

LEI COMPLEMENTAR Nº. 03/2006

Institui o Plano Diretor de
Desenvolvimento Sustentável do
Município de Botuverá e dá outras
providências.

CAPÍTULO I **DAS DIRETRIZES, OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL**

Seção I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - Em cumprimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal, aos princípios e diretrizes da Lei Federal nº. 10.257/2001, denominada de Estatuto da Cidade e, observando a Lei Orgânica do Município de Botuverá, fica aprovado nos termos da presente Lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Botuverá, que deve orientar as ações do poder público bem como dos agentes privados na produção, no ordenamento e na gestão do seu território.

Art. 2º - Os dispositivos constante neste Plano Diretor abrangem a totalidade do município, sendo ele, o instrumento básico norteador da política de desenvolvimento urbano e ambiental, parte integrante do sistema de planejamento municipal e devendo, conforme disposto no art. 40 do Estatuto da Cidade, ser respeitado quando da elaboração do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual do município.

Art. 3º - O presente Plano Diretor deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 05 (cinco) anos a partir de um processo contínuo e permanente de avaliação e de controle, sempre pautado pelos princípios e diretrizes estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.

Seção II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 4ª - O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Botuverá é o instrumento básico que orienta o desenvolvimento municipal, principalmente sob os aspectos físico-espacial, social, cultural, econômico, ambiental e de gestão dos serviços públicos, devendo ser observado tanto pelo Poder Público como pela iniciativa privada, visando o bem estar social e a promoção de uma justa política territorial no Município.

Art. 5º - São princípios fundamentais do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Botuverá:

- I – garantir a função social da propriedade e da cidade;
- II – promover a gestão democrática do município;
- III – garantir o desenvolvimento sustentável do município;
- IV – promover a integração regional.

Art. 6º - A função social da propriedade e da cidade no Município de Botuverá deve propiciar o direito a todos os seus cidadãos, de acesso a serviços públicos de qualidade e aos equipamentos urbanos essenciais à vida e à cidade, procurando ainda:

- I – a promoção da justiça social e redução das desigualdades sócio-espaciais;
- II – ampliar o direito de acesso a terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória cultural e ao meio ambiente sustentável.

Art. 7º - A propriedade, tanto urbana como rural no Município de Botuverá, cumpre com sua função social quando atende às disposições e parâmetros contidos e estabelecidos pelo presente Plano Diretor observado os seguintes princípios:

I – Ser utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como em respeito ao meio ambiente;

II – Garantir o uso e a ocupação do solo sempre de forma compatível com a infra-estrutura urbana e de serviços disponíveis;

III – Assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 8º - O processo de elaboração e de gestão da política territorial no Município de Botuverá terá como princípio básico o respeito à ordem democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução, fiscalização e monitoramento.

Art. 9º - São objetivos gerais do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Botuverá:

I – promover a diversificação e flexibilização do uso e a ocupação do solo na malha urbana;

II – induzir o adensamento nas áreas já dotadas de infra-estrutura e restringir a ocupação nas áreas ambientalmente frágeis;

III – inclusão social, permitindo o acesso a melhores condições de infra-estrutura, aos equipamentos sociais, à cultura e ao lazer na cidade;

IV – proteger as áreas de interesse ambiental e de risco;

V – incentivar a preservação dos bens de interesse cultural, histórico e/ou arquitetônico, em particular o Parque Municipal das Grutas de Botuverá;

VI – promover uma maior integração territorial, evitando a dispersão da malha urbana;

VII – garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

VIII – recuperar parte dos investimentos públicos que resultem na valorização dos imóveis urbanos;

IX – estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo;

X – atender às necessidades de mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que seja democrático, não polua, respeite a dignidade humana e valorize o ambiente urbano;

XI – qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;

XII – promover a integração entre as atividades urbanas e rurais, de forma complementar, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município;

XIII – incentivar as atividades turísticas no Município;

XIV – articular e promover a integração e cooperação no âmbito Federal e Estadual, e com os municípios de suas região no processo de planejamento e de gestão urbana e ambiental nas questões de interesse comum;

Seção III

DAS ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 10º - As estratégias de ordenamento territorial no município de Botuverá são orientadas pelas seguintes diretrizes:

I – Estruturação espacial e diversidade urbana;

II – Integração regional e acessibilidade urbana;

III – promoção do desenvolvimento sustentável.

Art. 11º - Para a realização das diretrizes da estratégia de ordenamento territorial devem ser adotadas as seguintes ações:

I – estimular maior diversidade de usos nas áreas urbanizadas promovendo uma maior urbanidade e vitalidade urbana;

II – garantir uma maior dinâmica viária e de acessibilidade;

III – estímulo à ocupação mais intensa das áreas dotadas de infraestrutura urbana;

IV – respeito ao macrozoneamento;

V – implantação de programa(s) de incentivo à preservação dos imóveis de interesse cultural, histórico e/ou arquitetônico;

VI – utilizar de forma sustentável os recursos naturais do município;

VII – incentivar políticas e programas que integrem a necessidade de educação, saúde e geração de renda;

CAPÍTULO II DAS POLÍTICAS SETORIAIS DE PLANEJAMENTO

Seção I DAS DIRETRIZES

Art. 12º - A Política Territorial do Município de Botuverá é pautada pela integração das suas ações com as demais políticas setoriais do município, sempre observando as características peculiares e suas especificidades, pautada pela descentralização das ações com o objetivo de promover a inclusão política, sócio-econômica, espacial e melhorar a qualidade de vida de todos os cidadãos.

Art. 13º - A gestão integrada das diversas políticas municipais observará as seguintes diretrizes:

I – articulação entre os vários conselhos municipais e suas políticas, com vistas à efetivação de processos de planejamento participativo, controle social, monitoramento e avaliação de ações intersetoriais;

II – criação de mecanismos de participação popular e de práticas democráticas nos processos de decisão de ações intersetoriais;

III – instituição de mecanismos de comunicação e de divulgação das ações públicas;

Seção II
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 14º - A Política de Desenvolvimento Econômico deve estar pautada na integração com as demais políticas municipais e regionais, buscando a diversificação da economia e o aumento da oferta de trabalho.

