oficinas de galvanização oficinas de niquelagem e cromagem oficinas de retificação de motores	EIV Obrigatório EIV Obrigatório EIV Obrigatório EIV Obrigatório
oficinas de reparação e manutenção de veículos automotores com chapeação e/ou pintura pintura de placas e letreiros	EIV Obrigatório EIV Obrigatório
prédios e instalações vinculados ao corpo de bombeiros	EIV Obrigatório
prédios e instalações vinculados ao sistema penitenciário	EIV Obrigatório
serralheria	EIV Obrigatório
serviços de construção civil, terraplanagem e escavações, pavimentação, estaqueamento, fundações, estruturas e concreto, impermeabilização e demais serviços similares torneria	EIV Obrigatório
tinturaria e lavanderia com caldeira tinturaria e lavanderia sem caldeira	EIV Obrigatório EIV Obrigatório
transportadora	EIV Obrigatório
<b>Industrial</b>	
indústrias de montagem	EIV Obrigatório
<b>INCÔMODOS NÍVEL 4 EIV Obrigatório</b>	
<b>Indústrias de risco ambiental leve</b>	
alimentares, produtos de origem vegetal: beneficiamento, moagem, torrefação, liofilização, preparação de conservas, condimentos e doces, exceto fabricação de óleos e confeitaria bebidas: fabricação de destilados, fermentados, sucos e refrigerantes madeira: desdobramento óleos e gorduras para alimentação: refinação tabaco: preparação de fumo, cigarros e congêneres	EIV Obrigatório
estações de tratamento de esgotos	EIV Obrigatório
<b>Indústrias de risco ambiental moderado</b>	
adubos e corretivos do solo não fosfatados: fabricação animais: abate carne, conservas e salsicharia: produção com emissão de efluentes carne, sangue, ossos e assemelhados: fabricação de farinha de ossos couros e peles: curtimento, secagem e salga depósito de materiais reciclados granjas leite e laticínios: preparação e fabricação com emissão de efluentes líquidos madeira: beneficiamento ou desdobramento com utilização de processo químico óleos, essências vegetais e congêneres: produção	EIV Obrigatório



**Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC**

**NÍVEIS DE INCOMODIDADE e ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto: produção (exceto refinação de produtos alimentares) rações balanceadas para animais (exceto farinhas de carne, sangue, ossos e peixe): fabricação	
---	--





**ANEXO-6: Quadro de vagas para estacionamento**

DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE	QUANTIDADE E DIMENSÃO MÍNIMAS
Habitação Unifamiliar	01 vaga
Edifício de Apartamentos com até 03 dormitórios	01 vaga para cada unidade residencial
Edifício de Apartamentos com mais de 03 dormitórios	02 vagas para cada unidade residencial
Comércio Varejista de âmbito local	01 vaga para cada 60,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração
Comércio Varejista de âmbito geral	01 vaga para cada 100,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração
Comércio de Materiais de grande porte	01 vaga para cada 60,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> , no mínimo
Comércio de Materiais perigosos	01 vaga para cada 50 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração
Comércio de Consumo Diversificado	01 vaga para cada 30,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> , a cada 500,00 m <sup>2</sup> de área construída, sendo que mais de 50% da área resultante, para estacionamento
Comércio Atacadista de Pequeno Porte	01 vaga para cada 100,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> , a cada 500,00 m <sup>2</sup> de área construída, sendo que mais de 50% da área resultante, para estacionamento
Comércio Atacadista de Grande Porte	01 vaga para cada 150,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> , a cada 500,00 m <sup>2</sup> de área construída, sendo que mais de 50% da área resultante, para estacionamento
Comércio Atacadista de Produtos Perigosos	01 vaga para cada 150,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> , a cada 500,00 m <sup>2</sup> de área construída, sendo que mais de 50% da área resultante, para estacionamento
Serviços de Âmbito Local	01 vaga para cada 60,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração
Serviços de Âmbito Geral	01 vaga para cada 30,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração. Excetuando-se edifícios-garagem e estacionamentos
Serviços/Comércios associados à Diversões Públicas	01 vaga para cada 20,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração. Excetuando-se casas lotéricas e diversões eletrônicas.
Serviços de Oficinas	01 vaga para cada 35,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> , a cada 500,00 m <sup>2</sup> de área construída, sendo que mais de 50% da área resultante, para estacionamento.
Serviços associados aos transportes	01 vaga para cada 35,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> , a cada 500,00 m <sup>2</sup> de área construída, sendo que mais de 50% da área resultante, para estacionamento.
Serviços de Hospedagem	01 vaga para cada unidade habitacional + Pátio de carga e descarga + área especial para embarque e desembarque + reserva de vagas para visitantes, sendo que as dimensões desses estão sujeitas à determinações específicas do órgão competente da prefeitura.

