

LEI COMPLEMENTAR Nº. \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_ DE 2023

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, dispõe sobre as normas, fixa os objetivos e as diretrizes urbanísticas do município de Fraiburgo e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Fraiburgo, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais; Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

## TÍTULO I DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Este Plano Diretor, denominado Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município de Fraiburgo é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e rural.

§ 1º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município de Fraiburgo visa ordenar o espaço urbano ou de fins urbanos e de expansão urbana, com o objetivo de propiciar um desenvolvimento integrado e abrange as funções da vida coletiva, em que incluem habitação, trabalho, circulação e lazer, visando à melhoria de qualidade de vida da população, dando melhores condições de desempenho às funções urbanas, com menor custo social e ambiental.

§ 2º O Plano Plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento anual, os planos, programas e projetos, assim como os demais instrumentos municipais de desenvolvimento deverão incorporar os princípios, diretrizes e prioridades contidas nesta Lei.

**Art. 2º** Este Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável abrange todo o território do Município de Fraiburgo, adequando sua política de desenvolvimento urbano de acordo com a Lei federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade -, definindo:

I - a política e as estratégias de desenvolvimento físico-territorial do Município;

II - os critérios para garantir que a cidade cumpra com sua função social;

III - os critérios para garantir que a propriedade cumpra com sua função social;

95

IV - as regras orientadas do uso e da ocupação do solo;

V - o planejamento e a gestão democráticos do desenvolvimento físico-territorial.

Parágrafo único. A interpretação da presente Lei e seus anexos será realizada de forma a articular sistemática e integradamente todos os dispositivos nela contidos.

**Art. 3º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município de Fraiburgo consolida as normas gerais, objetivos e diretrizes técnicas, observando dispositivos da Lei Orgânica do Município de Fraiburgo, fundamentalmente na presente legislação urbanística, podendo ser integrado por outras leis que tratem de matérias pertinentes.

## CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

**Art. 4º** Constituem objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município de Fraiburgo:

I - garantir o direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e equipamentos urbanos, ao transporte, aos serviços públicos, à segurança, ao trabalho e ao lazer;

II - orientar as ações dos diversos atores, públicos ou privados, que intervêm sobre o território do Município;

III - garantir a participação de toda a população e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbanos, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;

IV - orientar os investimentos do Poder Público de acordo com os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, visando aproximar o planejamento da gestão urbana;

V - promover a justiça social e reduzir as desigualdades no Município, buscando a reversão do processo de segregação socioespacial e o impedimento da prática da especulação imobiliária, por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais;

VI - elevar a qualidade do meio ambiente do Município, mediante preservação do equilíbrio ecológico e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico e paisagístico;

VII - fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano, mediante controle e fiscalização sobre o uso e ocupação do espaço do Município;

VIII - racionalizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, por meio do controle sobre o adensamento urbano;

IX - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

X - garantir acessibilidade universal para toda a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território, com atenção às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

### CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES

**Art. 5º** Para atingir o objetivo básico do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município de Fraiburgo ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - dotar o Município de instrumentos técnicos e administrativos capazes de coibir os problemas do desenvolvimento urbano futuro, antes que aconteçam e ao mesmo tempo indicar soluções para os problemas atuais;

II - dotar o Município de instrumentos jurídicos norteadores da política urbana municipal;

III - implantar no Município as Políticas de Desenvolvimento elencadas e definidas com a participação popular:

- a) desenvolvimento socioeconômico;
- b) desenvolvimento físico-territorial;
- c) gestão pública urbana.

### TÍTULO II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

**Art. 6º** A Política de Desenvolvimento socioeconômico é composta pelos seguintes programas:

I - fortalecimento da indústria, comércio e inovação;

II - fortalecimento da agropecuária;

III - fortalecimento do turismo;

IV - fortalecimento da educação;

V - fortalecimento da saúde.

## CAPÍTULO I DO PROGRAMA DE FORTALECIMENTO DA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E INOVAÇÃO

### Seção I Das Definições E Objetivos

**Art. 7º** O Programa tem por definição promover a geração de emprego e renda como fator de desenvolvimento social e econômico, através do fortalecimento da indústria e comércio incentivando o empreendedorismo, a diversificação e qualificação da mão-de-obra, priorizando o desenvolvimento sustentável e melhoria da qualidade de vida.

**Art. 8º** O Programa tem por objetivos:

- I - qualificar a mão de obra;
- II - fomentar o desenvolvimento e inovação de novas áreas econômicas priorizando as atividades relacionadas às vocações do município;
- III - apoiar o fortalecimento das empresas instaladas.

### Seção II Dos Projetos

**Art. 9º** O Programa de Fortalecimento da Indústria, Comércio e Inovação será desenvolvido através dos seguintes projetos:

- I - implantação de escola de qualificação profissional;
- II - implantação e incentivo a novas indústrias;
- III - fortalecimento do comércio e prestação de serviços;
- IV - criação de incentivo para o embelezamento do centro da cidade;
- V - apoio a empresas e indústrias já instaladas;
- VI – fomento de núcleos de Inovação e Tecnologia visando o fortalecimento das vocações do município.

## CAPÍTULO II DO PROGRAMA DE FORTALECIMENTO DA AGROPECUÁRIA

### Seção I Das Definições e Objetivos

**Art. 10.** O Programa tem por definição promover o fortalecimento da propriedade rural como fator de desenvolvimento socioeconômico, através da promoção da infraestrutura e diversificação das atividades agropecuárias, compatibilizando a preservação do meio ambiente.

**Art. 11.** O Programa tem por objetivos:

I - melhorar a acessibilidade e facilitar o escoamento da produção, bem como garantir a mobilidade da população na área rural do município e na ligação com outros municípios da região;

II - diversificar as atividades, estabelecendo normas de uso e ocupação do solo urbano e diretrizes para o desenvolvimento rural;

III - dotar a área rural de oportunidades;

IV - fortalecer a identidade comunitária e regional, bem como a cultura associativa e cooperativa;

V - estimular o modo de vida rural;

VI - intensificar os cursos profissionalizantes para qualificação da mão de obra rural e turística;

VII - criar programas de conscientização ambiental para a população rural.

### Seção II Dos Projetos

**Art. 12.** Programa de Fortalecimento da Agropecuária será implantado através dos projetos:

I - agregação de valor à pequena propriedade;

II - ampliação da assistência técnica;

III - implantação da patrulha mecanizada;

IV - ampliação da rede de água tratada;

V - melhoria da oferta de transporte coletivo;

- VI - melhoria e manutenção das estradas municipais para facilitar o escoamento da produção;
- VII – implantação de cursos de qualificação técnica rural;
- VIII - tratamento dos dejetos.