Art. 15º - São Diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico

I – fomentar e incentivar a instalação de novas indústrias e comércio com tecnologia adequada ao uso sustentável dos recursos naturais visando à preservação do meio ambiente;

II – instalação e consolidação de atividades produtivas em áreas com disponibilidade de infra-estruturas e compatíveis com os padrões de sustentabilidade ambiental;

III – incentivo às iniciativas de produção cooperativa, ao artesanato, às empresas e às atividades desenvolvidas por meio de micro e pequenos empreendimentos ou estruturas familiares de produção;

IV – fomentar e incentivar a produção primária e seus derivados, com ênfase nas agroindústrias agregando valor aos produtos;

V – aprimoramento da infra-estrutura para o desenvolvimento das atividades de cultura, turismo e entretenimento como fontes geradoras de trabalho, emprego, riqueza e de qualidade de vida;

VI – articulação regional através de programas e projetos de desenvolvimento econômico integrando a atividade industrial, o comércio, o lazer, os serviços e a agropecuária;

VII – políticas de desenvolvimento econômico em consonância com a preservação ambiental e investimentos que privilegiem a distribuição de renda e riqueza, e ampliação da oferta de empregos, com remuneração digna e a preservação dos direitos sociais e trabalhistas;

VIII – ações de controle urbano e de melhorias dos espaços e serviços públicos, visando à atração de atividades econômicas;

IX – parcerias e ações integradas com outros agentes promotores do desenvolvimento, públicos e privados, governamentais e institucionais.

X – Contribuir para o aperfeiçoamento e treinamento permanente dos profissionais;

Seção III DA POLÍTICA DE INCENTIVO AO TURISMO

Art. 16 - O Poder Público Municipal promoverá ações que visem apoiar o desenvolvimento do turismo sustentável no Município de Botuverá de forma a:

I – incorporar o trabalho e a cultura da população de Botuverá como fator de divulgação e potencialização do produto turístico e inclusão social;

II – articular programas e ações turístico–culturais com os demais municípios da Região;

III – promover programas, projetos e ações turísticas integradas com a dinâmica das atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer realizadas pelo município e na Região;

IV – diversificar e melhorar a oferta de equipamentos no setor, objetivando aumentar o nível da oferta de emprego e de geração de renda;

V – promover atividades de eco e agroturismo com vistas à conservação, preservação e recuperação do patrimônio ambiental de Botuverá;

VI – incentivar a qualificação da mão de obra local buscando apoio dos demais órgãos governamentais e instituições ligadas ao setor;

VII – estimular e implementar melhorias paisagísticas, de sinalização turística e de infra-estrutura básica nos principais corredores de acessos ao Município e região;

VIII – dinamizar e qualificar a área do Parque Municipal das Grutas de Botuverá, através da elaboração de um projeto de revitalização urbanística, paisagística e arquitetônica de suas instalações.

Seção IV DA POLÍTICA CULTURAL

Art. 17 - O Município de Botuverá deverá implementar um Programa Municipal de Incentivo à Preservação do Patrimônio Cultural, Histórico e Arquitetônico, visando estimular à preservação e valorização da cultura local, da arquitetura e da memória, portadoras de referência à identidade, à ação ou à memória histórica do Município.

Art. 18 - A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico deverá seguir as seguintes diretrizes:

I – contribuir para a construção da cidadania cultural no Município de Botuverá;

II – garantir a inclusão cultural de todos os cidadãos;

III – compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a identidade cultural do município;

IV – estimular e preservar a diversidade cultural existente no Município;

V – garantir a proteção e preservação do Rio Itajaí-Mirim como patrimônio cultural do Município;

VI – valorizar e estimular o uso, a conservação e a restauração do patrimônio cultural e arquitetônico;

VII – garantir usos compatíveis para as edificações que façam parte do patrimônio arquitetônico do Município.

Art. 19 - Para realização dessas diretrizes, a política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I – adotar medidas de proteção da paisagem e do leito do Rio Itajaí-Mirim como potencialidade turística e resgate de sua memória;

II – garantir a participação da comunidade na formulação da política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;

III – desenvolver e estimular o potencial turístico da cidade através do estímulo à preservação da natureza, e dos seus bens de interesse cultural;

IV – manter atualizado o cadastro dos bens de interesse cultural, histórico e/ou arquitetônico, estimulando sua preservação através de políticas e de programas específicos de incentivo à preservação;

V – garantir a preservação e a revitalização da área do Parque Municipal das Grutas de Botuverá, utilizando-o como atrativo natural e de pesquisa.

Art. 20 - Visando à consecução das diretrizes e das ações estratégicas da política de preservação do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico em Botuverá, poderão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I – tombamento de bens;

II – fundo municipal de incentivo a cultura;

Seção V

DA POLÍTICA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO

Art. 21 - A Política Ambiental do Município de Botuverá tem como objetivo principal a conservação do meio ambiente no território, articulado com a questão regional, utilizando-se para isso, de uma gestão ambiental integrada, do uso racional dos recursos hídricos, da coleta seletiva de lixo, do tratamento do esgoto sanitário e do manejo adequado dos resíduos sólidos, visando promover a sustentabilidade ambiental do município.

Art. 22 - A Política Ambiental do Município de Botuverá será pautada pelas seguintes diretrizes:

I – promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino;

II – manter a qualidade da água dos mananciais do município e colaborar na despoluição do Rio Itajaí-Mirim;

III – implantar o sistema municipal de saneamento básico;

IV – elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, incentivando a coleta seletiva de lixo e a reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

V – assegurar à população do Município de Botuverá o abastecimento de água em quantidade suficiente e com qualidade;

VI – promover a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;

VII – garantir através da gestão ambiental a recuperação e a preservação:

- a) dos mananciais de abastecimento de água;
- b) dos remanescentes florestais da Mata Atlântica;
- c) das matas ciliares;
- d) das áreas de preservação permanente;

VIII – normatizar o uso e a utilização das águas superficiais e subterrâneas.