**ANEXO-6: Quadro de vagas para estacionamento**

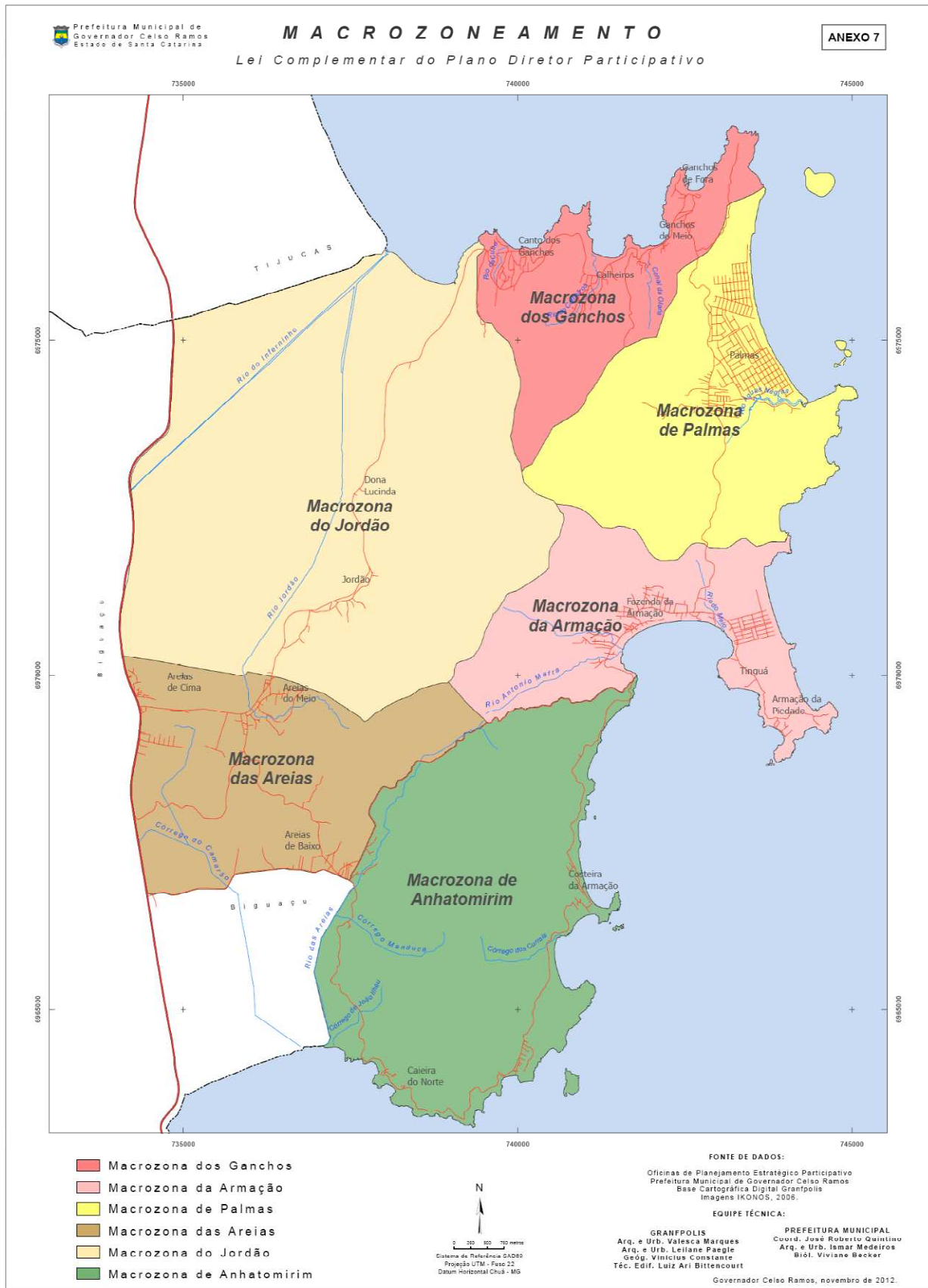


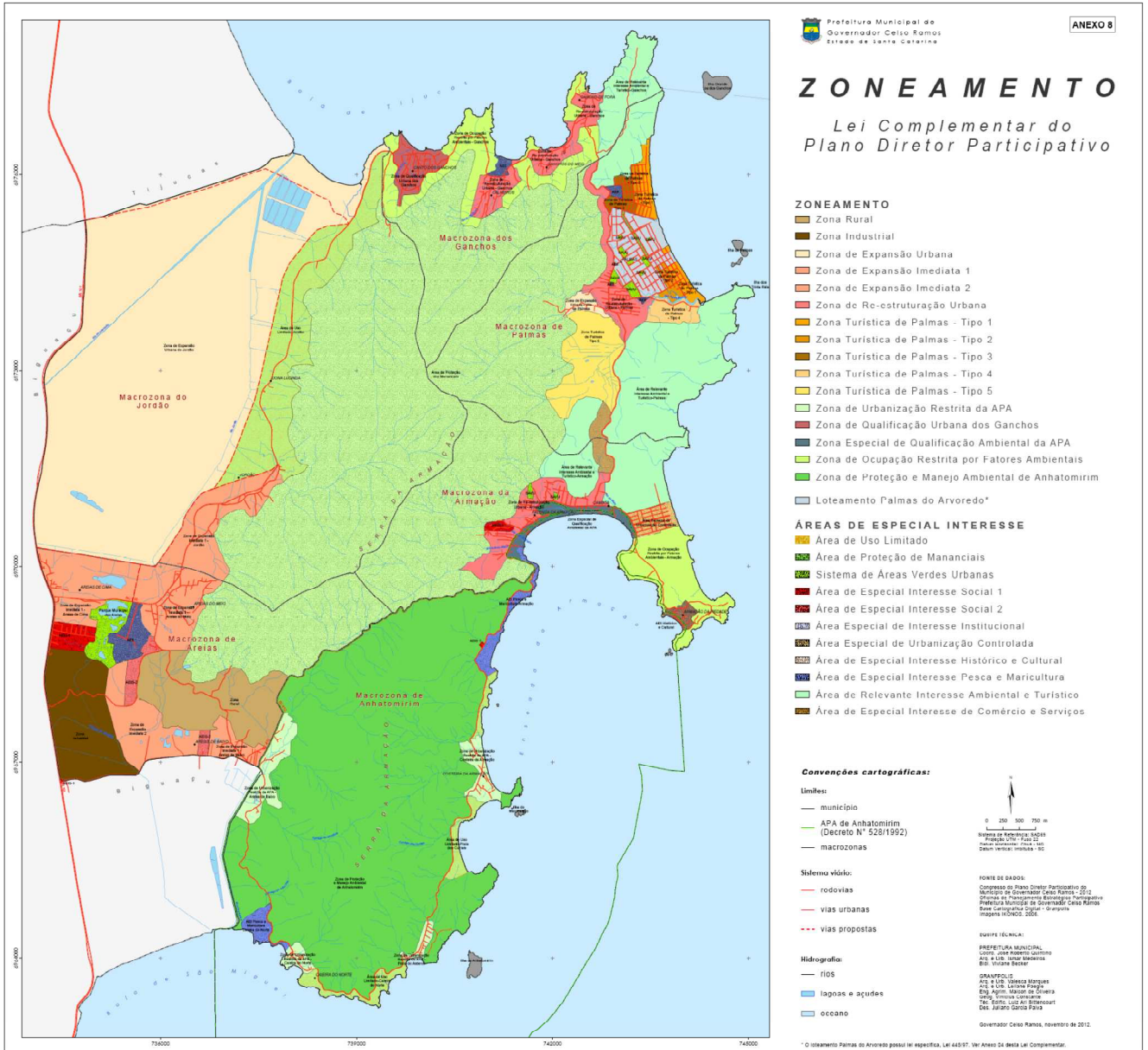
**Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos /SC**

<b>DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE</b>	<b>QUANTIDADE E DIMENSÃO MÍNIMAS</b>
Institucionais de âmbito local	01 vaga para cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + reserva de área do lote para embarque e desembarque, quando acima de 500,00 m <sup>2</sup> de área construída.
Institucionais de âmbito geral de Educação e Cultura	01 vaga para cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + reserva de área do lote para embarque e desembarque, quando acima de 500,00 m <sup>2</sup> de área construída.
Institucionais de âmbito geral de Saúde	01 vaga para cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + determinações específicas do órgão competente da prefeitura
Institucionais de âmbito geral da área Social (ex.: Centros Comunitários)	01 vaga para cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> .
Institucionais de âmbito geral de Esporte e Lazer	Conforme a capacidade, 01 vaga para cada 10 pessoas.
Equipamentos de Infraestrutura Urbana (ex.: SAMAE)	01 vaga para cada 50,00 m <sup>2</sup> de área construída, ou fração + Pátio de carga e descarga com 50,00 m <sup>2</sup> .



