



## **TEMAS III E IV**

# **MINUTA DO PROJETO LEI**

(EM ELABORAÇÃO CONFORME DISCUSSÕES DESDE OUT/2022)

# **REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**

**TEMAS III e IV - TEXTO BASE EM CONSTRUÇÃO**

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
TEMA I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS, DAS DIRETRIZES E DOS  
OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DE GESTÃO URBANA  
TEMA II - DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA DE GESTÃO  
URBANA-

### **TÍTULO III**

#### **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

CAPÍTULO I  
DA ESTRUTURA ESPACIAL

CAPÍTULO II  
DA DIVISÃO TERRITORIAL

Seção I  
DAS NORMAS GERAIS

Seção II  
DO MACROZONEAMENTO

Seção III  
DO ZONEAMENTO

Seção IV  
DAS MICROZONAS

CAPÍTULO III  
DOS PROJETOS ESPECIAIS

TEMAS III e IV - TEXTO BASE EM CONSTRUÇÃO

**TEMA IV**

**DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Seção II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Seção III - Da Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos da Dívida Pública

Seção IV - Das Exceções à Obrigação de Parcelar, Utilizar ou Edificar o Solo Urbano

Seção IV - Das Exceções à Obrigação de Parcelar, Utilizar ou Edificar o Solo Urbano

Seção V - Do Consórcio Imobiliário

Seção VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção VII - Do Direito de Preempção

Seção VIII - Da Transferência do Direito de Construir

Seção IX - Das Operações Urbanas Consorciadas

Seção X - Do Direito de Superfície

Seção XI - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Seção XII – Da Regularização Fundiária

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS

CAPÍTULO IV

GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I

GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA

Seção II

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Subseção I

Do Conselho da Cidade

Subseção II

Do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM

Seção III

FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FMDU

Seção IV

SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS GEOREFERENCIADAS- SIMGEO

Seção V

INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO

Subseção I

Da Conferência Municipal da Política Urbana

Subseção II

Do Fórum de Conselhos Municipais de Políticas Públicas

Seção VI

NORMAS DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

**TEMAS III e IV \_ TEXTO BASE EM CONSTRUÇÃO**

### **TÍTULO III**

#### **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

Art. 94. O ordenamento territorial visa a construção do espaço físico-ambiental e socioeconomicamente sustentável pressupondo o conhecimento aprofundado da realidade, em que sejam consideradas as especificidades, os principais problemas e as potencialidades da sociedade, no cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana em observância da ordem pública.

Art. 95. A identificação e a definição das diretrizes e dos instrumentos adequados à resolução dos problemas existentes, na perspectiva do ordenamento territorial, terão por base o reconhecimento das características urbanas evidenciadas.

#### **CAPÍTULO I**

##### **DA ESTRUTURA ESPACIAL**

Art. 96. A estrutura espacial se configura pela distribuição dos seus ambientes naturais, do seu conjunto edificado, caracterizado por seus diversos usos e funções, dos sistemas de infraestrutura e dos equipamentos públicos.

Art. 97. A organização espacial da cidade deverá ter como diretrizes:

I - promover a ocupação do território de forma harmônica, justa e sustentável, recuperando os passivos ambientais, de infraestrutura e serviços públicos compatíveis com as projeções de crescimento da população, da economia e das infraestruturas e da ordem pública;

II - promover a cidade compacta, limitando a expansão urbana sobre os espaços naturais e frágeis;

III - promover as centralidades nos bairros, oferecendo oportunidades de desenvolvimento econômico e social;

IV - revitalizar e valorizar os espaços urbanos construídos, em especial os sítios históricos e os ambientes de integração com o ambiente natural, das edificações de uso coletivo e da qualidade na produção arquitetônica;

V - adotar parâmetros de uso, ocupação e construção, incentivando a permeabilidade do solo, a boa ventilação e insolação, a arborização, a oferta de espaços generosos de uso coletivo, a segurança patrimonial e a redução do uso de recursos não renováveis;

VI - recuperar e reabilitar as áreas periféricas da cidade;

VII - reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e as necessidades futuras, dos serviços públicos, de habitação social, educação, assistência social, saúde, cultura, esporte e lazer;

VIII - distribuir usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados, estabelecendo mecanismos de controle da ocupação do território baseados na capacidade de carga;

IX – compatibilizar e adequar a intensificação da ocupação do solo com a disponibilidade e ampliação da capacidade de infraestrutura para atender às demandas atuais e futuras;

X - adequar as condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico e biótico, impedindo a deterioração e degeneração ambiental do Município;

XI - adotar medidas de correção, reabilitação e revitalização de áreas urbanas degradadas ou em processo de degradação;

XII - revisar e aperfeiçoar a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e das normas edilícias, com vistas a aproximar a legislação da realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão e aplicação pela população;

XIII - ordenar e controlar o uso do solo, de forma a evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado do solo em relação à disponibilidade de infraestrutura urbana ou da inobservância da ordem pública;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que venham a ser pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente ou medidas compensatórias ou mitigadoras sob a responsabilidade do gerador;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a impermeabilização excessiva do solo, assim como prejuízos a condições saudáveis de ventilação e insolação;

h) o uso inadequado dos espaços públicos.