Art. 23 - Para realização dessas diretrizes, a Política Ambiental do Município deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I – integrar e apoiar as ações regionais de conservação e de preservação ambiental, em especial àquelas que abrangem a Bacia Hidrográfica do Rio Itajaí;

II – ampliar as ações e os projetos de saneamento ambiental no âmbito do município;

III – ordenar e compatibilizar a expansão urbana do município em direção às áreas que disponham de maior capacidade de infra-estrutura e ambientalmente mais adequadas;

IV – incentivar projetos e programas que contemplem o reúso da água.

Seção VI
DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 24 - A Política de Mobilidade Urbana será pautada pelas seguintes diretrizes:

I - criar um sistema viário urbano e regional integrado, com vias articuladas, formando ligações que permitam melhor comunicação entre as várias localidades do município, indução de desenvolvimento urbano para áreas estratégicas, maior segurança aos usuários em geral;

II – definir uma hierarquia para o sistema viário de acordo com sua localização, relevo, e importância na malha viária, visando evitar possíveis conflitos entre a circulação, o uso e a ocupação do solo;

III – definir o gabarito das vias de acordo com as diretrizes e estratégias gerais do plano, dotando-as com espaço adequado para a circulação segura e eficiente de pedestres, de bicicletas e veículos;

IV – apontar interseções do sistema viário com necessidade de ampliação geométrica para modernização e aumento da segurança.

CAPITULO III
DO MACROZONEAMENTO, ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
DO MACROZONEAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 25 - Para efeitos de planejamento, o território do Município de Botuverá fica subdividido em Área Rural e Área Urbana.

§ 1º Área Urbana é aquela destinada prioritariamente para atividades de natureza urbana sendo delimitada pelo perímetro urbano descrito no Anexo 01 – Mapa de Macrozoneamento.

§ 2º Área Rural é a porção restante do território municipal e destinada prioritariamente às atividades agrícolas, de pecuária, de turismo e de preservação ambiental, admitindo outros usos de forma não intensiva.

Art. 26 - O Macrozoneamento territorial tem como objetivo principal propor critérios de uso e de ocupação na utilização do espaço do Município de Botuverá, levando-se em consideração as características ambientais e suas potencialidades, propiciando o uso racional para fins urbanos, para atividades rurais, ao desenvolvimento das atividades econômicas e as áreas destinadas à preservação ambiental e de interesse turístico.

Art. 27 - Para fins de planejamento territorial, o Município de Botuverá fica subdividido em 02 (duas) Macrozonas de Uso, delimitadas de acordo com o Anexo 01 – Mapa de Macrozoneamento e são as seguintes:

- a) Macrozona I – Macrozona de Interesse Ambiental e Agrícola – MZ I
- b) Macrozona II – Macrozona de Ocupação Urbana – MZ II

Art. 28 - As delimitações das Macrozonas de Uso visam atingir os seguintes objetivos:

I – incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;

II – a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação sócio-ambiental;

III – a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais;

IV – ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

Subseção I DA MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL CONTROLADA E AGRÍCOLA

Art. 29 - A Macrozona I – denominada de Interesse Ambiental Controlada e Agrícola é composta por áreas do território municipal com que apresentam pouca infra-estrutura, certas fragilidades ambientais, com declividades elevadas e forte presença de recursos hídricos e subdivide-se em:

- I – Zona de Preservação Permanente – ZPP;
- II – Zona de Interesse Turístico – ZIT
- III – Zona de Proteção Ambiental Controlada e Agrícola – ZPACA
- IV – Zona de Expansão Urbana I – ZEU I

Art. 30 - São objetivos das Áreas de Interesse Ambiental Controlada e Agrícola:

I – controlar a ocupação e o adensamento construtivo e populacional dessas áreas;

II – disponibilizar áreas para atividades turísticas, de lazer, recreação e para equipamentos urbanos e sociais;

III – promover o uso controlado do solo em áreas rurais compatibilizando-as com a proteção do meio ambiente;

IV – incentivar a implantação de chácaras de lazer e de atividades turísticas;

V – permitir atividades agrícolas de baixa intensidade, em especial, a agricultura familiar.

Subseção II DA MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA

Art. 31 - A Macrozona II, classificada como de Ocupação Urbana, é aquela que apresenta um adensamento mais consolidado da cidade, e que possui as melhores condições de infra-estrutura, serviços básicos, acesso a transporte, educação, lazer e cultura e subdivide-se em:

- I – Zona de Urbanização - ZU;
- II – Zona de Expansão Urbana II - ZEU II;
- III – Zona Industrial - ZI;

Art. 32 - São objetivos das Áreas de Ocupação Urbana:

I – promover o adensamento populacional;

II – evitar a ociosidade da infra-estrutura instalada;

III – garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados.

Seção II DO ZONEAMENTO

Art. 33 - O zoneamento municipal visa garantir critérios para o uso e a ocupação do solo no Município de Botuverá em cada uma das zonas criadas, objetivando consolidar e otimizar a infra-estrutura básica instalada e concentrar o adensamento de maneira a evitar a expansão desnecessária da malha urbana e preservar as áreas ambientalmente mais frágeis.

Parágrafo único. A delimitação das Zonas Urbanas e Rurais está delimitada pelo Anexo 02 – Mapa de Zoneamento.

Art. 34 - A delimitação física das zonas de uso será determinada pelo perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer vias de circulação, poligonais topográficas ou elementos naturais, assim caracterizados:

I – no caso de vias de circulação, a linha perimetral coincidirá com o alinhamento predial do lote pertencente à zona;

II – no caso de poligonais topográficas, a linha perimetral coincidirá com uma linha seca imaginária, ou com curvas de nível do Sistema Cartográfico do Município de Botuverá;

III – no caso de elementos naturais, a linha perimetral coincidirá com margens dos rios, ou com os divisores de água.

Art. 35 - No caso de lotes situados em mais de uma zona de uso distinto, ou em zonas lineares ao longo de eixos viários, a delimitação das zonas será definida por uma linha seca imaginária correspondente a 2,5 (dois vírgula cinco) vezes a testada do lote escriturado até a data da aprovação desta lei complementar, observados os seguintes critérios:

I – caso a aplicação do fator citado no “caput” deste artigo resulte numa profundidade superior a 50% do lote, aplicar-se-á a sua totalidade o regime urbanístico da zona para a qual fizer frente;

II – caso a aplicação do fator citado no “caput” deste artigo seja igual ou menor a 50% (cinquenta por cento) da profundidade do lote, aplicar-se-á somente à primeira fração do mesmo, equivalente ao regime da zona para a qual fizer frente;

III – a área remanescente do lote resultante da aplicação do inciso II deste artigo, não atingida pelo zoneamento, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona adjacente.