### CAPÍTULO III DO PROGRAMA DE FORTALECIMENTO DO TURISMO

#### Seção I Das Definições e Objetivos

**Art. 13.** O programa tem por definição otimizar e consolidar o potencial turístico do município e região, promovendo e incentivando a preservação do patrimônio turístico, compatibilizando a exploração dos recursos turísticos com a preservação da natureza e da cultura local.

**Art. 14.** O programa tem por objetivos:

- I - consolidar a vocação turística;
- II - preservar o patrimônio turístico;
- III - apoiar e incentivar as expressões artísticas e culturais.

#### Seção II Dos Projetos

**Art. 15.** O Programa de Fortalecimento do Turismo será implantado através dos projetos:

- I - melhoria da sinalização turística;
- II - melhoria da segurança;
- III - incentivo para implantação de equipamentos e empreendimentos turísticos.

## CAPÍTULO IV DO PROGRAMA DE FORTALECIMENTO DA EDUCAÇÃO

### Seção I Das Definições e Objetivos

**Art. 16.** O programa tem por definição promover o fortalecimento da educação como fator de desenvolvimento socioeconômico, através da promoção da ampliação das atividades educacionais, oportunizando educação de qualidade a todos, integrada à cultura local.

**Art. 17.** O programa tem por objetivos:

- I - oportunizar acesso de todos à educação;
- II - integrar a escola à comunidade;
- III - viabilizar e fortalecer o ensino superior;
- IV – integrar a escola à cultura local;
- V – ampliar os programas qualificação dos profissionais da educação.

### Seção II Dos Projetos

**Art. 18.** O Programa de Fortalecimento da Educação será implantado através dos Projetos:

- I - ampliação da oferta de cursos superiores;
- II - implantação de escola em período integral;
- III - melhoria dos equipamentos e espaços físicos das escolas municipais;
- IV - capacitação continuada dos docentes;
- V - melhoria das bibliotecas públicas;
- VI – disponibilidade dos espaços das escolas à comunidade.

## CAPÍTULO V DO PROGRAMA DE FORTALECIMENTO DA SAÚDE

### Seção Única Das Definições e Objetivos

**Art. 19.** O programa tem por definição promover a ampliação do atendimento à saúde e assistência social através da ampliação dos serviços, prevenção e atendimento ao idoso, oportunizando melhoria da qualidade de vida.

**Art. 20.** O programa tem por objetivos:

- I - oportunizar acesso à saúde;
- II - melhorar o atendimento à saúde e assistência social;
- III - desenvolver a medicina preventiva;
- IV - implantar atendimento diferenciado à terceira idade.
- V - ampliar a cobertura dos programas de saúde;
- VI - descentralizar, ainda mais, os equipamentos de saúde;

**Art. 21.** O Programa do Fortalecimento da Saúde será implantado através dos Projetos:

- I - melhoria do atendimento hospitalar;
- II - ampliação do corpo clínico do setor público;
- III - ampliação da distribuição de medicamentos;
- IV - campanha e tratamento preventivos na área da saúde;
- V - atendimento médico odontológico na zona rural;
- VI - saneamento básico;
- VII - ampliação de leitos de UTI no hospital.
- VIII - ampliação dos programas de qualificação dos profissionais da saúde;



### TÍTULO III DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

**Art. 22.** A Política de Desenvolvimento Territorial é composta pelos programas:

- I - estruturação espacial;
- II - mobilidade urbana;
- III - qualificação ambiental;
- IV - habitação;
- V - infraestrutura urbana.

#### Seção I Estruturação Espacial

**Art. 23.** O programa de estruturação espacial buscará promover a redução das desigualdades territoriais garantindo a função social da cidade e da propriedade entendendo-se como tal, a distribuição equitativa dos equipamentos urbanos e comunitários, implementando-se através da:

- I - promoção da regularização fundiária de loteamentos irregulares/ clandestinos, favelas e assentamentos precários;
- II - integração dos loteamentos e bairros isolados na malha urbana existentes ou projetados através de corredores de circulação e transporte;
- III - descentralização dos equipamentos de uso público bem como, atividades comerciais e de prestação de serviços estimulando zonas mistas;
- IV - melhoramento da qualidade do ambiente urbano criando espaços livres de uso público;
- V - valorização dos espaços públicos existentes;
- VI - criação de corredores de arborização pública e ajardinamento;
- VII - estimular o adensamento em áreas providas de infraestrutura;
- VIII - monitoramento do uso do solo de forma a combater a não utilização/ subutilização ou de utilização inadequada de imóveis urbanos;

IX - dotar os bairros de infraestrutura mínima para a qualificação da paisagem urbana e identidade dos bairros;

X - monitoramento do uso de áreas de adensamento controlado de forma a preservar a qualidade do espaço;

XI - criar incentivos fiscais para unidades de conservação e lotes atingidos por áreas de preservação permanente;

XII - proceder ao tombamento de edificações e monumentos de importância histórica e arquitetônica;

XIII - elaborar e implantar o plano de preservação do patrimônio histórico;

XIV - implementar instrumentos do estatuto da cidade e do código civil;

XV - vincular o uso e a ocupação do solo às características ambientais e às vocações apresentadas pela evolução da cidade e do município;

XVI - elaborar e implantar políticas habitacionais.

## Seção II

### Do Programa de Transporte e Mobilidade Urbana

**Art. 24.** O programa de transporte e mobilidade urbana representado pelo plano de mobilidade urbana do município de Fraiburgo, lei ordinária nº 2.462, de 18 de novembro de 2019, busca desenvolver um conjunto de políticas de transporte e circulação para proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, através da priorização das pessoas com implantação e melhoramento dos equipamentos de circulação inclusivas e ambientalmente sustentáveis.

**Art. 25.** Além dos objetivos previstos no próprio plano de mobilidade urbana, o programa tem por objetivos:

I - integrar as vias de circulação;

II - dotar as vias de infraestrutura;

III - viabilizar ao pedestre a mobilidade segura;

IV - incrementar o uso de transporte não motorizado;

V - priorizar o transporte coletivo e seu mecanismo;

VI - prover um sistema de mobilidade urbana que atenda aos usuários de todas as modalidades de transporte;

VII – reestruturar e integrar o sistema viário básico e estrutural ao uso do solo, visando a garantia da acessibilidade das pessoas portadoras de necessidades especiais ou que tenham a mobilidade reduzida, garantindo rotas acessíveis;

VIII - diminuição do número de viagens motorizadas.