XIV - controlar o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, com a finalidade de preservar as áreas verdes;

XV - Incentivar o desenvolvimento de parques e áreas verdes na cidade;

XVI - estabelecer áreas de revitalização urbana com parcerias público-privadas;

XVII - Buscar alternativas viáveis para transferir o centro administrativo municipal para local amplo e de boa acessibilidade, promovendo o desenvolvimento de outras centralidades.

Art. 98. A estruturação espacial deve considerar os seguintes fatores:

I - a vocação da cidade, segundo as suas características socioambientais e econômicas, buscando a sua sustentabilidade;

II - a orla do mar composta pelas suas faixas de areia, costões, restingas, manguezais, foz dos rios e ilhas;

III - a rede hídrica da cidade, formada pelos cursos e corpos d'água, entendida no conjunto dos demais elementos naturais, como o mais importante sistema estruturador do ordenamento territorial da cidade;

IV - os maciços vegetais, como forma de assegurar o patrimônio natural existente, promovendo o equilíbrio do ecossistema;

V - as características morfológicas e tipológicas do ambiente construído, em especial as áreas de ocupação espontâneas existentes fora dos padrões considerados formais, como forma de respeitar a diversidade sócio cultural;

VI - os sistemas de saneamento ambiental, como elemento essencial para a melhoria das condições de habitabilidade e desenvolvimento;

VII - o sistema viário e de transporte, como infraestrutura integradora das diversas partes da cidade, conectada aos demais municípios da região, garantindo a mobilidade das pessoas e a circulação dos bens e serviços;

VIII - a distribuição dos espaços públicos, equipamentos urbanos e serviços sociais, como meio de promoção de uma maior equidade social e espacial da coletividade;

IX - os assentamentos populares;

X - as áreas de morro com suas características ambientais e seu potencial paisagístico;

XI - a relação de conurbação e necessidade de integração com os municípios vizinhos;

XII - a distribuição espacial dos usos e atividades urbanas, com vistas a:

a) reforçar a vocação do turismo, da atividade balneária e de atividades econômicas qualificadoras;

b) reforçar e garantir a multiplicidade de usos nas diversas partes do território do Município, visando qualificar e estimular a instalação de atividades econômicas de comércio, serviços e indústria não poluente, compatíveis com a capacidade da infraestrutura urbana, considerando a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, contribuindo para a redução dos deslocamentos e agregando riqueza;

c) reconhecer e conservar espaços de uso predominantemente e não exclusivamente residencial, assegurando a manutenção de suas características funcionais e espaciais;

d) promover a requalificação e a dinamização das áreas de centralidades, centros secundários e eixos de atividades múltiplas;

- e) potencializar as infraestruturas e espaços públicos;
- f) reservar e promover áreas de interesse público para a implantação de empreendimentos qualificadores, de forma sustentável, relacionados à cultura, ao lazer e ao entretenimento;
- g) adequar e direcionar as ofertas de infraestrutura e serviços urbanos à distribuição físico espacial das diversas demandas do uso habitacional e das atividades econômicas;
- h) garantir a acessibilidade e corresponsabilidade dos diversos segmentos envolvidos na produção do espaço, com a justa distribuição do processo de urbanização;
- i) aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para otimizar a utilização da infraestrutura existente e reforçar a função social e econômica da propriedade e da cidade, considerando o critério da observação da ordem pública;
- j) planejar e estimular a ocupação de áreas não utilizadas ou subutilizadas ao longo da BR-101 para a implantação de empreendimentos de porte voltados ao setor terciário de alta qualificação;
- k) incentivar a implantação de empreendimentos de alta qualidade e baixo impacto ambiental relacionado às atividades de turismo náutico, à pesca esportiva, à hospedagem qualificada e de nível internacional, à gastronomia de qualidade, aos serviços de saúde e educação especializados e à promoção da inovação tecnológica;
- l) regular as atividades incômodas e empreendimentos que gerem impacto social, ambiental, econômico e urbanístico;
- m) regular o uso misto e a ocupação em eixos de diversificação e adensamento que conciliem moradia, comércio e serviços nos bairros, com espaço adequado para circulação de pedestres e arborização urbana e na ordem pública;
- n) respeitar o Plano Estadual de Gerenciamento Costeiro, definindo o Zoneamento Ecológico Econômico do Município como elemento fundamental para o planejamento do território;
- o) implantar o Projeto Orla, como medida de ajuste entre os entes federados que regulam o território que compreende a interação terra, mar e ar;
- p) condicionar a liberação de expansão urbana, à construção, ampliação e a disponibilidade de infraestrutura.

Art. 99. O ambiente do Município compreende todo o seu território, constituído pelo conjunto de elementos naturais e construídos, resultantes do processo físico, biológico, social e econômico de uso e apropriação dos espaços, das relações e atributos de diversos ecossistemas.

Art. 100. O ambiente urbano compõe-se de ambiente de conservação e do ambiente construído, constituindo as Unidades da Paisagem Urbana.

Art. 101. As Unidades de Paisagem Urbana são porções de território que possuem características específicas, que determinam vocações e que devem ser objeto de Planos de Intervenção Paisagística e Urbanística.