Parágrafo Único. Para efeito da verificação do disposto nos incisos I e II, deste artigo, tratando-se de lote de esquina, entende-se como testada principal aquela de maior dimensão.

Subseção I DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 36 - São consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) no Município de Botuverá, aquelas definidas em legislação federal, em especial, pela Lei Federal nº. 4.771, de 15 de setembro de 1965, com suas alterações, denominada de Código Florestal, bem como aquelas que se encontrem sobre proteção da legislação estadual.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá apontar no ato da Consulta Prévia para Licenciamento de Obras, as áreas sujeitas a risco ambiental ou as áreas protegidas por lei.

Art. 37 - Os limites para a ocupação das áreas que contenham APPs deve respeitar, obrigatoriamente, o mínimo estabelecido na legislação federal, salvo se possuam autorização de órgão competente para sua utilização.

Subseção II DAS ZONAS DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 38 - As Zonas de Interesse Turístico – ZIT são áreas que devido a sua localização e pelos seus atributos naturais devem ser destinadas preferencialmente ao uso turístico, incentivando sempre que possível o turismo ecológico de baixo impacto.

Subseção III
DAS ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL CONTROLADA E AGRÍCOLA

Art. 39 - A Zona de Proteção Ambiental Controlada e Agrícola – ZPACA são áreas preferencialmente destinadas à proteção ambiental e ao uso agrícola, porém a sua ocupação deve ser de forma controlada para evitar a degradação ambiental.

Subseção IV
DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA I

Art. 40 - A Zona de Expansão Urbana I – ZEU I, localizada na Macrozona de Interesse Ambiental Controlada e Agrícola são áreas que possuem limitações de infra-estrutura, apresentam fragilidades ambientais, sendo também áreas que apresentam pouca ocupação urbana;

Subseção V
DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA II

Art. 41 - A Zona de Expansão Urbana II - ZEU II, localizada na Macrozona de Ocupação Urbana, são caracterizadas pela sua baixa densidade de ocupação e com limitações de infra-estrutura.

Subseção VI
DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 42 - A Zona de Urbanização – ZU caracteriza-se pela oferta de infra-estrutura básica, maior densidade de ocupação e existência de condições físico-naturais que favoreçam a urbanização, tendo como objetivo o desenvolvimento da malha urbana.

Subseção VII
DAS ZONAS INDUSTRIAIS

Art. 43 - As Zonas Industriais – ZI possuem índices e parâmetros de uso e ocupação próprios, definidos pelo Anexo 03 – Tabela de Índices Urbanísticos, admitindo também atividades comerciais e de prestação de

serviços, cujo porte e/ou nível de interferência possa produzir incômodos, ou possa ser incompatível com uso predominantemente residencial.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 44 - O limite de ocupação do solo no Município de Botuverá são regulados pelos índices urbanísticos constantes do Anexo 03 – Tabela de Índices Urbanísticos e são os seguintes:

- I – coeficiente de aproveitamento do lote;
- II – recuos e afastamentos das edificações;
- III – gabarito ou número de pavimentos;
- IV - taxa de ocupação do lote;
- V – tamanho mínimo de lote;
- VI – testada mínima do lote;
- VII – usos proibidos.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei, constituem-se ainda em dispositivos especiais de controle do uso e da ocupação do solo:

- I – embasamento da edificação;
- II – número mínimo de vagas de estacionamento e vagas para carga e descarga.

Subseção I COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

Art. 45 - O coeficiente de aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote na unidade territorial em questão, através do produto entre este e a área do lote e é calculado segundo a seguinte fórmula:

Potencial construtivo= área do lote x coeficiente de aproveitamento

§ 1º. Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), não serão consideradas, para efeito da determinação da área construída total, as seguintes áreas:

I – áreas de subsolo, desde utilizadas para garagens de veículos, e que não ultrapassem a taxa de ocupação permitida;

II – áreas de sacadas, balcões e floreiras em balanço, desde que não possuam projeção máxima de 1,20 m;

III – áreas de depósito de gás e de lixo, desde que para utilização da própria edificação.

§ 2º. Considera-se sub-solo, quando o nível do pavimento esteja totalmente abaixo da rua de acesso, ou quando o andar superior a ele não esteja mais que 1,50 m de altura do nível da rua.

Subseção II TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

Art. 46 - Taxa de ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão.

Art. 47 - Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação, as projeções dos seguintes elementos da construção:

I – Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;

II – Pérgolas;

III – Marquises;

IV – Beirais de até 0,80m (oitenta centímetros);

V – Sacadas e balcões com até 1,20 metros de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;

VI – Estacionamento descobertos.

Parágrafo Único. A exigência de número mínimo de vagas e da necessidade de pátio de carga e descarga, está relacionada diretamente

ao uso da edificação, e deve seguir o estabelecido no Anexo 06 – Tabela de Áreas Mínimas para Estacionamento.

Subseção III DOS AFASTAMENTOS E RECUOS

Art. 48 - Considera-se afastamentos e/ou recuo o índice urbanístico necessário para a qualificação dos espaços abertos frontais do lote e para a estruturação do sistema viário, obtido a partir da projeção ortogonal da construção ao alinhamento predial, acordo com os limites estabelecidos no Anexo 03 – Tabela de Índices Urbanísticos, podendo ser dividido em:

- I – Afastamento e/ou Recuo do sistema viário;
- II – Afastamento e/ou Recuo de ajardinamento.

§ 1º. O Afastamento e ou recuo do sistema viário é a faixa de domínio de utilização pública, obtida a partir do eixo da pista em direção a cada uma de suas laterais, definidas pelos órgãos competentes, nas vias Federais, Estaduais e rodovias Municipais.