### Seção III Do Programa de Qualificação Ambiental

**Art. 26.** O programa tem por definição promover a melhoria das condições ambientais, visando a melhoria da qualidade de vida da população urbana e rural, através de políticas relacionadas ao abastecimento de água, saneamento básico, manejo de resíduos sólidos urbanos e manejo de águas pluviais urbanas e disciplina da ocupação e uso do solo.

**Art. 27.** O programa tem por objetivo:

I - controlar a qualidade da água;

II - preservar os mananciais superficiais e subterrâneos valorizando os corpos de água, bem como a flora e fauna ribeirinha;

III - equacionar a falta de água na área rural do Município;

IV - equacionar o tratamento e destinação dos dejetos de animais criados em regime intensivo;

V - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente e dos ecossistemas;

VI - aumentar e regenerar a vegetação das margens dos rios e recuperar as matas ciliares com espécies nativas;

VII - melhorar os serviços de coleta de lixo, bem como seu sistema de destinação final;

VIII - implantar programas de reciclagem e adequada destinação dos resíduos urbanos;

IX - articular e integrar as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos diversos órgãos e entidades do Município, com as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos órgãos federais e estaduais;

X - reduzir o consumo de águas servidas nas indústrias e residências.

**Art. 28.** O programa de qualificação ambiental será implantado através dos projetos de:

- I - conscientização da população utilizando como veículo a mídia, escolas e associações de bairros do uso correto da água, reciclagem de lixo e saneamento básico;
- II - implantação de redes coletoras com separação absoluta das águas pluviais e sanitárias;
- III - criação de programas de incentivo de instalação de fossa, sumidouro e filtro;
- IV - criação e implantação de programa para o controle periódico dos dados hidrográficos, análises laboratoriais dos processos e qualidade dos corpos de água e solo após o lançamento do esgoto sanitário, de acordo com a legislação pertinente;
- V - incentivo a reutilização das águas servidas e captação das águas pluviais;
- VI - definição de taxa de permeabilidade para armazenamento e infiltração das águas pluviais;
- VII - melhorar os serviços de coleta seletiva do lixo;
- VIII – capacitação dos profissionais envolvidos na coleta seletiva;
- IX - viabilização de implantação de reservatórios (cisterna, açude), abertura de poços artesianos e miniestações de tratamento de água;
- X - incentivo a construção de biodigestores, composteiras e bioesterqueiras;
- XI - legislação e fiscalização para proteção ambiental;
- XII - incentivo ao reflorestamento;
- XIII - revitalização da mata ciliar;
- XIV - controle do uso de defensivos agrícolas.

#### **Seção IV Do Programa de Habitação**

**Art. 29.** O Programa tem por definição promover o direito à moradia como direito social básico, incorporando o direito a infraestrutura e serviços, como direito social através de diretrizes locais de política habitacional, induzindo o repovoamento dos vazios urbanos, destinando áreas infraestruturadas na cidade para provisão de habitação de interesse social, democratizando o acesso ao solo urbano e a própria cidade.

**Art. 30.** O Programa tem por objetivos:

- I - mobilizar recursos para viabilizar a produção e comercialização subsidiada de habitação à população de baixa renda;
- II - facilitar o acesso à habitação mediante incentivos à população, na compra de imóveis;
- III - combater os fenômenos de segregação urbana, desequilíbrios sociais e urbanísticos.

**Art. 31.** O Programa de Habitação será implantado através dos projetos de:

- I - aquisição de áreas para programas habitacionais;
- II - melhoria de habitações urbanas e rurais;
- III - reurbanização de áreas com sub-habitação;
- IV - regularização fundiária; e
- V – cota de equidade social.

## **Seção V** **Do Programa de Infraestrutura Urbana**

**Art. 32.** O Programa tem por definição promover a melhoria da infraestrutura urbana e rural visando à melhoria da qualidade de vida da população, buscando a integração da área urbana com a área rural.

**Art. 33.** O Programa tem por objetivos:

- I - dotar com infraestrutura as estradas municipais;
- II - promover a integração da área rural com a urbana, melhorando a infraestrutura na área rural;
- III - garantir a melhoria das vias urbanas e estradas municipais;
- IV - ampliar o sistema de saneamento básico.

**Art. 34.** O Programa de infraestrutura será implantado pelos projetos de:

- I - ampliação da pavimentação das vias urbanas e melhoria das estradas municipais;
- II - melhoria na iluminação pública na área urbana e comunidades rurais;

III - ampliação das áreas de esporte, lazer e equipamentos urbanos nas áreas urbana e rural;

IV – implantação ou ampliação de rede e sistema de tratamento de esgoto.

## TÍTULO IV DO ZONEAMENTO

**Art. 35.** O Zoneamento consiste na divisão do território em Macrozonas e Zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e ocupação do solo do Município, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.

§ 1º As Macrozonas são unidades territoriais contínuas que fixam os princípios fundamentais do uso e ocupação do solo em concordância com a política do desenvolvimento físico-territorial, definindo uma visão de conjunto que integra todo o Município.

§ 2º As Zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

### CAPÍTULO ÚNICO DAS MACROZONAS

**Art. 36.** O território do Município de Fraiburgo fica dividido em 2 (duas) Macrozonas:

I - MU: Macrozona Urbana, que corresponde à porção urbanizada do território. Subdivide em:

a) Macrozona Urbana Consolidada: áreas localizadas no perímetro urbano com malha viária implantada e que disponha no mínimo de dois equipamentos de infraestrutura dentre os seguintes: Drenagem de águas pluviais urbanas; Rede de esgotamento sanitário coletivo; Abastecimento de água potável e coletivo; Distribuição de energia elétrica; Limpeza urbana; Coleta e manejo de resíduos sólidos. Cujas ocupação se dará através da intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação aos serviços, infraestrutura, equipamentos e meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;

b) Macrozona urbana em consolidação: áreas localizadas no perímetro urbano que necessitam de controle de adensamento em razão das condicionantes geológicas, topográficas, hidrológicas e urbanísticas. Estas áreas já urbanizadas ou não, carecem de implantação ou qualificação de infraestrutura e/ou equipamentos urbanos.

II - MR: Macrozona Rural, que corresponde as áreas localizadas fora do perímetro urbano com baixa densidade populacional de ocupação dispersa, característica agropecuária e com potencial turístico.