Art. 102. Considera-se Ambiente Construído, o conjunto de unidades de paisagem, caracterizadas pela presença de intervenções humanas, expressas no conjunto edificado, nas infraestruturas e nos espaços públicos.

Art. 103. Considera-se Ambiente Natural, o conjunto de unidades de paisagem, constituído pelos elementos naturais remanescentes ou introduzidos, entendidos como ecossistemas naturais e suas manifestações fisionômicas, com particular destaque às águas superficiais, à fauna e à flora.

## CAPÍTULO II DA DIVISÃO TERRITORIAL

### Seção I DAS NORMAS GERAIS

Art. 104. Este Plano Diretor fixa uma divisão territorial, partindo da identificação dos pontos fracos e fortes, das oportunidades e ameaças às vocações urbanas e territoriais, do destino a ser dado às diferentes áreas da cidade respeitando os limites e interações com os demais entes federados.

§1º O território do Município de Balneário Camboriú é composto por macrozonas urbanas e área Quilombola.

§2º A Área Quilombola é constituída de parte da área de 10,1086 hectares, reconhecida pela Portaria nº 241, de 14 de novembro de 2023, publicada no Diário Oficial da União, com limites e confrontações de acordo com a respectiva portaria.

Art. 105. A divisão territorial tem como finalidade definir as diretrizes e os instrumentos necessários para o desenvolvimento urbano da cidade, buscando:

I - regular o uso e ocupação do solo, como forma de planejar adensamento em áreas com infraestrutura deficiente, disponível ou saturada;

II - qualificar os usos que se pretende induzir ou restringir em cada área da cidade;

III- identificar, reconhecer, recuperar e conservar, as regiões de interesse histórico, cultural, arqueológico, paisagístico e ambiental;

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

V - fornecer as bases para o dimensionamento e a expansão das redes de infraestrutura e para a implantação de equipamentos e serviços urbanos.

Seção II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 106. Para a consecução do desenvolvimento urbano da cidade, o Município fica dividido em macrozonas, com suas respectivas zonas e microzonas, considerando:

I - a compatibilidade com as características do ambiente urbano, construído e natural, de forma a integrar a paisagem natural, as redes hídricas e maciços vegetais, reconhecer as características morfológicas e tipológicas do conjunto

edificado e valorizar os espaços de memória coletiva, da promoção da sociabilidade e de manifestações culturais;

II - o reconhecimento das especificidades da distribuição espacial dos usos e atividades urbanas e a diversidade de tipologias, demandas e padrões socioeconômicos e culturais

III - a adequação do parcelamento, do uso, da ocupação do solo à disponibilidade e/ou a ampliação de infraestrutura urbana, atendendo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, bem como a observância da ordem pública.

Art. 107. O território do Município será dividido em:

I – Macrozona de Ambiente Construído (MAC): compreende as áreas caracterizadas pela predominância do conjunto edificado, definido a partir da diversidade das formas de apropriação e ocupação espacial, tendo como finalidade melhorar as condições urbanísticas e otimizar o aproveitamento das áreas urbanizadas, com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

II – Macrozona de Conservação Ambiental (MCA): compreende as áreas caracterizadas pela presença significativa elementos naturais, enriquecida pela presença de corpos hídricos, de maciços vegetados preservados do Bioma Mata Atlântica, paisagens naturais cênicas, meios biótico e abiótico, sujeita a normas que visam conservar, recuperar e valorizar a paisagem natural e os ecossistemas com ocupação de forma controlada; e,

III – Macrozona Área de Proteção Ambiental Costa Brava (APA): compreende as áreas mais importantes sob os aspectos de natureza ambiental, localizadas ao extremo sul do município, sendo um importante mosaico de ecossistemas típicos do Bioma Mata Atlântica, formando conjunto de costões, manguezais, restingas, florestas e praias, que ainda conservados representam um patrimônio paisagístico inestimável para as futuras gerações, cujas finalidades estão definidas no Plano de Manejo da APA Costa Brava.

§ 1º O macrozoneamento é o primeiro nível de definição das diretrizes espaciais para uso e ocupação do Município.

§2º Cada uma das macrozonas será dividida em zonas, com definição de objetivos e diretrizes estratégicas, regradas na **seção III** deste capítulo.

§3º O Macrozoneamento está delimitado na forma do **ANEXO X**.

Art. 108. A Macrozona do Ambiente Construído – MAC, tem como diretrizes principais a redução das desigualdades socioespaciais e a promoção das vocações socioeconômicas.

Parágrafo único. São diretrizes específicas da MAC:

I – promover o desenvolvimento econômico sustentável;

II - disciplinar o adensamento construtivo considerando a qualidade de vida da população, a infraestrutura urbana instalada, os serviços públicos disponíveis e, o desempenho do sistema de mobilidade;

III - ampliar e qualificar a infraestrutura urbana através da aplicação de recursos decorrentes de investimentos e parcerias (a realizar) mediante a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;

IV – priorizar a qualificação e requalificação de áreas precárias; e,

V – implementar medidas e políticas na construção de resiliência e adaptação aos crescentes efeitos das mudanças climáticas.