ANEXO-7: Mapa do Macrozoneamento





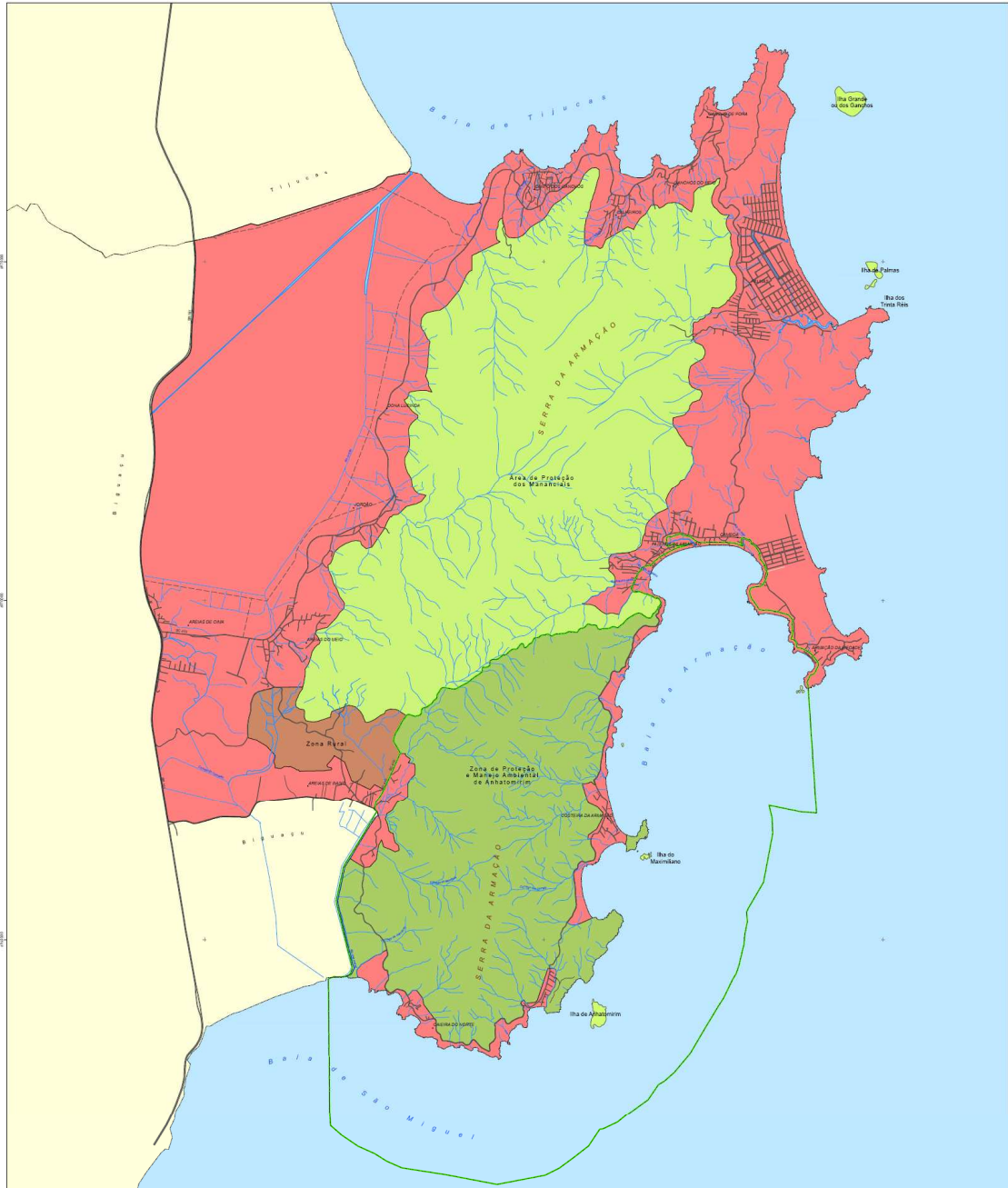




# PERÍMETRO URBANO

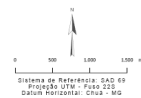
ANEXO 9

Lei Complementar do Plano Diretor Participativo



## CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- |  |  |
|--|--|
| Perímetro Urbano                                   | Cursos d'água                          |
| Zona Rural   | Sistema Viário                         |
| Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim | Sistema Viário Proposto                |
| Área de Proteção dos Mananciais                    | APA de Anhatomirim (Decr. nº 528/1992) |
|  | Limites Municipais                     |



FONTE DE DADOS:  
Congresso do Plano Diretor Participativo - 2012;  
Oficinas de Planejamento Estratégico Participativo;  
Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos;  
Base Cartográfica Digital Granfpolis;  
Imagens INCDN, 2006.

EQUIPE TÉCNICA:  
PREFEITURA MUNICIPAL  
Coord. José Roberto Quintino  
Arq. A. URB. Iomar Madaleno  
Biol. Viviane Becker

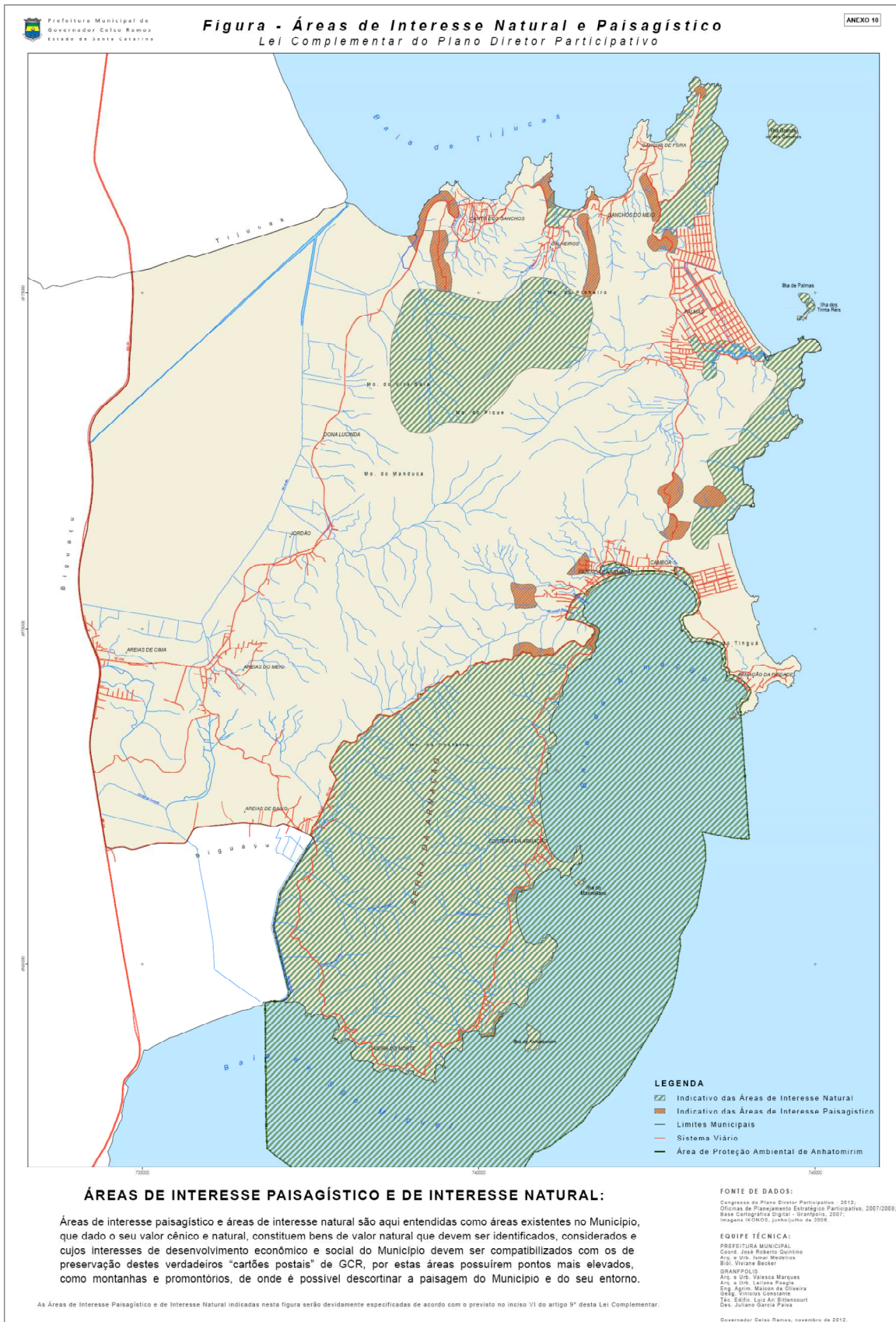
GRANFPOLIS  
Arq. e Urb. Valença Marques  
Arq. e Urb. Lailane Paes  
Eng. Agrim. Malcon de Oliveira  
Geog. Vinício Constante  
Téc. Edifício Luiz Ari Billemourt  
Des. Juliana Garcia Paiva