§ 1º Os perímetros estão definidos nos Cartogramas de Macrozoneamento - Anexo I e II, desta lei.

§ 2º As áreas constantes na macrozona urbana em consolidação poderão ser convertidas em área urbana consolidada e comporão a macrozona urbana consolidada, desde que, comprovado nesta, a existência de no mínimo dois equipamentos de infraestrutura conforme trata o inciso I deste artigo.

**Art. 37.** São Objetivos da Macrozona Urbana Consolidada:

I - controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o à infraestrutura disponível;

II - possibilitar a instalação de uso misto;

III - orientar os planos, projetos e ações, relacionados à implantação e manutenção da infraestrutura;

IV - implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social;

V - incrementar a capacidade da infraestrutura de saneamento;

VI - implantar os espaços de lazer, preferencialmente de uso público;

VII - melhorar a integração entre os bairros;

VIII - reordenar os usos e atividades existentes a fim de evitar conflitos;

IX - incentivar a ocupação de vazios urbanos.

X – Incentivar o turismo, em especial, no que tange:

a) a gruta João Maria;

b) o parque René Frey;

c) o lago das araucárias;

d) a casa da cultura Lydia Frey; e

e) a imagem da cidade como: terra da maçã.

**Art. 38.** São objetivos da Macrozona Urbana em Consolidação:

I - Buscar a integração dos bairros;

II - Rever e implementar novos usos e atividades, inclusive o de interesse social de maneira ordenada;

III - Incentivar a ocupação dos vazios urbanos;

IV - Incentivo à ocupação e diversificação do uso industrial e empresarial;

V - Priorizar os investimentos públicos direcionados à implantação de infraestrutura e equipamentos públicos;

VI - Qualificar a expansão urbana através da continuidade da malha viária existente e hierarquia viária proposta.

VII – Incentivar o turismo religioso, em especial, no que tange ao santuário Nossa Senhora de Fátima;

**Art. 39.** São objetivos da Macrozona Rural:

I - Garantir o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;

II - Garantir a proteção dos mananciais;

III - Garantir a preservação ambiental e o uso adequado dos recursos naturais;

IV - Promover o desenvolvimento econômico sustentável;

V - Incentivar o desenvolvimento das atividades agropecuárias;

VI - Promover e incentivar a diversificação da Propriedade Rural.

VII – Incentivar o turismo, em especial, no que tange ao:

- a) museu do Jagunço;
- b) ecoturismo; e
- c) turismo de aventura.

## TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### CAPÍTULO I DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 40.** O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do patrimônio ambiental e de interesse social definidas pelo Poder Público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública nos termos a serem disposta por legislação específica, conforme artigo 4º, § 1º do Estatuto da Cidade.



**Art. 41.** A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas:

I - A melhoramentos viários;

II - utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

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

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º A lei específica referida no artigo 41 estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferida ao imóvel receptor.

§ 3º A Lei específica prevista no artigo 41 poderá ainda determinar novas áreas para receber a transferência do potencial construtivo, desde que atenda as finalidades descritas nos incisos I a IV deste artigo.

**Art. 42.** Toda a Macrozona Urbana é passível de aplicação do instituto da transferência do direito de construir.

**Art. 43.** Não serão passíveis de transferência do direito de construir os imóveis inseridos em áreas não edificáveis.

**Art. 44.** Os imóveis poderão transferir apenas a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo coeficiente de aproveitamento básico, previsto na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 45.** São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o respectivo coeficiente básico de aproveitamento possa ser ultrapassado.

**Art. 46.** Os casos omissos serão analisados pelo conselho da Cidade, ouvidos os demais órgãos competentes.

## CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 47.** A Utilização Compulsória é um instrumento com o qual a municipalidade poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado, não utilizado ou abandonado, fixando as condições e o prazo, que deverá ser de no mínimo cinco anos, para implementação da referida obrigação.

**Art. 48.** A Utilização Compulsória será definida por legislação complementar, que determinará os imóveis que se aplicam, formas de intervenção, notificação e demais instrumentos necessários para aplicação.

**Art. 49.** A lei de uso e ocupação do solo especificará as áreas de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, podendo a qualquer momento sob justificativa a municipalidade indicar novas áreas.

## CAPÍTULO III DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 50.** Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nesta lei para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o município aplicará alíquotas progressivas do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de cinco anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, para que a propriedade cumpra a sua finalidade.

§ 1º A base de cálculo atinente ao IPTU progressivo será estabelecida por legislação específica, baseada no §1º do artigo 7º, do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto, sendo que esta não poderá exceder em duas vezes a do ano anterior, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de cinco anos referido no caput do presente artigo, o poder público manterá a cobrança até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Art. 51.** Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o município poderá proceder com a desapropriação do imóvel.

## CAPÍTULO IV DO ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 52.** Os empreendimentos que causam impacto urbano, sem prejuízo do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pela municipalidade e pelo conselho da cidade.

§ 1º Os empreendimentos de impacto, públicos e privados, localizados na macrozona urbana e macrozona rural, deverão apresentar a municipalidade o EIV, cabendo a mesma encaminhar este para parecer favorável ou desfavorável do conselho da cidade, e posterior emissão das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

§ 2º A cobrança do estudo de impacto de vizinhança não prejudica a exigência de outros dispositivos de licenciamento requeridos pela legislação ambiental.

**Art. 53.** Os empreendimentos que se enquadram nos requisitos para emissão do estudo de impacto de vizinhança serão apontados por porte e localização na lei de uso e ocupação do solo além de lei específica que regulamentará as exigências.

**Art. 54.** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - impactos nas áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - ventilação e iluminação;

X - vibração;

XI - periculosidade;

XII - riscos ambientais;

XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 55.** As instruções técnicas e formulários complementares necessários para a elaboração do EIV e seu respectivo RIV, deverão ser regulamentados no prazo de 90 (noventa) dias contados da aprovação da presente lei, sem prejuízo da aplicação das suas normas aos empreendimentos que nelas se enquadrarem.

**Art. 56.** O Poder Público Municipal, para eliminar ou minimizar eventuais impactos negativos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, visando a execução de melhorias na infraestrutura urbana e nos equipamentos urbanos e comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

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 do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres e semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos para minimizar 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;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade.

§ 1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, no qual este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo poder público municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

**Art. 57.** A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 58.** Os documentos integrantes do EIV terão publicidade, ficando disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações, além de ficar disponível no site da municipalidade a todos os interessados.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**Art. 59.** Os casos não previstos nesta Lei, relacionados ao impacto de vizinhança, serão decididos pelo conselho da cidade.