Art. 109. A Macrozona de Conservação Ambiental – MCA, tem como diretriz principal conservar as áreas naturais, com ocupação controlada de forma a não causar impactos ao meio ambiente, com aplicação de princípios de desenvolvimento econômico sustentável.

Parágrafo único. São diretrizes específicas da MCA:

I – vocação para atividades de conservação ambiental;

II - utilização sustentável para lazer, gastronomia, hotelaria, turismo e parques/corredores ecológicos, promovendo atividades que estejam em harmonia com o meio ambiente;

III - restrição de ocupação às áreas sensíveis e à exploração de recursos naturais;

IV - incentivos para a restauração ecológica de áreas degradadas;

V - uso racional e sustentável na conservação das morrarias.

Art. 110. A Macrozona Área de Proteção Ambiental Costa Brava (APA) tem como principal diretriz a conservação da natureza, compreendendo a proteção, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural, onde é permitida ocupação humana, mas o uso do solo e as atividades econômicas são selecionados de modo que conservem ou melhorem as condições ecológicas do local.

Parágrafo único. As diretrizes gerais e específicas da Macrozona Área de Proteção Ambiental Costa Brava (APA) estão definidas no Plano de Manejo.

Seção III

DO ZONEAMENTO

Art. 111. O zoneamento representa a divisão das macrozonas urbanas em zonas, distinguindo-se pelas características específicas ou especiais que definem a política de ocupação, adensamento ou controle do espaço urbano, bem como das atividades nelas incentivadas, permitidas, toleradas ou proibidas.

Art. 112. Cada macrozona está dividida em zonas, conforme segue:

I – Macrozona de Ambiente Construído (MAC):

a) Zona de Ambiente Construído Consolidado (ZAC);

b) Zona Especial de Interesse Turístico – I (ZEIT – I);

c) Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

d) Zona de Faixa Rodoviária – ZFR.

e) ...

II – Macrozona de Conservação Ambiental (MCA):

a) Zona de Conservação Ambiental (ZCA);

b) Zona Especial de Interesse Turístico – II (ZEIT – II).

III - Macrozona Área de Proteção Ambiental Costa Brava (APA)

a) Zona de Proteção – ZP;

b) Zona de Conservação Especial – ZC; e,

c) Área de Proteção Especial – APE.

Art. 113. Os objetivos e diretrizes das zonas ZAC, ZEIT – I e ZEIS serão apresentados na lei específica de microzoneamento, quando das suas subdivisões.

Art. 114 A Zona de Faixa Rodoviária (ZFR) está localizada ao longo da BR 101, lados leste e oeste, apresentando objetivos e diretrizes específicas.

§1º São objetivos da Zona de Faixa Rodoviária (ZFR):

I - restringir e eliminar qualquer forma de adensamento;

II - proteger a faixa da BR 101 garantindo a sua fluidez e articulação segura com o sistema viário do Município, seus acessos e transposições;

III - implantar elementos naturais ou artificiais que reduzam os riscos de acidentes, a poluição sonora e do ar sobre o ambiente construído; e,

IV - promover a integração do território e a transição do tráfego local com o de passagem através de um sistema viário marginal compatível com a demanda e tipologia de tráfego.

§2º Constituem diretrizes estratégicas da Zona de Faixa Rodoviária (ZFR):

I - estabelecimento de padrões urbanísticos para o sistema viário compatíveis com a demanda e tipologia do tráfego;

II - impedimento do processo de adensamento construtivo;

III - investimento na melhoria da malha viária e na mobilidade, definindo os principais acessos, saídas e transposições da BR 101;

IV - investimento na melhoria das informações aos usuários da BR 101 relativamente ao Município e suas peculiaridades;

V - reservar ou prever áreas para implantação das marginais viárias, faixas de entroncamentos e suas respectivas obras de arte correntes, tais como pontes, passarelas e viadutos;

VI - eliminação de todas as situações de risco com a BR-101; e,

VII - promoção da implantação de corredores paisagísticos nas áreas marginais da BR 101.

Art. 115. A Zona de Conservação Ambiental trata-se de zona de ocupação restritiva, apresentando objetivos e diretrizes específicas.

§ 1º São objetivos da Zona de Conservação Ambiental:

I – manter a ocupação controlada e compatível com a disponibilidade de infraestrutura e, com as características do ambiente, considerando as diretrizes do meio ambiente, do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, arqueológico e da mobilidade;

II – possibilitar a ocupação controlada em harmonia com as unidades de paisagem;

III – priorizar a ocupação em áreas já antropizadas;

IV – incentivar a criação de Corredores Ecológicos Urbanos (CEUs);

V – promover o desenvolvimento sustentável, buscando a compatibilização da sustentabilidade ambiental, econômica, social e cultural;

VI – conservar as morrarias;

VII – implantar e conservar espaços de uso coletivo;

VIII – mapear e realizar a gestão de áreas de risco, com a finalidade de definição de ações estruturais e não estruturais para reduzir/minimizar o processo e as consequências dos riscos, bem como, aplicar medidas preventivas a fim de evitar a formação de áreas de risco;

IX – controlar e fiscalizar áreas susceptíveis a invasão e/ou usos irregulares;

X – proteger e conservar espécies nativas, nascentes, mananciais de água e córregos;

XI - promover ações de Educação Ambiental em aspectos favoráveis à recuperação, proteção, conservação e preservação do ambiente urbano;

XII - requalificar as áreas de urbanização precária, priorizando a melhoria:

a) da infraestrutura, principalmente de saneamento;

b) das condições de habitabilidade;

c) a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade;

d) do acesso às áreas de lazer e recreação;

e) do acesso aos equipamentos e serviços públicos; e

XIII - proteger e recuperar o meio ambiente.