Governador Celso Ramos, novembro de 2012.

Para os fins desta Lei Complementar, a Zona de Proteção e Manejo Ambiental de Anhatomirim (ZPMA-A) e a Área de Proteção dos Mananciais (APM) são consideradas áreas rurais e deverão observar as disposições da legislação ambiental aplicável.



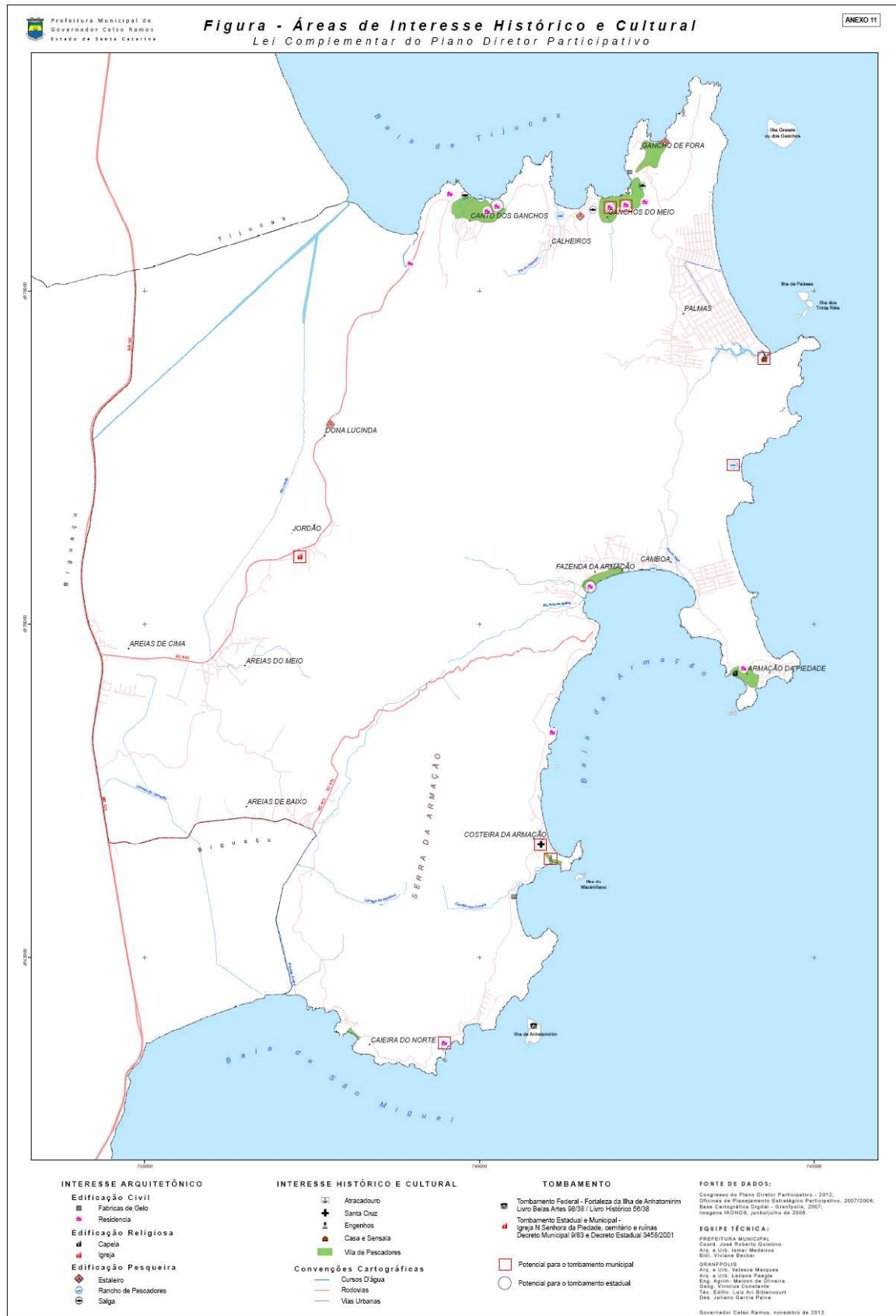
ANEXO-10: Figura das Áreas de Interesse Natural e Paisagístico