## CAPÍTULO V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 60.** Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao poder público municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na lei de uso e ocupação do solo.

§ 1º O direito de construir adicional será exercido até o limite estabelecido pelo índice de aproveitamento máximo.

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - coeficiente de Aproveitamento: o índice obtido através da divisão da área edificável pela área do lote;

II – coeficiente de Aproveitamento Mínimo: o limite de aproveitamento mínimo obrigatório para que o imóvel cumpra a sua função social

III - coeficiente de Aproveitamento Básico: o limite de aproveitamento do lote, abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira;

IV - coeficiente de Aproveitamento Máximo: o limite máximo de aproveitamento do lote, alcançável apenas através de contrapartida financeira.

§ 3º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estão definidos na lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 61.** O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, para fins de edificação em áreas delimitadas na lei de uso e ocupação do solo, conforme disposição dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 62.** São objetivos básicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

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

II - propiciar uma contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;

III - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;

IV - a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais.

**Art. 63.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada na regularização de edificações, desde que obedecidas às exigências quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo.

**Art. 64.** Os estoques de potencial construtivo a serem concedidos pela outorga onerosa deverão ser periodicamente reavaliados, em função da capacidade de infraestrutura disponível e das limitações ambientais.

**Art. 65.** O direito de construir acima do coeficiente básico legalmente fixado pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável deverá ser adquirido do Poder Público via contrapartida financeira, que poderá ser paga em parcelas mensais sucessivas a serem definidas pelo Município, mas que não poderão exceder 24 (vinte e quatro) parcelas.

**Art. 66.** A contrapartida financeira oriunda da outorga onerosa será definida por regulamentação própria da municipalidade.

**Art. 67.** As condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando a forma de cálculo para a cobrança, os casos de isenção do pagamento e a contrapartida do beneficiário, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, serão estabelecidos por lei específica, que seguirá as diretrizes contidas neste Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável.

§ 1º O instrumento referido no caput desse artigo poderá ser utilizado nas zonas previstas na lei de uso e ocupação do solo, bem como regulamentado por norma específica.

§ 2º O produto do aumento do potencial construtivo deverá ser obrigatoriamente aplicado no fomento de programas de melhoria urbana, constituição de espaços de recreação e lazer e de programas de preservação e/ou conservação do patrimônio histórico, artístico e cultural.

§ 3º Terão direito a receber o direito de construir outorgado os mesmos imóveis que poderão receber o direito de construir resultante da transferência de potencial construtivo, nas vias especificadas na lei de uso e ocupação do solo.

## CAPÍTULO VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 68.** O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme o disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

**Art. 69.** O direito de preempção confere ao poder público municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais conforme disposto no Estatuto da Cidade.

§ 1º O município terá preferência para aquisição dos imóveis colocados à venda, quando identificados para tal, pelo prazo de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo anterior independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programa 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 área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 70.** As áreas passíveis de direito de Preferência serão indicadas pela municipalidade e/ou pela lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 71.** Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do Direito de Preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 5 (cinco) anos.

**Art. 72.** O Município deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a partir da vigência da Lei que a delimitou.

**Art. 73.** O proprietário que desejar alienar o seu imóvel deverá notificar sua intenção para o município, que deverá manifestar por escrito seu interesse em comprá-lo no prazo máximo de trinta dias

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar imediatamente ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - Endereço do proprietário para recebimento de notificações e de outras comunicações;

III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 74.** Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração Pública poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

Parágrafo único. O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Município de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito de o Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.



**Art. 75.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Município cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa.

§ 1º O Município promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuadas em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros, apesar da manifestação do Município de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## CAPÍTULO VII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 76.** As Operações urbanas consorciadas podem ser definidas como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliação dos espaços públicos e melhorias na infraestrutura e no sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

**Art. 77.** As Operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de programas de habitação de interesse social;
- II - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- III - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- IV - implantação de espaços públicos;
- V - melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estrutural;
- VI - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

**Art. 78.** Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que, em conformidade com o Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável e conterà, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - comprovação da conformidade da operação com os objetivos e princípios deste Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável;

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

V- estudo de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança;

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

VII - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VIII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação dos moradores, usuários permanentes e investidores privados;

XI - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo conselho da cidade.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa básico de ocupação da área e intervenções previstas, definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

**Art. 79.** A outorga onerosa do direito de construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas rege-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

**Art. 80.** O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de operação urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na lei municipal específica que criar e regulamentar a operação urbana consorciada, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo previsto nesta lei.

## CAPÍTULO VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 81.** O poder público municipal poderá receber, por transferência, imóveis para fins de 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.

§ 1º O consórcio imobiliário tem o objetivo viabilizar a utilização do imóvel transferido, de forma a atender aos objetivos da política urbana e viabilizar o cumprimento da função social da propriedade.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel para o município, nos termos deste artigo, receberá como pagamento, após a realização das obras pelo município, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será equivalente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando a avaliação prévia a ser efetuada pelo município, quando do estabelecimento do consórcio.

§ 4º O valor real desta indenização deverá:

- a) refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;
- b) excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas neste Plano Diretor De Desenvolvimento Sustentável.

**Art. 82.** A transferência do imóvel deverá ser feita por escritura pública, devidamente registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O consórcio imobiliário poderá ser realizado entre instituições públicas de diferentes entes da federação para aproveitamento de terras públicas localizadas nas macrozonas urbana e rural.

§ 2º O município poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento ou utilização compulsória, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento obrigatório do imóvel.

**Art. 83.** O consórcio imobiliário poderá ser exercido sempre que o município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - preservação do patrimônio cultural;

III - execução de programas habitacionais de interesse social;

IV - ordenamento e direcionamento de vetores de promoção econômica.

Parágrafo único. O instrumento do consórcio imobiliário objetiva:

I - realizar obras de urbanização, como abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água e esgoto e iluminação pública;

II - realizar planos de edificação.

**Art. 84.** O instrumento do consórcio imobiliário objetiva:

I - realizar obras de urbanização, como abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água e esgoto e iluminação pública;

II - realizar planos de edificação.

## CAPÍTULO IX DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 85.** O proprietário 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 abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 86.** O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§ 1º O poder público municipal poderá exercer o direito de superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 2º O poder público municipal poderá utilizar o direito de superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

**Art. 87.** O poder público municipal poderá conceder, onerosamente, o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo, nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, mediante contratos especificamente fixados para tanto.