§2º Consideram-se "Corredores Ecológicos Urbanos", de que trata o inciso IV do parágrafo anterior, às faixas de território que possibilitam a integração paisagística de Unidades de Paisagem e/ou promovam o intercâmbio genético respectivo das populações da fauna e da flora.

§ 3º Ficam estipuladas as seguintes diretrizes para a Zona de Conservação Ambiental:

I – controle do adensamento construtivo;

II – urbanização em harmonia com a paisagem natural e urbana, levando em consideração as características paisagísticas, culturais e históricas;

III - incentivo as atividades vocacionadas às características culturais e paisagísticas do local;

IV – promover o desenvolvimento sustentável, buscando a compatibilização da sustentabilidade ambiental, econômica, social e cultural;

V - ampliação na oferta de espaços de uso coletivo e, na recuperação e manutenção daqueles já existentes, estimulando as atividades de lazer, cultura e esportes;

VI – implantação de "Corredores Ecológicos Urbanos" que conectem Unidades de Paisagem (UP), inseridas na malha urbana;

VII - obrigatoriedade em categorizar como Unidades de Paisagem e Unidades de Conservação, as encostas do maciço voltadas para o Oceano Atlântico;

VIII - valorização da integração existente entre o patrimônio natural e o patrimônio construído;

IX – normatização de parâmetros técnicos do uso e ocupação do solo nas encostas, visando à reabilitação de áreas ocupadas e prevenindo a ocupação de novas áreas, fixando exigências especiais para ocupação e construção com base nas limitações físicas e urbanísticas e nos padrões de segurança, e habitabilidade e cidadania;

X – parcelamento de glebas, em áreas sujeitas a risco, estão sujeitos à apresentação de laudo geológico e geotécnico e à implantação de ações estruturais (obras de contenção, drenagem, proteção superficial, restabelecimento da vegetação natural, entre outros) em áreas de risco, nos termos definidos em regulamentação específica;

XI – concepção de parcelamento do solo em áreas de encostas de acordo com o planejamento urbanístico sopesadas as características do relevo e as restrições geológicas e geotécnicas do terreno, bem como sua localização em relação a infraestrutura urbana existente, de modo a integrar o novo espaço a rede urbana da cidade;

XII - o parcelamento do solo e a implantação de projetos urbanísticos, devem ocorrer de modo simultâneo e integrado ao traçado da rede viária, da drenagem, do esgotamento sanitário, da rede elétrica e de eventuais lotes e edificações com infraestrutura urbana já implantada, observando-se os parâmetros da legislação pertinente;

XIII – delimitação de áreas de encostas passíveis de serem ocupadas de forma segura, mediante diagnóstico/estudo, restringindo a ocupação nos locais de risco, que serão identificados como áreas não edificáveis;

XIV – adoção de medidas de controle relativo à ocupação em áreas de risco e do meio ambiente fragilizado, promovendo:

- a) a adequada fiscalização;
- b) a proibição de ocupação em áreas de risco efetivo;
- c) a restrição às atividades de terraplenagem;

d) o incentivo à recuperação pelos proprietários de áreas degradadas;  
e) o cumprimento de normas técnicas a serem observadas nos projetos de construção;

XV – disponibilização de informações educativas quanto às práticas adequadas, condições existentes nas encostas e costões, promovendo ações de educação ambiental com vista à recuperação, proteção, conservação e preservação do ambiente natural e paisagístico;

XVI – recuperar os espaços verdes fomentando o turismo ecológico, utilizando esses espaços para desenvolver ações de educação ambiental visando à recuperação, proteção e conservação do ambiente natural, além de desenvolver ações em estudos, pesquisas e lazer, proibindo a degradação da natureza, em especial a extração de solo e pedras; e

XVII – incentivo aos investimentos em infraestrutura urbana, principalmente em saneamento e mobilidade.

Art. 116. Está inserida na Macrozona de Conservação Ambiental (MCA) a Área Quilombola, constituída de parte da área de 10,1086 hectares, reconhecida pela Portaria nº 241, de 14 de novembro de 2023, publicada no Diário Oficial da União, com limites e confrontações de acordo com a respectiva portaria.

§1º São objetivos da área Quilombola:

I – promover a regularização fundiária;  
II – definir e aplicar mecanismos para a efetivação de infraestrutura para a área;

III – propiciar o desenvolvimento produtivo e a autonomia econômica para a comunidade; e,

IV – buscar a sustentabilidade ambiental, social, cultural e econômica da comunidade, através dos recursos naturais disponíveis na área Quilombola, com base na identidade cultural.