§ 2º. Os recuos de ajardinamento asseguram áreas necessárias à valorização da paisagem da cidade, podendo ser utilizados para a implantação de jardins, em locais de moradia, ou para a ampliação da calçada e desenvolvimento de atividades ao ar livre, em áreas comerciais e de serviços.

Art. 49 - Para efeito da obtenção do recuo de ajardinamento, não serão computadas as marquises frontais, de acordo com o Código de Obras do Município.

Art. 50 - Entende-se por afastamentos laterais e fundos os índices urbanísticos necessários à qualificação ambiental das áreas construídas, em especial a garantia de parâmetros mínimos à ventilação e iluminação natural, obtidos pela projeção ortogonal das laterais e do fundo da edificação às divisas do lote.

§ 1º. Para efeito da obtenção do afastamento, não serão computados as saliências de até 0,30m (trinta centímetros) e beirais de até 0,80m (oitenta centímetros).

§ 2º. O afastamento lateral e de fundos deverá ser de no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), previsto no Anexo 03 – Tabela de Índices Urbanísticos desta Lei, sendo que a partir do início do terceiro pavimento deverá ser acrescido mais 0,50m (cinquenta centímetros) por pavimento subsequente.

§ 3º. Para as atividades de reflorestamento e agrícolas será exigido um recuo mínimo de 3m (três metros) em todas as suas divisas, inclusive para o recuo frontal.

Art. 51 - É permitido construir o embasamento da edificação utilizando paredes cegas, desde que:

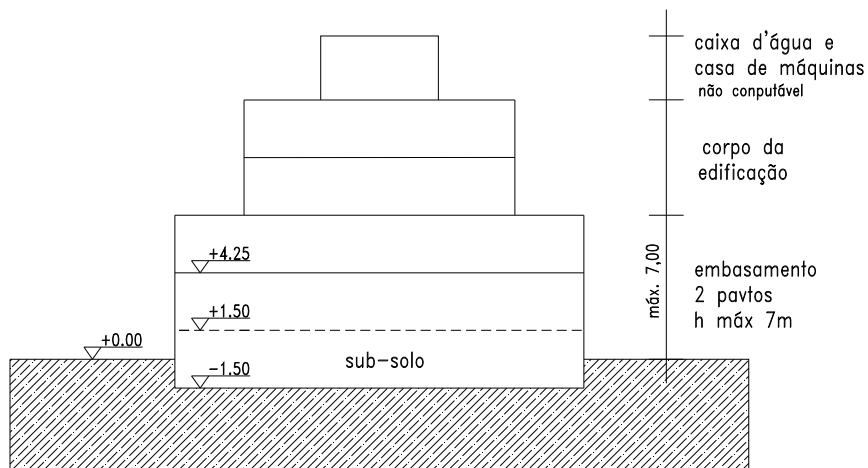
I – até os 02 (dois) primeiros pavimentos da edificação e/ou no máximo se tiver 7,00 m (sete metros) de altura até a laje de cobertura do segundo pavimento;

II – ocupar com parede cega as divisas laterais, em no máximo 50% do comprimento da profundidade do terreno e até 100% na divisa de fundos;

III – respeitar os índices da taxa de ocupação definidos para cada zona, conforme Tabela Anexo 01;

IV – destinada para o uso residencial, comercial e de prestação de serviços não sendo permitidos para o uso industrial.

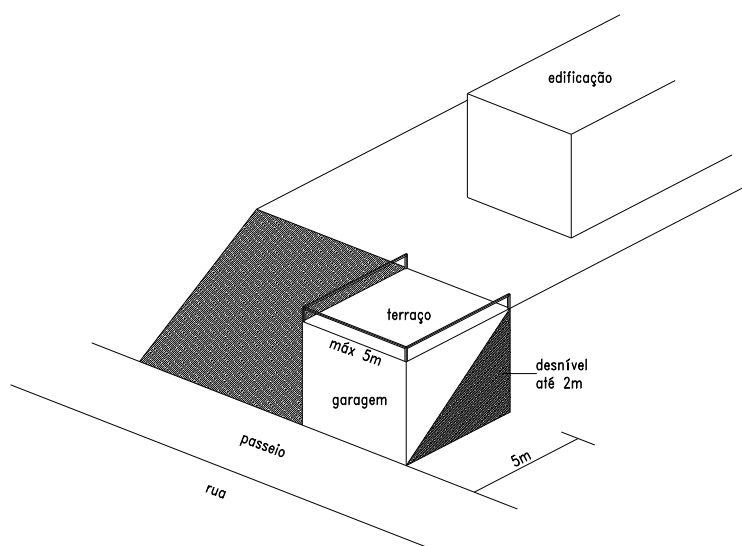
Croqui explicativo do Art. 51., inciso I.



Art. 52 - É permitida a ocupação do afastamento frontal e dos afastamentos laterais e de fundos para as seguintes funções:

- I – circulação;
- II – ajardinamento, recreação e piscina descoberta;
- III – guaritas, lixeiras, central de gás, subestação de energia;
- IV – estacionamento descoberto;
- V – abrigo ou cobertura sem vedação lateral para embarque e desembarque de passageiros;
- VI – garagem, desde que o desnível do terreno (aclive ou declive), apresente uma cota superior a 2,00m (dois metros), numa distância máxima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial.

Croqui explicativo Art. 52., inciso VI.



Subseção IV GABARITO OU NÚMERO DE PAVIMENTOS

Art. 53 - O gabarito de altura é o índice que limita o número máximo de pavimentos permitido para a zona em que se situa a obra, não sendo considerado para esse cálculo:

- I – o reservatório superior e a casa de máquinas;
- II – as áreas de subsolo.

§ 1º. Considera-se altura da edificação a distância vertical entre a cota média do meio-fio e a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º. Para efeito da análise da altura da edificação, não serão consideradas as lajes de casa-de-máquinas e reservatórios.

§ 3º. Para efeito deste artigo, considera-se a cota média do meio-fio aquela localizada em frente ao acesso principal da atividade predominante da edificação.

Seção II DO USO DO SOLO

Art. 54 - O uso do solo no Município de Botuverá será regulamentado pelos dispositivos constantes nesta Lei e nas demais legislações pertinentes.