**Art. 88.** O proprietário de terreno poderá conceder à administração direta e indireta do município o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

## TÍTULO VI POLÍTICA DE GESTÃO PÚBLICA URBANA

**Art. 89.** Visando promover um processo contínuo de gestão compartilhada do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, atualizado e democrático, fica instituído o sistema de gestão urbana, composto por:

I - poder executivo municipal;

II - participação popular.

Parágrafo único. O âmbito de atuação a que se referem os incisos deste artigo atuarão sempre de maneira integrada e complementar.

**Art. 90.** O Sistema de Gestão Urbana terá como objetivos:

I - Viabilizar, na formulação e execução da política urbana, a criação de canais de participação e monitoramento por parte dos cidadãos, bem como de instâncias representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - promover o processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar dos processos decisórios à política urbana;

III - tornar transparentes os processos de planejamento e gestão da política urbana;

IV - identificar as prioridades sociais do município e integrá-las às prioridades do poder executivo municipal;

V - implementar e monitorar os programas, projetos e instrumentos deste Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

VI - gerenciar e atualizar permanentemente este Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

VII - evitar a descontinuidade do processo de planejamento e gestão urbana e a descaracterização das diretrizes estabelecidas para a política urbana do município através da gestão democrática.

## CAPÍTULO I DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

**Art. 91.** São atribuições do Poder Executivo Municipal, no que compete ao Sistema de Gestão Urbana:

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 urbana;

II - implantar e gerenciar o sistema de informações municipais proporcionando acesso amplo a todos os interessados, indistintamente;

III - adequar a gestão orçamentária às diretrizes da política urbana;

IV - formular políticas, estratégias, programas, projetos e ações coordenadas de acordo com as diretrizes deste Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

V - executar políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, no âmbito estadual e federal;

VI - promover a realização de audiências públicas;

VII - elaborar e submeter à apreciação do conselho da cidade as ações necessárias à operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

## CAPÍTULO II DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

**Art. 92.** É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão política urbana do Município, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - conselho da cidade;
- II - conferência municipal de política urbana;
- III - audiência pública;
- IV - gestão orçamentária participativa.

**Art. 93.** A participação dos munícipes em todas as fases do processo de gestão da política urbana do Município deverá se basear na plena informação, disponibilizada pelo Poder Executivo com antecedência.

**Art. 94.** O Poder Executivo apresentará anualmente à câmara municipal e ao conselho da cidade relatório de gestão urbana e plano de ação para o próximo período.

### Seção I Do Conselho Da Cidade

**Art. 95.** Fica criado o conselho da cidade, de caráter consultivo e deliberativo, com a finalidade de propor, avaliar e validar políticas, planos, programas e projetos para o desenvolvimento sustentável de Fraiburgo.

§ 1º O Conselho de Desenvolvimento de Fraiburgo (DESENFRAI), instituído pela Lei Ordinária nº 1.860 de 13 de dezembro de 2005, deve se adequar as normas estabelecidas por este Plano Diretor e para constituir o Conselho da Cidade.

§ 2º O Fundo de Desenvolvimento de Fraiburgo, instituído pela Lei Ordinária nº 1.860 de 13 de dezembro de 2005, deve se adequar as normas estabelecidas por este Plano Diretor e para constituir o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 96.** O conselho da cidade será constituído por no mínimo quinze membros e será presidido por um dos membros.

§ 1º Os conselheiros serão indicados de forma paritária entre os membros do executivo, poder público, sociedade civil organizada, e entidades profissionais, igualmente, nomeados por decreto do executivo.

§ 2º Os conselheiros suplentes serão escolhidos no mesmo processo que os conselheiros titulares.

**Art. 97.** Os representantes da sociedade civil organizada que compõem o conselho da cidade serão indicados pelos respectivos setores nas conferências municipais da cidade.

Parágrafo único. Poderão ser constituídas câmaras setoriais, internamente ao conselho da cidade, definidas em regimento interno e com objetivo precípua de assessorar nas decisões do conselho.

**Art. 98.** As atribuições do conselho da cidade são:

I - monitorar, fiscalizar e avaliar a implementação deste plano diretor de desenvolvimento sustentável;

II - monitorar, fiscalizar e avaliar a implementação dos instrumentos de política urbana previstos neste plano diretor de desenvolvimento sustentável;

III - participar na elaboração e/ou alteração de legislações decorrentes deste plano diretor de desenvolvimento sustentável e outras que dispõem sobre assuntos relacionados com o planejamento e gestão territorial;

IV – deliberar sobre a utilização dos recursos do fundo municipal de desenvolvimento urbano;

V - deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração deste plano diretor de desenvolvimento sustentável;

VI - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhamento à câmara municipal;

VII - receber, de setores da sociedade, matérias de interesse coletivo relacionadas com o planejamento e gestão territorial e encaminhar para discussões;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;

IX - deliberar sobre as omissões e contradições da legislação que incidem no planejamento e gestão territorial do município;

X - convocar, organizar e coordenar as conferências municipais da cidade;

XI - emitir pareceres sobre os instrumentos urbanísticos previstos no plano diretor de desenvolvimento sustentável;

XII - convocar audiências públicas quando achar necessário discutir temas relacionados com o planejamento e gestão territorial;

XIII - propor termos de ajustamento de conduta, quando necessário;

XIV - tratar de assuntos federativos pertinentes à política territorial e propor formas de acordo ao poder executivo nos casos de conflitos de interesse;



XV - elaborar e aprovar seu regimento interno, que deve prever suas responsabilidades, organização e atribuições dos comitês técnicos de assessoramento;

XVI - requerer ao Poder Público a elaboração de estudos sobre questões urbanísticas e ambientais que entender relevantes;

XVII - propor, discutir, promover debates e deliberar sobre projetos de empreendimentos de grande impacto ambiental ou de vizinhança, sejam estes públicos, privados ou de parcerias público-privadas, submetendo-os à consulta popular, na forma prevista nesta lei;

XVIII - emitir parecer sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do poder público que versem sobre planejamento urbano;

XIX - promover o acompanhamento de políticas setoriais integradas que tenham relação com o desenvolvimento urbano, bem como indicar medidas compensatórias, mitigadoras e alterações que entender necessárias, sem prejuízo das demais aprovações previstas na legislação;

XX - definir as situações em que deverão ser aplicados os institutos do plebiscito, referendo ou audiência pública a que se refere a presente lei;

XXI - aprovar os planos de aplicação dos recursos da outorga onerosa do direito de construir, destinando-os para o desenvolvimento territorial, com prioridade para a política habitacional de interesse social e para a implantação de infraestrutura urbana de melhoria ambiental de assentamentos;

XXII - propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações deste plano diretor de desenvolvimento sustentável;

XXIII - apreciar e deliberar acerca das ações propostas pelo poder público para a operacionalização dos instrumentos previstos neste plano diretor de desenvolvimento sustentável;

XXIV - definir as atribuições do presidente e demais integrantes;

XXV - dispor sobre a sua estrutura, a composição do seu plenário e a designação dos membros e suplentes do conselho e dos seus comitês técnicos;

XXVI - assessorar o poder executivo municipal na elaboração da política habitacional do município;

XXVII - analisar e aprovar projetos e empreendimentos privados voltados à habitação de mercado popular, desde que estejam de acordo com a política habitacional do município.