§2º Constituem diretrizes estratégicas para a área Quilombola:

I – apoio e reconhecimento do processo de titulação da área;

II – aplicação de ações voltadas para a melhoria das condições de vida da comunidade, bem como, acesso a bens e serviços públicos, através de programas federais; e,

III - promover o desenvolvimento econômico por meio do “turismo comunitário”, onde a comunidade pode se organizar e oferecer serviços para os visitantes, tais como: gastronomia típica, ateliê e escola para produção de utensílios artesanais, formação em penteados afros, entre outros que ressaltem os bens culturais e a preservação da identidade cultural.

Art. 117. A Macrozona Área de Proteção Ambiental Costa Brava (APA) está dividida em ZP, ZC e APE, tendo seus objetivos e diretrizes definidos no Plano de Manejo – APA Costa Brava.

#### Seção IV

#### DAS MICROZONAS

Art. 118. O microzoneamento representa a subdivisão das zonas, observadas as características específicas ou especiais para fins de usos vocacionados e/ou voltados ao processo de qualificação urbana.

Parágrafo único - A divisão, caracterização e parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo do microzoneamento serão tema de lei específica.

#### Seção V

#### DAS ZONAS E ÁREAS VOCACIONADAS

Art. 119. As Zonas e Áreas Especiais Vocacionadas (ZAEV) são divididas em Áreas de Intervenção Estruturante Vocacionada (AIEV) e Áreas e Imóveis Especiais de Interesse do Patrimônio Histórico e/ou Ambiental – AEIPHA.

Art. 136. As Áreas de Intervenção Estruturante Vocacionada (AIEV) são porções do território de especial interesse para novas perspectivas econômicas, de mobilidade, do turismo e lazer com a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes de gastronomia, de valorização da cultura e da história do município, bem como, da requalificação urbanística e proteção ambiental, sendo objeto de projetos urbanísticos específicos e vocacionados, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§1º São Áreas de Intervenção Estruturante Vocacionada (AIEV)

I - Avelon Cordeiro: área localizada à margem direita do Rio Camboriú, neste trecho, apresenta uma grande massa vegetal formada por manguezais e uma faixa edificável, segundo levantamento ambiental, limitada pelo rio e morraria. Essa faixa poderá trazer novas perspectivas econômicas de atração e adequação de negócios/serviços que colaborem para a implantação do Distrito de Inovação, de complementação das demandas provenientes do Centro de Eventos e, de requalificação do bairro Nova Esperança. Sua localização estratégica junto ao Rio Camboriú poderá renovar e ressignificar sua orla, com decks, promenades e atracadouros, bem como realizar a conexão com a morraria junto a Rua Avelon Cordeiro;

II – Centro Histórico e Cultural da Barra: área com o objetivo de reestruturação da vila dos pescadores, com diretrizes de conjuntos habitacionais com comércio no térreo, áreas para estacionamento e espaço reservado para os ranchos dos pescadores junto à foz do Rio. São propostas diversas vias peatonais, revitalização de algumas ruas, bem como a proposta da consolidação de um eixo religioso que engloba a igreja mais antiga do Município, seu marco de fundação, a Igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso. O futuro do bairro deve passar por propostas de desenho urbano e desenvolvimento de novos negócios que garantam a manutenção desse ofício e a prosperidade de pescadores e suas famílias. Nesse sentido, pensa-se em um projeto de um Passeio do Pescador, junto ao Rio Camboriú, através de Termos de Ajuste de Conduta que regularizem ocupações existentes de suas margens; e a manutenção da escala das edificações atuais da vila de

pescadores, com incrementos no sentido de diversificação de atividades (gastronomia, artesanato, turismo educativo/cultural);

III - Barra e São Judas: na área dos Bairros da Barra e São Judas, ao considerar o potencial do desenho urbano a partir das águas, propõe-se que canais de drenagem, prática existente na região, sejam utilizados também enquanto condicionantes de paisagem. Em vez de simples canais abertos, essas estruturas devem ser convertidas em parques lineares, dotados de áreas verdes alagáveis para a guarda das águas em tempo de cheias, equipadas com ciclovias, estares, ruas de acessos a residências. Aos canais, somam-se as lagoas, os parques e as margens do rio, que juntos podem compor a construção de uma nova imagem urbana para os bairros através da identidade paisagística a ser criada a partir das águas e áreas verdes. A proposta de ocupação tem como diretriz principal o desenho urbano a partir das águas, articulando fundos de vale, canais de drenagem como solução para os reservatórios de cheias enquanto instrumentos de requalificação paisagística e usos variados;

IV - BR 101: área de influência da Rodovia BR 101, delimitada para receber intervenções de mobilidade e conexão municipal;

V - Complexo Cristo Luz: área especial vocacionada à proteção do ambiente natural e paisagístico, voltada para implantação de equipamentos turísticos de contemplação da paisagem, gastronomia e hotelaria, desde que as atividades estejam em harmonia com o meio natural e a paisagem, com restrição à ocupação em áreas sensíveis, adoção de uso racional e sustentável, bem como, garantindo a proteção, à longo prazo, das morrarias e a recuperação de áreas degradadas.