Art. 55 - Para efeito desta lei, consideram-se as seguintes tipologias de uso do solo:

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

§ 1º. Considera-se uso residencial, aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

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

§ 3º. Considera-se uso misto aquele destinado à moradia e também a um outro tipo de uso, conforme descrito no parágrafo § 2º.

Art. 56 - Como princípio geral, todos os usos serão admitidos no território do Município, salvo àqueles expressamente proibidos no Anexo 03 – Tabela de Índices Urbanístico e desde que obedeçam as condições, princípios e diretrizes estabelecidas nesta Lei.

Art. 57 - A proibição de alguns usos e atividades em determinadas zonas do município de Botuverá estabelecidos no Anexo 03 – Tabela de Índices Urbanístico, é determinado pela sua função, pelo porte ou ainda se for considerada como potencialmente geradora de:

- I – incômodo ao entorno imediato;
- II – geradora de tráfego;
- III – impacto urbanístico;
- IV – risco ambiental.

§ 1º. Os usos e atividades tratados nos incisos I a IV deste artigo e definidos no Anexo 05 - Tabela de Estudos de Viabilidades Urbanísticas, nos casos especificados, para serem permitidos, deverão ser submetidos à exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), devendo ainda

atender a exigência da legislação Estadual aqueles que se enquadrem na classificação emitida pelo órgão estadual de meio ambiente.

§ 2º. A exigência do EIV não dispensa a apresentação do EIA/RIMA para os casos em que a legislação estadual/federal assim o exigir.

§ 3º. O porte para qualquer uso ou atividade definido no *caput* do artigo, está classificado de acordo com os seguintes critérios:

I – Para Uso Comercial, de Serviços e Institucional:

a – Pequeno Porte: edificações de até 100,00 m² (cem metros quadrados);

b – Médio Porte: edificações entre 100,00 m² (cem metros quadrados) e 300,00m² (trezentos metros quadrados);

c – Grande Porte: edificações acima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

II – Para Uso Industrial:

a – Pequeno Porte: edificações de até 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

b – Médio Porte: edificações entre 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e 1000,00m² (mil metros quadrados);

c – Grande Porte: edificações acima de 1000,00 m² (mil metros quadrados).

Seção III DA EXTRAÇÃO DE SUBSTÂNCIAS MINERAIS

Art. 58 - A atividade de extração de substâncias minerais no Município de Botuverá dependerá sempre de prévia autorização da Prefeitura e quando for o caso, dos órgãos estadual e federal competentes.

§ 1º. A autorização de exploração poderá ainda ser condicionada a apresentação de Estudo Prévia de Impacto Ambiental - EIA e seu respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA, quando estes forem exigidos pela legislação estadual e federal, bem como do cumprimento de outras exigências, entre as quais:

I - demonstração da titularidade de direito mineral outorgado pelo órgão competente do Ministério de Minas e Energia, por qualquer dos títulos previstos na legislação vigente;

II - execução por profissionais legalmente habilitados para a extração mineral, mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, a qual deverá permanecer ativa até o encerramento da atividade e se for o caso, da respectiva recuperação ambiental da área;

III - não localização em remanescente florestal de mata atlântica primária.

§ 2º. A extração de calcário, rochas e macadame para uso na agricultura e na construção civil ficam condicionadas ao disposto na presente Lei e deve atender às demais exigências da legislação específica.

CAPÍTULO V DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

Art. 59 - O Perímetro Urbano do Município de Botuverá, consideradas as delimitações tratadas na Lei Municipal nº. 729/95, fica ampliado, passando a ter a abrangência especificada e demarcada no Mapa Anexo 01, que acompanha a presente Lei.

Parágrafo Único. A descrição georeferenciada dos limites do novo perímetro urbano deverá ser detalhado através de legislação específica.

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 60 - O tamanho do lote mínimo para cada Zona Urbana é aquele previsto no Anexo 03 – Tabela de Índices Urbanísticos e deverá sempre ser observado quando da aprovação dos novos loteamentos e desmembramentos.

Parágrafo Único. Para lotes já existentes até a data de aprovação da presente lei e, desde que estejam dentro do perímetro urbano, estes poderão

ser legalizados pela Prefeitura Municipal, se possuir área mínima de 250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados), independentemente da zona em que se situar.

Art. 61 - Os condomínios urbanísticos, assim classificados e enquadrados por lei federal, destinados para fins residenciais só poderão se localizar na Macrozona de Ocupação Urbana e deverão respeitar as demais exigências da presente Lei, aonde couber.

Art. 62 - Todo projeto de parcelamento do solo no Município de Botuverá deverá respeitar a legislação federal e estadual pertinente e, em particular, os aspectos referentes às questões, índices e parâmetros ambientais.

Parágrafo único. Nenhum projeto de parcelamento do solo poderá ser aprovado sem a devida apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica, assinada por profissional habilitado pelo Sistema CREA/CONFEA.

Seção I DO GABARITO DAS VIAS

Art. 63 - As novas vias a serem implantadas no Município de Botuverá, deverão respeitar as diretrizes estabelecidas na presente lei, bem como as exigências contidas no Código Brasileiro de Trânsito.

Parágrafo Único. As vias em Botuverá ficam assim classificadas:

I – Rodovia SC 486

II – Vias Principais

III – Vias Locais

Art. 64 - As novas vias públicas a serem aprovadas no Município de Botuverá deverão ter no mínimo as seguintes medidas:

I – 8,00 m (oito metros) de largura de pistas e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio em cada lado, para àquelas classificadas como principais, para àquelas cuja extensão seja superior a 200,00 m (duzentos metros);

II – 6,00 m (seis metros) de largura de pistas e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio em cada lado, quando classificadas como locais;

III – 6,00 m (seis metros) de largura de pistas e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio em um dos lados da via, quando classificadas como ruas particulares, sem saída, em uma extensão máxima de 100 (cem metros);

IV – 7,30 m (sete metros e trinta centímetros) de largura de pistas e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de acostamento para cada lado, quando classificada como Rodovia – SC 486;

Art. 65 - A classificação das vias será estabelecida pelo órgão municipal de planejamento do município e deve ser respeitada quando da elaboração dos novos projetos de loteamentos.