§ 1º O conselho da cidade de Fraiburgo integrará a estrutura administrativa do poder executivo municipal, não estando a esta, subordinado no exercício de suas funções.

§ 2º A integração do conselho à estrutura administrativa municipal se dará tendo em vista unicamente a necessidade de suporte administrativo, operacional e financeiro para seu pleno funcionamento.

§ 3º O da cidade de Fraiburgo será composto por um presidente, um vice-presidente, pelo plenário e um secretário, cujas atribuições serão definidas no regimento a que se refere o inciso XV deste artigo.

§ 4º O poder executivo deve fornecer informações, divulgar documentos oficiais e garantir suporte técnico, infraestrutura e recursos necessários ao pleno funcionamento do conselho da cidade.

**Art. 99.** O executivo municipal submeterá, quadrienal, ao conselho da cidade, relatório de avaliação da política de desenvolvimento territorial e as atividades previstas para o ano seguinte.

Parágrafo único. Após a análise efetuada pelo conselho da cidade, o poder executivo dará publicidade ao relatório de avaliação referido no caput deste artigo e o enviará à câmara municipal.

## Seção II Do Fundo Municipal De Desenvolvimento Urbano

**Art. 100.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), o qual deverá ser formado por recursos provenientes de:

- I - recursos próprios do município;
- II – transferências intergovernamentais;
- III - contribuições ou doações de entidades nacionais ou internacionais;
- IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V - empréstimos ou operações de financiamento, internos ou externos;
- VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII - receitas da utilização de bens públicos, edificações, solo, subsolo;
- VIII – operações urbanas consorciadas;
- IX - valores incluídos nas medidas mitigadoras determinadas por termos de ajustamento ou pelos estudos de impacto de vizinhança;

X - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base no plano diretor de desenvolvimento sustentável;

XI - percentual da arrecadação de multas oriundas de infrações edilícias e urbanísticas, a ser definido pelo conselho da cidade;

XII - receitas oriundas da outorga onerosa;

XIII - receitas oriundas de operações urbanas consorciadas;

XIV - receitas oriundas da transferência do direito de construir;

XV - rendas da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

XVI - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei;

XVII - outras receitas, sejam eventuais, sejam advindas da aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei complementar.

**Art. 101.** Os recursos do FMDU deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas neste plano diretor de desenvolvimento sustentável, especialmente na execução de obras de infraestrutura urbana.

**Art. 102.** O FMDU, terá suas atribuições e fiscalizações, instituídas por lei específica.

### Seção III Da Conferência Municipal De Política Urbana

**Art. 103.** A conferência municipal de política urbana é a instância máxima deliberativa do sistema de gestão urbana, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dirimir conflitos coletivos e legitimar ações e medidas referentes ao Plano Diretor, devendo ser realizada bianualmente.

**Art. 104.** São objetivos da conferência municipal de política urbana:

I - assegurar um processo amplo e democrático de participação da sociedade na elaboração e avaliação de uma política pública para o município;

II - mobilizar o poder executivo e a sociedade civil para a discussão, a avaliação e a formulação das diretrizes e instrumentos de gestão das políticas públicas do município;

III - sugerir ao poder executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implantação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV - integrar conselhos setoriais entre si e com o orçamento participativo;

V - avaliar a atividade do conselho da cidade visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;

VI - definir uma agenda do município, contendo um plano de ação com as metas e prioridades do governo e da sociedade para com a gestão urbana.

**Art. 105.** A conferência municipal de política urbana terá regimento próprio, a ser elaborado pelo conselho da cidade por este revisado sempre que necessário.

§ 1º O regimento a que se refere o caput deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar os critérios de participação democrática estabelecidos pela Lei federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade e pela resolução nº 25 do conselho das Cidades - CONCIDADES.

§ 2º No regimento da conferência municipal de política urbana deverá estar previsto, no mínimo:

I - as competências e matérias de deliberação;

II - os critérios e procedimentos para a escolha dos delegados;

III - a forma de organização e funcionamento da conferência;

IV - a previsão de um colegiado responsável pela organização da conferência.

#### Seção IV Das Audiências Públicas

**Art. 106.** As Audiências Públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do inciso I, do § 4º do artigo 40 da Lei federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, têm por objetivos:

I - a cooperação entre diversos atores sociais poder executivo e o poder legislativo de Fraiburgo;

II - promover debates sobre temas de interesse da cidade com a população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

III - garantir o direito político 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 das comunidades;

c) associações de classe;

d) fóruns e redes formuladas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais.

**Art. 107.** As Audiências Públicas são obrigatórias na esfera do Poder Público Municipal, devendo ser realizadas por este, tanto no processo de elaboração do Plano Diretor como no processo de sua implantação.

Parágrafo único. A falta de realização de Audiências Públicas pelo Poder Público no processo de elaboração do Plano Diretor configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, passível de declaração de inconstitucionalidade por omissão do Plano Diretor.

**Art. 108.** As Audiências Públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

Parágrafo único. Fica instituído como principal meio para divulgação das Audiências Públicas, sem prejuízo da utilização de meios auxiliares e secundários, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura do Município.

**Art. 109.** As Audiências Públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço para expressar sua opinião.

## Seção V Do Plebiscito e do Referendo

**Art. 110.** O plebiscito e o referendo previstos nos termos do inciso III, e seguintes, artigo 4º do Estatuto da Cidade, bem como no artigo 6º da lei nº 9709, de 18 de novembro de 1998, são adotados como instrumentos de planejamento municipal, constituindo-se enquanto mecanismos que permitem:

I - a democratização popular;

II - a participação direta dos cidadãos, de forma a proferir decisões relacionadas à política institucional que afete os interesses da sociedade.