VI - Complexo Parque Unipraias - compreendendo as Estações do Teleférico, áreas de estacionamentos contíguas ou anexas, torres e faixa de passagem dos bondinhos: área especial reconhecida como marco da paisagem do Município sob regime de ocupação e usos especiais;

VII - Complexo Ponta do Malta (divisa com o município de Itapema): área especial reconhecida como marco da paisagem do Município sob regime de ocupação e usos vinculados a atividades de entretenimento e turismo, respeitados os índices urbanísticos do zoneamento onde o mesmo está inserido;

VIII - Esplanada BC (Norte): área com vocação ao desenvolvimento de Centralidade Comercial e Empresarial de BC, através de parcerias público-privadas e/ou operações urbanas, adotando estratégias de integração de transporte intermodal, com previsão de espaços comerciais, escritórios e empresas, residenciais, áreas de lazer e serviços públicos, criando um ambiente urbano dinâmico e vibrante;

IX - Jardim Iate Clube: área estratégica para desenvolvimento de centralidade nos bairros dos Municípios, Vila Real e Jardim Iate Clube, com foco em mobilidade, desenvolvimento econômico e social, bem como criação parques, serviços público e equipamentos comunitários. Propõe-se a configuração de um "eixo verde" em toda a região delimitada pelo perímetro do parque, pelo hospital municipal, e pela Univali. Levando-se em conta o potencial da proximidade de tais equipamentos. Também visa criar nova centralidade no vazio urbano da ilha do Rio Camboriú, bem como dinamizar as atividades educacionais e científicas da região;

X - Maciço Norte (incluindo Pico da Teta): trata-se de um zoneamento estratégico do plano diretor voltado para áreas de morrarias visando atividades de proteção ambiental e uso sustentável para lazer, turismo e parques ecológicos, promovendo atividades que estejam em harmonia com o meio ambiente. Incluindo a restrição de ocupação de áreas sensíveis, restrições à exploração de recursos naturais e incentivos para a restauração ecológica de áreas degradadas, possibilitando o uso racional e sustentável, bem como garantindo a proteção a longo prazo das morrarias, a recuperação de áreas degradadas e promovendo o desenvolvimento sustentável da região;

XI - Morro da Aguada: área especial para proteção natural e paisagística, voltada para implantação de equipamentos turísticos de contemplação da paisagem, gastronomia e hotelaria, desde que as atividades estejam em harmonia com o meio natural e paisagem, com restrição à ocupação em áreas sensíveis e à exploração de recursos naturais, adoção de uso racional e sustentável, bem como garantindo a proteção a longo prazo das morrarias e a recuperação de áreas degradadas.

XII - Nações: área estratégica para desenvolvimento de centralidade no bairro das Nações, com foco em mobilidade, desenvolvimento econômico e social, bem como criação de parques, serviços públicos e equipamentos comunitários;

XIII - Nova Esperança: o bairro Nova Esperança terá o Parque da Lagoa como seu elemento de natureza. Um novo ambiente que poderá criar novas narrativas, com vocação ao lazer e entretenimento, acompanhando e reafirmando o binômio natureza e urbanidade. Na área desocupada adjacente ao Parque está proposta implantação de um Distrito de Inovação. As políticas de fomento a instalação do futuro Distrito de Inovação e atividades pertencentes a Economia Criativa, integradas ao Turismo podem gerar um novo ambiente de sinergia e alavancagem econômica para a cidade, oferecendo um campo fértil para o desenvolvimento sustentável de futuras gerações em uma Balneário do amanhã;

XIV - Paço Municipal: área estratégica central no município para desenvolvimento de empreendimento com parceria público-privada e modernização do Paço Municipal;

XV - Pedreira – Morro do Boi: área especial reconhecida como marco da paisagem do Município sob regime de ocupação e usos especiais, visando atividades de proteção ambiental e uso sustentável para lazer, turismo e parques ecológicos, promovendo atividades que estejam em harmonia com o meio ambiente, dependendo de parecer favorável do Conselho Gestor da APA;

XVI - Pontal Norte: área especial destinada a proteção natural e paisagística, voltada para implantação de equipamentos turísticos de contemplação da paisagem;

XVII - Praia de Laranjeiras: ponto turístico importante e de muita visitação em razão de sua história de ocupação, do Teleférico, do barco Pirata e pela proximidade com a Praia Central, juntos viabilizam a permanência de comércio das ruas de acesso e da Orla da Praia e apresentam algumas possibilidades de melhorias a partir da requalificação de seu ambiente construído, com intervenções e projetos nas ruas comerciais, nas arquiteturas comerciais e no passeio junto a praia. A requalificação Urbana da Praia de Laranjeiras deverá contemplar: Nova Promenade junto a praia, padronização dos passeios, iluminação condizente com a escala do pedestre, renovação do conjunto arquitetônico, uso de materiais e mobiliários sustentáveis e com rusticidade;

XVIII - Praia do Estaleirinho: área estratégica para desenvolvimento de centralidade na Praia do Estaleirinho, com foco em mobilidade, desenvolvimento econômico e social, bem como criação parques, serviços público e equipamentos

comunitários. Criação de centrinho comercial e implantação de equipamentos e serviços baseados em premissas de baixo impacto ambiental e voltados ao turismo ecológico e economia verde, bem como a criação de parques lineares junto aos fundos de vale, mediante aprovação do Conselho Gestor da APA Costa Brava;