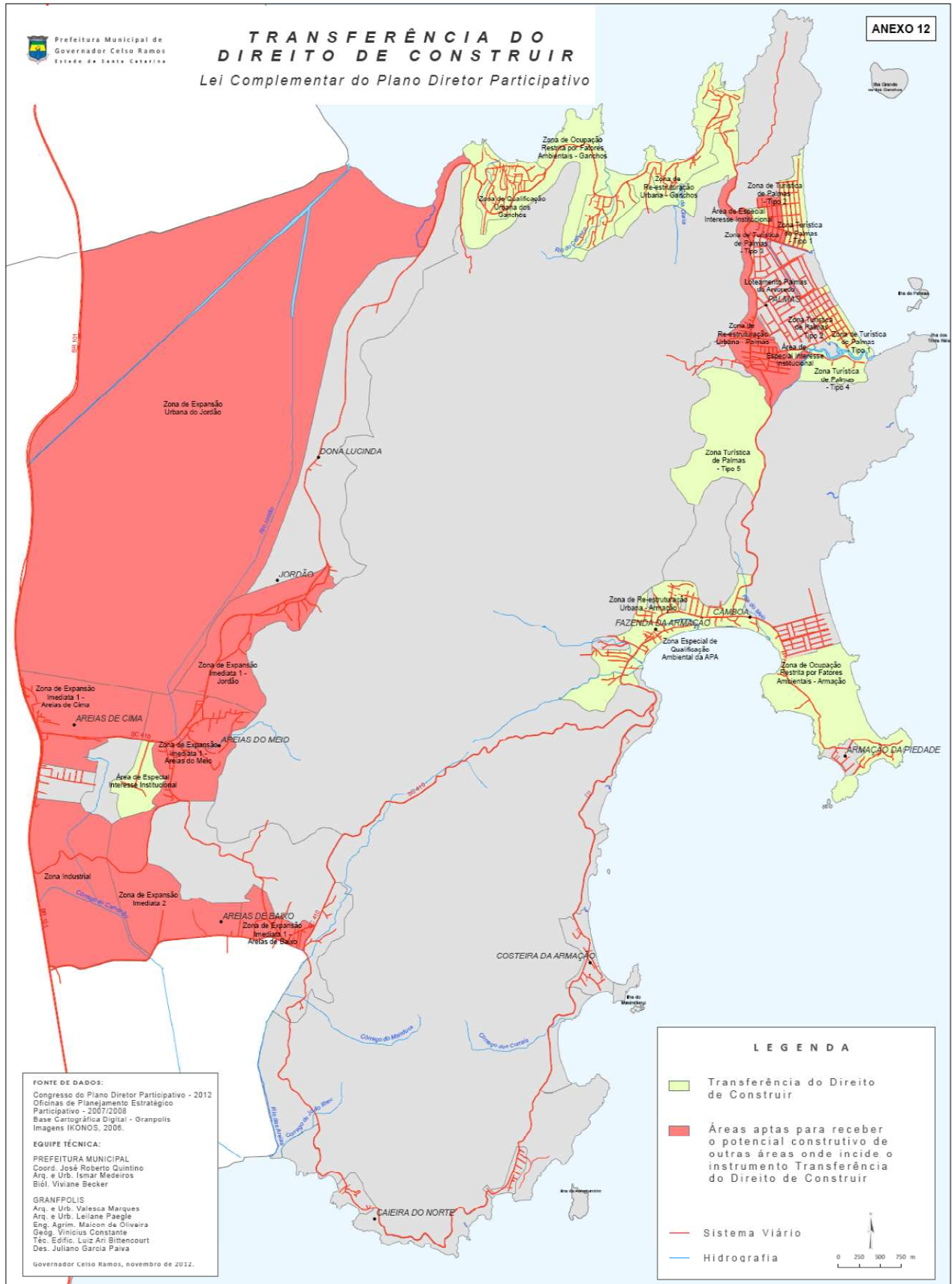


ANEXO-11: Figura das Áreas de Interesse Histórico e Cultural



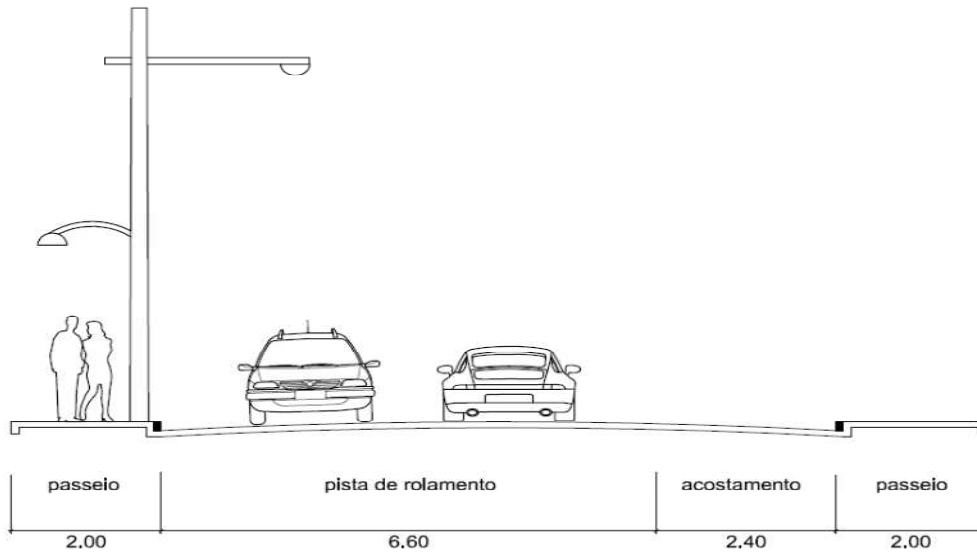


ANEXO-12: Mapa do instrumento Transferência do Direito de Construir



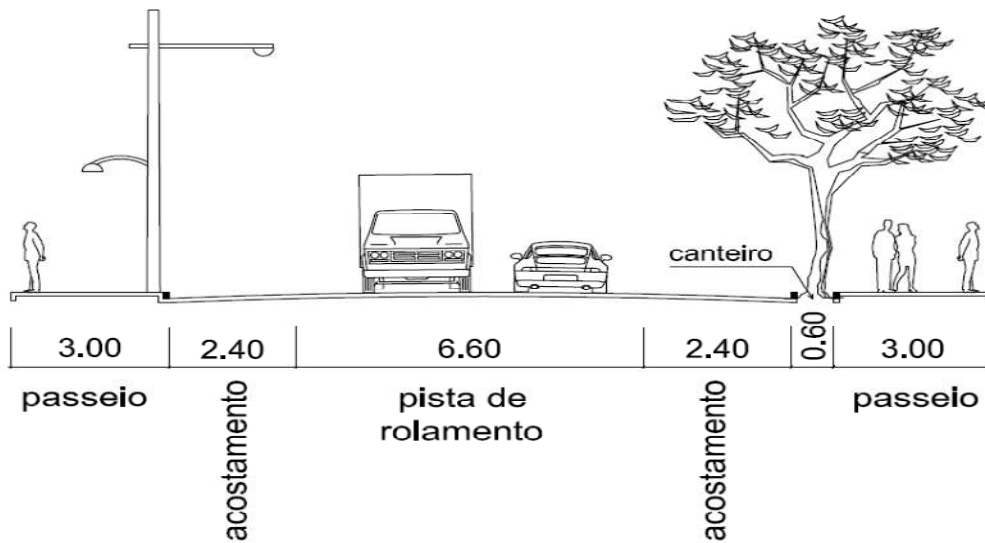


ANEXO-13: Esquemas gráficos dos perfis das vias



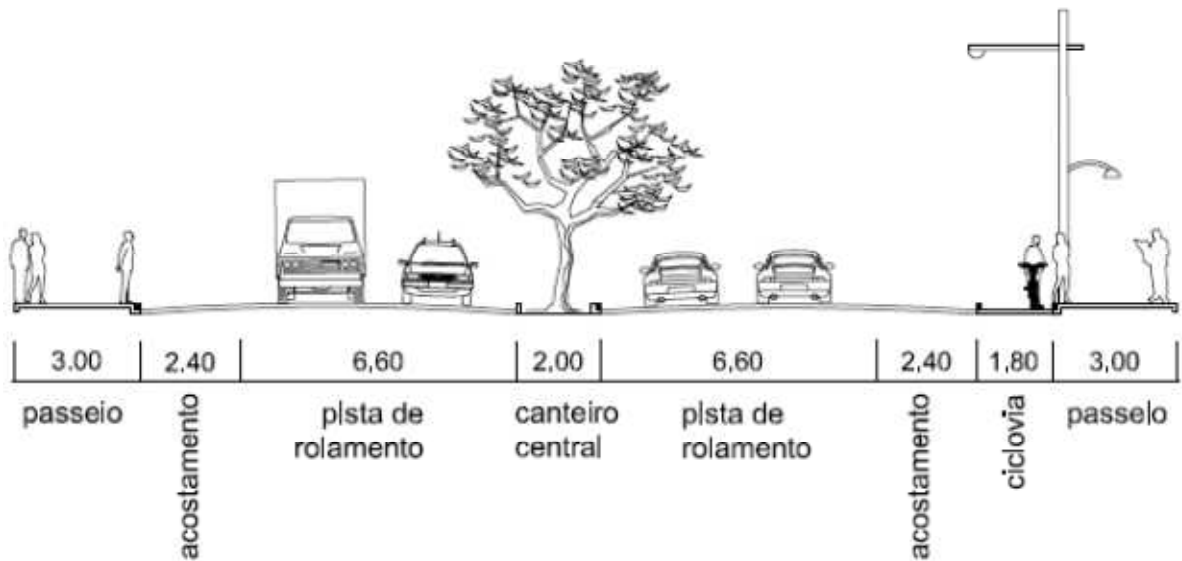
VIA LOCAL = 13,00m

Obs.: as medidas estão em metros



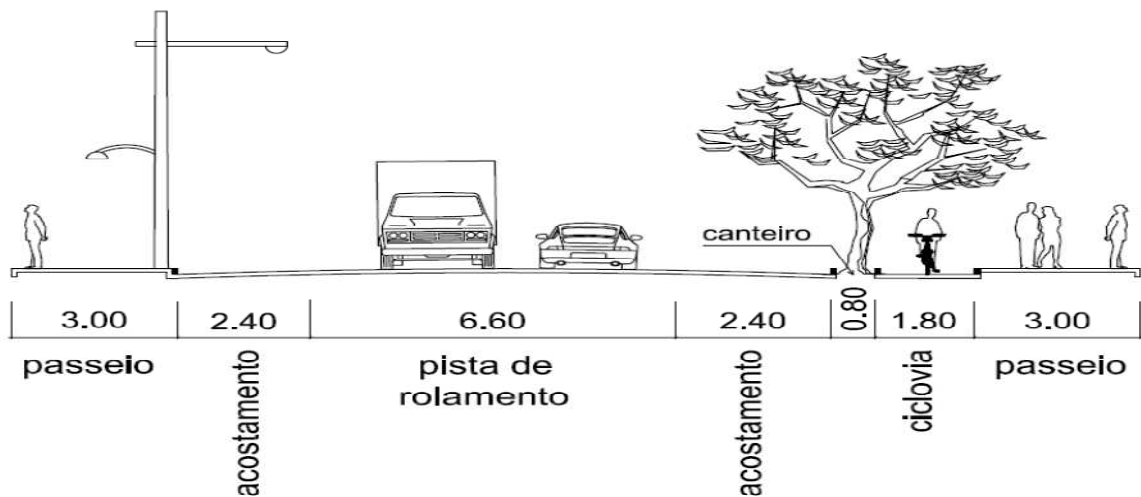
VIA COLETORA = 18,00m

Obs.: as medidas estão em metros



VIA ESTRUTURAL TIPO I = 28,00m  
(com pista dupla, canteiro e ciclovia)

Obs.: as medidas estão em metros



VIA ESTRUTURAL TIPO II = 20,00m  
(com pista simples e ciclovia)

Obs.: as medidas estão em metros



**Acessibilidade** - Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços mobiliários, equipamentos e serviços urbanos, por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Afastamentos** - Distâncias mínimas que devem ser observadas entre as edificações e as divisas do lote.

**Afastamento frontal** - Distância mínima que a construção deve observar relativamente ao alinhamento do logradouro público.

**Alinhamento** - Limite entre o lote e o logradouro público; testada.

**Ambiência** - Espaço arquitetonicamente organizado e animado, que constitui um meio físico e, ao mesmo tempo, meio estético ou psicológico, especialmente preparado para o exercício de atividades humanas.

**Área de expansão urbana** - Área ainda não ocupada dentro do perímetro urbano e reservada à expansão da cidade.

**Área pública** - Área transferida ao município quando o registro do parcelamento é efetivado.