**Art. 111.** O plebiscito terá por finalidade consultar a comunidade do município de Fraiburgo sobre assuntos de seu interesse, em especial os que versem sobre a concessão de licenças para projetos urbanísticos ou empreendimentos imobiliários de grande impacto ambiental ou de impacto na vizinhança.

**Art. 112.** O referendo tem base no princípio constitucional da soberania popular, tendo o objetivo de ratificar ou regular atos relacionados a matérias urbanísticas que já foram inicialmente decididos pelo poder público, especialmente:

- I - projetos de lei, visando confirmar ou rejeitar normas já aprovadas pelo poder legislativo;
- II - decisões administrativas sobre operações urbanas;
- III - implantação de aterros sanitários e de usinas de compostagem de lixo;
- IV - alterações de grande impacto na malha viária do município.

#### **Seção VI Dos Projetos De Iniciativa Popular**

**Art. 113.** Fica assegurado aos cidadãos o direito de apresentar diretamente ao poder legislativo municipal, por meio da iniciativa popular, propostas de lei, programas, planos e projetos de interesse do município, através da manifestação de, no mínimo, cinco por cento do eleitorado do município, distribuído por pelo menos dois de seus distritos ou bairros.

§ 1º Nos casos de projetos de iniciativa popular de abrangência local, é necessária apenas a manifestação do mínimo de cinco por cento do eleitorado da área afetada pelo projeto.

§ 2º Os projetos de lei de iniciativa popular serão submetidos à tramitação regimental, garantida a defesa em Plenário da proposição por um representante dos interessados.

#### **Seção VII Da Gestão Orçamentária Participativa**

**Art. 114.** No âmbito do Município de Fraiburgo será aplicada a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f, do inciso III do artigo 4º da Lei federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade -, com objetivos:

- I - propiciar condições para que os cidadãos exerçam o direito de fiscalização e controle das finanças públicas;
- II - possibilitar o direito à participação na elaboração e execução dos orçamentos públicos, o que significa direito à obtenção das informações sobre as finanças públicas, bem como à participação nas definições das prioridades de utilização dos recursos e na execução das políticas públicas.

**Art. 115.** A realização de consultas, audiências e debates públicos é condição obrigatória para a aprovação do orçamento municipal, cabendo ao Município dispor, em ato administrativo oriundo do Poder Público, os mecanismos garantidos da ampla e irrestrita participação popular.

Parágrafo único. A não realização de audiências e consultas públicas no processo de aprovação da lei do orçamento municipal resultará na nulidade da norma orçamentária.

### CAPÍTULO III DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

**Art. 116.** O Sistema de informações municipais consiste no conjunto integrado de informações relevantes à gestão e ao planejamento do município, cujas finalidades são:

I - monitorar os resultados deste plano diretor de desenvolvimento sustentável e dos demais planos, programas e projetos a serem propostos pelo poder público;

II - permitir a avaliação dos principais aspectos relacionados à qualidade de vida do município;

III - subsidiar a elaboração de novos planos, programas e projetos por parte do poder público e da iniciativa popular;

IV - subsidiar as decisões tomadas pelo conselho da cidade;

V - dar suporte às atividades administrativas e gerenciais do poder público;

VI - orientar as prioridades de investimentos.

§ 1º O sistema a que se refere este artigo deve atender a critérios de simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 2º Será assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do sistema de informações municipais, por meio de publicação anual no diário oficial dos municípios, além da utilização dos demais meios de comunicação.

**Art. 117.** 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 cultural;

XIII - imobiliárias.

§ 1º Informações não previstas nos incisos acima que sejam consideradas de relevante interesse para o município devem ser inseridas no sistema de informações municipais.

§ 2º O sistema de informações municipais adotará a divisão administrativa em bairros ou aquela que a suceder, em caso de modificação, como unidade territorial básica, adequando-a sempre que possível aos setores censitários.

§ 3º O sistema de informações municipais inicialmente será composto por cadastro único, multifinalitário, e planta genérica de valores, em meio digital, voltados para fins de planejamento, gestão e arrecadação.

§ 4º O cadastro único reunirá informações de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 5º O sistema de informações municipais deverá ser acrescido paulatinamente de outros instrumentos voltados ao planejamento e arrecadação segundo demandas do sistema de gestão da política urbana.

**Art. 118.** Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvam atividades no município deverão fornecer ao executivo municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema de informações municipais.

Parágrafo único. O disposto neste artigo também se aplica também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.



**Art. 119.** O poder público municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação deste plano diretor de desenvolvimento sustentável, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

**Art. 120.** É assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

Parágrafo único. O poder público municipal deverá assegurar a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos e o acesso de qualquer pessoa interessada a esses documentos e informações.

## TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 121.** Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

I - de 120 (cento e vinte dias) para o Poder Executivo promover reformas em sua estrutura administrativa, com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação deste Plano Diretor, bem como dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e de gestão democrática constantes nos termos da Lei federal nº 10.250/2001 - Estatuto da Cidade;

II - de 150 (cento e cinquenta dias) para o Poder Executivo elaborar e enviar ao Poder Legislativo as modificações na legislação municipal imprescindíveis aos objetivos referidos nos termos do inciso anterior;

III – de 180 (cento e oitenta dias) para propiciar as condições para criação e instalação do conselho da cidade de Fraiburgo, com as atribuições previstas no artigo 175 da presente Lei.

§ 1º A posse dos integrantes da primeira gestão do conselho da Cidade de Fraiburgo e o início de suas atividades não poderão exceder 30 (trinta) dias, após o transcurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a que se refere o inciso III do presente artigo.

§ 2º As medidas previstas nos incisos I, II e III, deste artigo, não prejudicarão os dispositivos autoaplicáveis deste Plano Diretor.

**Art. 122.** Este Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável deverá ser revisado, pelo menos, após passados 10 (dez) anos de sua entrada em vigor, na forma prevista nos termos da Lei federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

**Art. 123.** Visando a consecução dos objetivos expressos nesta Lei, integra-se o seguinte anexo:

Anexo único - *Mapa de Macrozoneamento*;

**Art. 124.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a lei nº 97, de 09 de dezembro de 2008.

GABINETE DO PREFEITO  
FRAIBURGO, SC, \_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2023.

Prefeito Municipal

VERSÃO PRELIMINAR