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

Art. 66 - Os Instrumentos Jurídicos–Urbanísticos a serem utilizados em Botuverá visam promover uma melhor utilização do solo e induzir a ocupação de áreas já dotadas de infra-estrutura e de equipamentos sociais, aptas para urbanizar, evitando a expansão do perímetro urbano para regiões não servidas de infra-estrutura ou consideradas frágeis sob o ponto de vista ambiental, de forma a garantir a função social da cidade e da propriedade.

Seção I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 67 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados localizados nas Zonas de Urbanização – ZU.

§ 1º. Considera-se solo urbano subutilizado, a propriedade urbana com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), localizados

nas ZU e que não esteja sendo utilizada para nenhuma finalidade econômica ou social, ou ainda, que o coeficiente de aproveitamento do imóvel construído seja inferior a 0,2 (zero vírgula dois).

§ 2º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 05 (cinco) anos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

Art. 68 - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior somente os imóveis:

I – que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão ambiental e de planejamento da Prefeitura;

II – de interesse do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico.

Art. 69 - Os imóveis nas condições a que se refere o art. 67 retro serão identificados e a notificação a seus proprietários averbada no cartório de registros de imóveis.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I – por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou de administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, retro.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 02 (dois) anos da data de conclusão das obras.

§ 4º. Os empreendimentos de grande porte, localizados em terrenos objeto da notificação prevista no § 1º do presente artigo, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, aplicando-se para cada etapa os prazos previstos nos §§ 2º e 3º, retro, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Art. 70 - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 71 - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Capítulo, propor ao Executivo Municipal o estabelecimento da modalidade do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade.

Seção II

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

Art. 72 - Em caso de descumprimento das condições, etapas e prazos estabelecidos na presente Lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º. O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa da possibilidade do Município proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 73 - Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento,

edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 06% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o § 1º do art. 134 desta Lei;

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

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

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

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

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º, retro, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na presente Lei.

Seção III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 74 - O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts.

28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou pelo meio ambiente.

Art. 75 - As áreas passíveis de receber a outorga onerosa são aquelas localizadas na Zona de Densificação.

Art. 76 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BF = AT \times VM \times CAP \times IP$$

Sendo:

BF - Benefício Financeiro

AT - Área do Terreno

VM - Valor do Metro quadrado do terreno, a ser definido de acordo com as normas usuais da ABNT (NBR 5676);

CAP - Coeficiente de Aproveitamento Pretendido

IP - Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5

Parágrafo único. A decisão sobre o Índice de Planejamento a ser aplicado a cada caso, caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 77 - A contrapartida poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Poder Público ou por obras de infra-estrutura nas Áreas de Estruturação e nas ZEIS no mesmo valor estabelecido pelo cálculo disposto nesta Lei, desde que aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção IV DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 78 - A Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a

participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas, a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

Art. 79 - O projeto de lei de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho da Cidade, para posterior protocolo junto à Câmara de Vereadores.

Art. 80 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterá, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - coeficiente máximo de aproveitamento da Operação Urbana;
- III - critério e limites de estoque de potencial construtivo;
- IV - programas e projetos básicos de ocupação da área;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, nos casos de remoção dos moradores de favelas;
- VII - finalidades da operação;
- VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no art. 146 da presente Lei;
- X - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil;
- XI - qual a conta ou fundo específico que deverá receber os recursos das contrapartidas financeiras decorrente dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX, retro, serão aplicados, exclusivamente, no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§ 3º. As autorizações e licenças a serem expedidas pelo Poder Público Municipal deverão observar a lei específica para cada Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 81 - A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de determinada quantidade de certificados de potencial adicional construtivo, os quais serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º. Os certificados de potencial adicional construtivo serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º. Apresentando pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção V DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 82 - O proprietário de imóvel localizado na Área Urbana poderá exercer ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, em outro local, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

I – de interesse cultural, quando considerado pelo Poder Público como de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural, assim definidos através de parecer técnico elaborado pela Prefeitura;

II – demarcado como de Interesse Cultural ou Interesse Ambiental;

III – utilizado por programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

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

§ 2º. O proprietário que transferir potencial construtivo de imóvel considerado como de interesse do patrimônio, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

§ 3º. O potencial construtivo deverá ser transferido somente para imóveis situados na Zona de Urbanização – ZU.

Art. 83 - As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidas em lei municipal específica que definirá:

- I – as formas de registro e de controle administrativo;
- II – as formas e mecanismos de controle social;
- III – a previsão de avaliações periódicas;
- IV – a forma de cálculo do volume construtivo a ser transferido.

Seção VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 84 - O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 85 - O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como de loteamentos 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;
- IX – melhorias no sistema viário municipal.

Art. 86 - As áreas urbanas em que incidirá o direito de preempção serão delimitadas em lei municipal específica, que deverá enquadrar as áreas nas finalidades enumeradas pelo artigo anterior.

Art. 87 - Os imóveis colocados à venda nas áreas a serem delimitadas, devem necessariamente ser oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de 05 (cinco) anos, renovável a partir de 01 (um) ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 88 - O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área a ser delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 89 - O proprietário do imóvel de que trata o artigo anterior deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. 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, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão negativa de ônus e alienações, atualizada nos últimos 30 (trinta) dias, 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.

§ 3º. Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 90 - O Município poderá receber e conceder diretamente ou por meio de seus órgãos, da administração indireta, o direito de superfície, nos termos da Seção VII do Capítulo II do Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação das diretrizes constantes desta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único. O direito de superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

Art. 91 - O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes de seu patrimônio para fins de exploração por parte de concessionárias de serviços públicos.

Seção VIII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 92 - Os usos definidos na presente Lei que venham a causar grande impacto urbanístico e ambiental descritos no Anexo 05 - Tabela de Estudos de Viabilidades Urbanísticas, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme estabelecido na Lei Federal nº. 10.257/2001, (Estatuto da Cidade).