**Área urbana** - Área inserida no perímetro urbano do município.

**Áreas de interesse paisagístico e áreas de interesse natural** - São aqui entendidas como áreas existentes no Município, que dado o seu valor cênico e natural, constituem bens de valor natural que devem ser identificados, considerados e cujos interesses de desenvolvimento econômico e social do Município devem ser compatibilizados com os de preservação destes verdadeiros “cartões postais” de Governador Celso Ramos, por estas áreas possuírem pontos mais elevados, como montanhas e promontórios, de onde é possível descortinar a paisagem natural do Município e do seu entorno. Observando-se que a indicação dessas áreas na Figura do Anexo 10 não está relacionada à criação de unidades de conservação.

**Bocas-de-lobo** - Dispositivos localizados em intervalos ao longo das sarjetas, com o objetivo de captar o escoamento superficial e encaminhá-lo à galeria subterrânea mais próxima, evitando a inundação do leito carroçável.

**Cadastro multifinalitário** - Instrumento que, a partir de um conjunto de informações que vão desde as medições cartográficas até a avaliação socioeconômica da população, é utilizado como base para a cobrança de impostos e como provedor de informações para os processos de planejamento e gestão municipais.

**Calçada** - O mesmo que passeio.

**Canalização** - Toda obra ou serviço que tenha por objetivo dotar cursos de água, ou trechos destes, de seção transversal com forma geométrica definida, com ou sem revestimento de qualquer espécie, nas margens ou no fundo.

**Captação** - Toda retirada de água, para qualquer fim, de curso de água, lago, nascente, aquífero ou oceano.

**Caráter deliberativo** – Qualidade distintiva de decisão que confere capacidade ou poder de deliberar sobre temas, programas e ações dos governos.

**Coefficiente de aproveitamento** - Índice obtido através da divisão da área autorizada a ser construída ou já construída pela área do lote.

**Coefficiente de aproveitamento básico** - Limite de aproveitamento do lote abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira.

**Coefficiente de aproveitamento máximo** - Limite máximo de aproveitamento do lote.





**Coeficiente de aproveitamento mínimo** - Relação entre a área edificada (excluída a área não computável) e a área do lote, abaixo do qual este será considerado subutilizado.

**Condomínio** - Conjunto de edificações (casas ou apartamentos em edifícios), representadas por frações ideais e áreas comuns, reguladas pela Lei Federal 4.591/64, cujas vias de circulação são privativas do empreendimento.

**Conectividade Ecológica** - Trata-se da ligação de habitats, espécies, comunidades e processos ecológicos, em múltiplas escalas espaciais e temporais; permitindo a conservação e manutenção dos processos ecológicos e dos elementos da diversidade biológica existentes num dado território; garantindo a manutenção de amostras representativas dos ambientes naturais nelas existentes, a integração entre áreas preservadas existentes nas diversas propriedades e no entorno, e a preservação da fauna da região. A ocupação antrópica criou diversas barreiras à conectividade ecológica entre duas áreas. Portanto, a conectividade ecológica funciona como corredores ecológicos e demonstra ser a solução para manter as áreas verdes protegidas e a manutenção de uma biodiversidade rica. Uma forma de criar conectividade ecológica entre áreas cortadas, por exemplo, por uma estrada é a implantação de estruturas de passagem de fauna terrestre sob o leito da citada estrada.

**Controle social** - Conjunto de mecanismos e procedimentos que garantem à Sociedade informações, assistências técnicas, participações e deliberações nos processos de formulação de políticas, de planejamento e de avaliação relacionados às políticas territoriais e urbanísticas desenvolvidas no Município.

**Cota** - (1) Distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência; (2) Número colocado sobre uma linha fixa auxiliar, traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado.

**Curso d'água ou Curso de água** - Qualquer corrente de água, canal, rio, riacho, ribeirão ou córrego.

**Desmembramento** - Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

**Diretrizes** - Conjunto de orientações para elaboração e implementação da política territorial e urbanística municipal, de forma a balizar objetivos, estratégias, metas, planos, programas, projetos normas e prazos.

**Direito à Cidade** - Direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

**Empreendimento** - Toda atividade desenvolvida por pessoa física ou jurídica, que ofereça bens, serviços ou ambos.

**Equipamentos comunitários** - Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

**Equipamentos urbanos** - Equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

**Espaço de Uso Público** - todo espaço de uso coletivo, arborizado ou não, que tenha valor social para os cidadãos como local destinado prioritariamente a atividades de lazer, contemplação, encontro e convívio, ou que apresente potencial para abrigá-las.

**Estratégia** - Conjunto de diretrizes, objetivos, programas e ações, estruturados com vistas à consecução de objetivos específicos.

**Estudo de Impacto de Vizinhança** - Estudo técnico e instrumento de gestão democrática da Política Urbana que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de





um empreendimento ou atividade a ser implementado ou licenciado, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

**Faixas Sanitárias** - Consideram-se faixas sanitárias as faixas do terreno ou da gleba necessárias ao escoamento das águas pluviais (Lei 6.766/1979) e as faixas marginais definidas como APPs pelos incisos I, II e III do artigo 3º da Resolução 303, de 30 de março de 2002, do Conselho Nacional do Meio Ambiente-CONAMA. Ver artigo 106 desta Lei Complementar do Plano Diretor Participativo de Governador Celso Ramos.

**Função social da cidade** - Garantia de que todos possam ter direito ao trabalho e às condições dignas de trabalho; direito a uma vida em família; a um padrão de vida adequado; à alimentação e vestuário; a uma habitação adequada; à saúde; à água potável; à educação; ao lazer; à cultura; à participação política; à segurança pública; à convivência pacífica entre todos.

**Função social da propriedade** - Função que a propriedade cumpre ao atender à segurança e bem estar e aos interesses coletivos. No meio urbano, a propriedade cumpre sua função social quando atende às disposições expressas no Plano Diretor Participativo.

**Fundo de Vale** - Fundo de um vale é o lugar mais baixo de um relevo acidentado; é uma espécie de calha, para onde fluem as águas, tanto as decorrentes de precipitação pluviométrica, quanto aquelas provenientes de córregos e demais corpos d'água. Em algumas cidades, os fundos de vales são transformados em parques, contando inclusive com a construção de lagoas, cuja função técnica é prevenir enchentes. Opção mais econômica do que a canalização de toda a extensão dos córregos, os parques lineares ao longo das margens dos cursos d'água, além de embelezarem a cidade, tornando-se novas atrações turísticas, aumentam a área de lazer por habitante e incentivam as caminhadas e o uso de bicicletas nos deslocamentos urbanos. Ver artigo 276 desta Lei Complementar do Plano Diretor Participativo de Governador Celso Ramos.

**Gleba** - Área de terreno ainda não urbanificado, que ainda não foi objeto de loteamento ou desmembramento. Após o registro do parcelamento, o imóvel deixa de existir juridicamente como gleba e passa a existir juridicamente como área loteada ou desmembrada, composta de lotes e áreas públicas.

**Habitação de Interesse Social** - Modalidade habitacional que se destina à família com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias.

**Habitação de Mercado Popular** - Modalidade habitacional que se destina a família de renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção privada vinculada à política habitacional do Município, com padrão habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

**Habitação multifamiliar** - Edificação usada para moradia constituída por unidades residenciais autônomas.

**Inclusão socioespacial** - Pleno acesso da população excluída aos equipamentos de serviço público, ao trabalho, à moradia e à riqueza da cidade.

**Infraestrutura** - Conjunto das instalações necessárias às atividades humanas.

**Infraestrutura básica** - Equipamentos urbanos de: escoamento das águas pluviais; iluminação pública; redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável; de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não.

**Logradouro** - Espaço livre, inalienável, destinado à circulação de veículos e de pedestres, como ruas, avenidas, vias, praças, travessas, pontes e congêneres.



**Lote** - Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a unidade territorial em que se situe, definidos no plano diretor e/ou legislação municipal específica.

**Loteamento** - Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Loteamento clandestino** - Parcelamento do solo que ocorre sem aprovação do projeto pela prefeitura municipal, seja pelo desconhecimento da sua existência, seja por indeferimento do pedido de aprovação.