Parágrafo único. Poderão ser definidos, através de lei municipal, outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do seu respectivo Relatório, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 93 - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – uso e ocupação do solo;
- III – valorização imobiliária;
- IV – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V – equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétricas, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem das águas pluviais;
- VI – equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

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

VIII – poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX – vibração;

X – periculosidade;

XI – riscos ambientais;

XII – impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 94 - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I – ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II – 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, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;

VI – cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, dentre outros, para a população do entorno;

VII – percentual de lotes ou habitações de interesse social no 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. O Alvará de Conclusão da Obra ou, o Alvará de Funcionamento, só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 95 - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido, nos termos da legislação ambiental pertinente.

Art. 96 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, os quais ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou por suas associações, mediante pagamento do preço público devido, nos termos da legislação municipal vigente.

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

CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Art. 97 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano do Município de Botuverá, poderão ainda ser adotados os seguintes instrumentos de política urbana, além dos já previstos nesta Lei:

I – INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO:

- a) Lei Plano Plurianual – PPA;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;
- c) Lei de Orçamento Anual - LOA;
- d) Planos de desenvolvimento econômico e social;
- e) Planos, programas e projetos setoriais;
- f) Programas, projetos e planos especiais de urbanização;

II – INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) IPTU Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- d) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f) Operações Urbanas Consorciadas;
- g) Consórcio Imobiliário;
- h) Transferência do Direito de Construir;
- i) Direito de Preempção;
- j) Direito de Superfície;
- k) Licenciamento Ambiental;
- l) Tombamento de Imóveis;
- m) Desapropriação;
- n) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- o) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto do Meio Ambiente (RIMA).

III – INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) usucapião urbano;

IV – INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS:

- a) impostos municipais diversos;
- b) taxas, tarifas e preços públicos específicos;
- c) contribuição de melhorias;
- d) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- e) fundo municipal de desenvolvimento local.

V – INSTRUMENTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS:

- a) servidão e limitação administrativas;
- b) autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
- c) concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) gestão de serviços urbanos com organizações sociais, assim declaradas pelo poder Público Municipal;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) dação em pagamento.

VI – INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) audiências e consultas públicas;
- d) conferências municipais;
- e) iniciativa popular de projetos de lei;
- f) referendo e plebiscito.

Seção II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 98 - O Município de Botuverá deve implantar um Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 99 - Devem ser, entre outros, objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

I – criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II – garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III – instituir processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art. 100 - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão deve atuar nos seguintes níveis:

I – nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;

II – nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III – nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 101 - O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão deverá ser composto pelos seguintes órgãos e instrumentos:

- I - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II – Cadastro Técnico Municipal;
- III - Conferência Municipal ou Regional das Cidades;
- IV - Audiências Públicas;
- V - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI - Plebiscito e referendo popular;
- VII - Outros Conselhos Municipais.

Parágrafo único. Deverá ser assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana.

Seção III DO SISTEMA DE GESTÃO DOS SERVIÇOS MUNICIPAIS

Art. 102 - O Sistema de Gestão dos Serviços Municipais de Botuverá deve ter como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º. O Sistema de Gestão dos Serviços Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais,

inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º. Para implementação do Sistema de Gestão dos Serviços Municipais deverá ser implantado o Cadastro de Imóveis Municipal.

Art. 103 - O Sistema de Gestão dos Serviços Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

I - simplificação, economia, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

III - garantir mecanismos de monitoramento e gestão do Plano Diretor, na formulação e aprovação dos programas e projetos para sua implementação e na indicação das necessidades de seu detalhamento, atualização e revisão;

IV - garantir estruturas e processos democráticos e participativos para o planejamento e gestão da política urbana, de forma continuada, permanente e dinâmica.

Seção IV

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 104 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Botuverá é o órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil.

Art. 105 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é composto por 09 (nove) membros e seus respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I - 04 (quatro) representantes do Poder Público Municipal;

II - 05 (cinco) representantes da sociedade civil organizada;

Parágrafo único. As deliberações do Conselho serão feitas por maioria dos presentes, observado o quorum mínimo.

Art. 106 - Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

II - emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal de Vereadores;

V - acompanhar a implementação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos do Estatuto da Cidade e previstos no Plano Diretor;

VI - deliberar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

VII – reformular o regimento interno quando necessário.

Art. 107 - As atividades realizadas pelos membros do Conselho não será remunerada, a qualquer título, sendo consideradas de relevância social para o Município.

Seção V DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 108 - A Conferência Municipal da Cidade ocorrerá ordinariamente a cada 02 (dois) anos, precedendo a Conferência Estadual e/ou Nacional, sendo sua convocação, organização e coordenação realizada por iniciativa do Poder Executivo, com exceção das realizadas em caráter extraordinário, quando então serão convocadas, organizadas e coordenadas pelo Conselho da Cidade.

Parágrafo único. A Conferência de que trata o *caput* do artigo, poderá ser realizada de forma regional, em parceria com outros municípios da região e terá a mesma validade, sendo aberta à participação de todos os cidadãos interessados.

Art. 109 - A Conferência Municipal/Regional da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II - formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;
- III - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- IV - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- V - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- VI - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- VII - eleger os membros do Conselho da Cidade, para representar o município na Conferência Regional ou Estadual.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 110 - O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal os seguintes Projetos de Lei que devem ser adequados aos princípios e dispositivos desta lei, num prazo máximo de 01 (um) ano:

- I – Código de Obras e de Posturas Municipais;
- II – Lei de Parcelamento do Solo;
- II – Lei do Perímetro Urbano;

Parágrafo único. Havendo necessidade, o Poder Executivo poderá encaminhar outros Projetos de Lei que regulamentem dispositivos e instrumentos legais integrantes do presente Plano Diretor.

Art. 111 - Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes Anexos:

- a) Anexo 01 – Mapa de Macrozoneamento;
- b) Anexo 02 – Mapa de Zoneamento;
- c) Anexo 03 – Tabela de Índices Urbanísticos;
- d) Anexo 04 – Tabela de Nível de Degradação;
- e) Anexo 05 – Tabela de Estudos de Viabilidades Urbanísticas;
- f) Anexo 06 – Tabela de Áreas Mínimas para Estacionamento.

Art. 112 - Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Botuverá, 11 de outubro de 2006.

MOACIR MERIZIO
Prefeito Municipal de Botuverá