**Loteamento de Interesse Social** - Loteamentos executados pelo Poder Executivo Municipal com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

**Loteamentos irregulares** - Loteamento cujo projeto de parcelamento foi aprovado pela prefeitura municipal, porém o registro não se efetivou, por alguma irregularidade técnica ou jurídica, ou o projeto registrado foi executado em desconformidade com o projeto aprovado.

**Macrodrenagem** - Intervenções em fundos de vale que coletam as águas pluviais de áreas providas ou não de sistemas de microdrenagem, sendo constituída por canais de dimensões maiores, projetadas para cheias cujo período de retorno está acima de dez anos, podendo se apresentar como canalizações, bacias de contenção de cheias, barragens ou diques.

**Mezanino** - Andar pouco elevado, entre dois andares altos; o mesmo que sobreloja.

**Microdrenagem** - formada pelos pavimentos das ruas, guias e sarjetas, bocas de lobo, galerias de águas pluviais e canais de pequenas dimensões, sendo dimensionada para o escoamento de águas pluviais cuja ocorrência tem período de retorno variando de dois a dez anos, sendo, ainda, composta por sarjetas, bocas de lobo, caixas de ligação, poços de visita e galerias.

**(medidas) Mitigatórias** - Programas, projetos, obras e/ou ações destinadas a diminuir, atenuar, abrandar efeitos danosos causados por usos e ocupações indevidas do solo.

**Mobilidade urbana** - Atributo das cidades que se refere à facilidade de deslocamentos de pessoas e bens no espaço urbano por qualquer modalidade.

**Nivelamento** - Nível de referência sobre o ponto médio da testada do lote fornecido pelo órgão competente da prefeitura municipal para fins de nivelamento do terreno.

**Parcelamento** - Subdivisão ou junção de glebas por meio das modalidades de loteamento ou desmembramento. O Loteamento difere do desmembramento pela alteração nas vias de públicas de circulação, ou nos logradouros.

**Parcelamento irregular** - Loteamento cujo projeto de parcelamento foi aprovado pela prefeitura municipal, porém o registro não se efetivou por uma irregularidade técnica ou jurídica, ou porque o projeto registrado foi executado em desconformidade com o projeto aprovado.

**Passeio** - Caminho junto à rua destinado ao trânsito de pedestres; o mesmo que calçada.

**Pavimento** - (1) Parte de uma edificação situada entre a face superior de um piso acabado e a face superior do piso seguinte, ou entre a face superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; (2) Conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos.

**Perímetro urbano**- Linha imaginária que delimita a área urbana, estabelecendo limite entre esta e a área rural. O perímetro urbano inclui o conjunto dos espaços urbanos e dos espaços urbanizáveis de expansão urbana.

**Piso** - Plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento.



**Planta de Valores Genéricos (PVG)** - Representação do valor do solo e das edificações, por metro quadrado, para as diferentes áreas do Município.

**Potencial construtivo** - Produto resultante da multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento.

**Potencial construtivo básico** - Produto resultante da multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado.

**Potencial construtivo máximo** - Produto resultante da multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado.

**Promontório** - Porção saliente e elevada de qualquer área continental ou de ilha que avança para dentro de um corpo aquoso.

**(falta de) Qualificação urbanística** - A falta de qualificação urbanística de uma dada área caracteriza-se por apresentar: infraestrutura básica incompleta; deficiência de equipamentos sociais e culturais, comércio e serviços (de educação, saúde, cultura, assistência social, segurança, abastecimento e esportes, lazer e recreação); falta de valorização dos espaços públicos; concentração de assentamentos informais e de loteamentos irregulares; baixas taxas de emprego e uma reduzida oportunidade de desenvolvimento humano para os moradores.

**Recuo** - Menor distância medida entre a divisa do lote e o limite da projeção horizontal da edificação.

**Recursos hídricos** - Qualquer coleção de água superficial ou subterrânea.

**Regularização fundiária** - Resolução dos problemas para a obtenção de título de propriedade ou domínio de uma dada unidade imobiliária.

**Regularização urbanística** - Resolução dos problemas para a legalização do espaço urbano que se obtém no Poder Executivo municipal com a aprovação do loteamento e o habite-se da construção.

**Remembramento** - O mesmo que anexação; junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.

**Saneamento básico** - (conforme a Lei Federal n.º 11.445, de 5 de janeiro de 2007) Conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de:

I – abastecimento de água potável: constituído pelas atividades, infraestruturas e instalações necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e respectivos instrumentos de medição;

II – esgotamento sanitário: constituído pelas atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o seu lançamento final no meio ambiente;

III – limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos: conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destino final do lixo doméstico e do lixo originário da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas;

IV – drenagem e manejo das águas pluviais urbanas: conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de drenagem urbana de águas pluviais, de transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas nas áreas urbanas.

**Sarjetas** - Canais situados junto ao meio fio e ao longo da via, com a finalidade de coletar e dirigir o escoamento superficial para locais apropriados para sua captação.

**Silvicultura** - Cultura de árvores florestais; reflorestamento comercial muitas vezes feito com espécies exóticas.



**Sobreloja** - Pavimento compreendido entre o térreo (situado ao nível do logradouro) e o primeiro andar e caracterizado pelo pé-direito reduzido, normalmente existentes em prédios de vários andares, em especial naqueles onde existem lojas ou outros estabelecimentos comerciais.

**Sótão** - Pavimento situado imediatamente abaixo da cobertura de um edifício, e caracterizado pelo pé-direito reduzido ou pela disposição especial que permite adaptá-lo ao desvão do telhado.

**Talvegue** - Linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que divide os planos de duas encostas.

**Taxa de Ocupação** - Relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote.

**Taxa de Permeabilidade** - Percentual da área do lote destinada à infiltração da água no solo.

**Testada** - (1) Linha que separa uma propriedade particular do logradouro público; (2) Face do lote voltada para o logradouro; alinhamento.

**Turismo de Aventura** - Forma de turismo cujo principal atrativo é a prática de atividades de aventura de caráter recreativo; podendo ocorrer em qualquer espaço, seja natural, construído, rural, urbano, estabelecido como área protegida ou não.

**Turismo Ecológico** - (ou ecoturismo) Forma de turismo voltada para a apreciação de ecossistemas em seu estado natural, com sua vida selvagem e sua população nativa intactas.

**Turismo Rural** - Conjunto de atividades turísticas desenvolvidas no meio rural, comprometido com a produção agropecuária, agregando valor a produtos e serviços, resgatando e promovendo o patrimônio cultural e natural da comunidade.

**Urbanificação** - Toda atividade de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo urbano, quer criando áreas urbanas novas pelo beneficiamento de solo ainda não urbanificado, quer modificando solo urbano já urbanificado.

**(atividade) Urbanística** - Consiste na intervenção do Poder Executivo Municipal com o objetivo de ordenar os espaços habitáveis, realizando a humanização, ordenação e harmonização dos ambientes urbano e rural em que vive o Homem, constringendo e limitando interesses privados.