XIX - Praia do Estaleiro: área estratégica para desenvolvimento de centralidade na Praia do Estaleiro, com foco em mobilidade, desenvolvimento econômico e social, bem como criação parques, serviços públicos e equipamentos comunitários. Criação de centrinho comercial e implantação de equipamentos e serviços baseados em premissas de baixo impacto ambiental e voltados ao turismo ecológico e economia verde, bem como a criação de parques lineares junto aos fundos de vale, mediante aprovação do Conselho Gestor da APA Costa Brava;

XX - Rio Camboriú: pode se tornar um elemento âncora na formação de um espaço urbano de extrema importância. Com margens que alternam manguezais e marinas, que devem ser preservadas e requalificadas respectivamente, poderão abrigar parques lineares, playgrounds e estares, pontos de acesso aos bairros lindeiros através da implantação de caminhos e decks que, por sua vez, poderão fazer parte de futuras rotas de transporte aquaviário que certamente contribuirão para conectar melhor "territórios e comunidades", bem como, desenvolver atividades complementares ao turismo a partir de projetos que garantam maior aproximação e contato visual com o rio; e,

XXI - Várzea do Ranquinho: esta área tem como objetivo o desenvolver a expansão urbana - voltada a instalações de equipamentos de maior porte, uso mais urbano, de habitação, comércio e serviços. Quando, em áreas mais próximas da Praia dos Amores e, quando em passagem pelos morros, adotar usos e escalas compatíveis às questões ambientais pertinentes.

§2º As intervenções urbanísticas nessas áreas dependem da elaboração de plano e projeto de intervenção estruturante e/ou projeto estratégico, a ser aprovado pelo Conselho da Cidade e, posteriormente aprovado através de decreto.

§3º Tratando-se de projetos privados,

Art. 120. As Áreas e Imóveis Especiais de Interesse do Patrimônio Histórico e/ou Ambiental - AEIPHA:

I - Igreja Santo Amaro (Bairro da Barra);

II - Casa Linhares (Bairro da Barra);

III - Praça do Pescador (Bairro da Barra);

IV - Igreja Luterana (Centro);

V - Igreja Luterana (Bairro das Nações);

VI - Igreja Matriz Santa Inês (Centro);

VII - Carioca (Bairro da Barra);

VIII - Hotel Marambaia (Bloco Redondo - Centro – Barra Norte);

IX - Engenho de Farinha (Bairro São Judas);

X - Engenho de Farinha (Taquaras); e,

XI - Área de Vegetação do "Bosque", entre traçado da Rua 1951, Av. Brasil e Av. Estado;

XII – Área de Vegetação do "Angeloni" (Bosque nos fundos – entre as Ruas Síria e Portugal);

§1º O imóvel indicado no inciso II, deste artigo, tem direito a aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC), na forma prevista na legislação.

§2º O imóvel indicado no inciso V, deste artigo, deverá manter as características existentes.

§3º No imóvel indicado no inciso XI, deste artigo, deverá ser destinada parcela para a conservação, especificamente acima da cota 7,00 m em relação ao nível do mar.

### CAPÍTULO III

#### DOS PROJETOS ESPECIAIS

Art. 138. Os Projetos Especiais são operações a serem aplicadas em áreas com potencial paisagístico, físico-estrutural, cultural, econômico, entre outros, com o propósito de promover intervenções diferenciadas no desenvolvimento, na requalificação urbana, na inclusão socioespacial e na dinamização econômica do Município.

§ 1º Os Projetos Especiais envolvem propostas de iniciativa pública ou privada, em qualquer zonamento do município.

§ 2º Os Projetos Especiais deverão ser protocolados na Secretaria de Planejamento, onde receberá parecer prévio, exarado por servidor público efetivo, com a devida responsabilidade técnica, que indicará, observada a natureza da proposta, quais os órgãos, concessionários ou entes federados devem manifestar-se sobre a proposição.

§ 3º As manifestações exaradas pelos órgãos deverão ser analisadas via parecer final, que destacará os aspectos relevantes da proposta, com enfoque nas potencialidades e riscos do Projeto Especial ao Município.

§ 4º. Exarado o parecer final, o projeto é remetido ao Chefe do Poder Executivo, a fim de confirmar o interesse da municipalidade e determinar a formulação de Minuta de Projeto de Lei.

§ 5º O Projeto Especial, acompanhado de documentação, especialmente pareceres prévio, final e minuta de projeto de lei, deverá ser analisado pelo Conselho da Cidade e, submetido a audiência pública.

§ 6º Concluída a tramitação no Conselho da Cidade e em audiência pública, o Projeto Especial deve retornar ao Chefe do Poder Executivo para eventuais adequações e decisão sobre o envio definitivo do projeto de lei ao Poder Legislativo.

Art. 139. São objetivos dos Projetos Especiais:

I - promover a inclusão socioespacial através da requalificação de áreas de urbanização precária, com prioridade para a melhoria da acessibilidade, mobilidade, condições de moradia e regularização fundiária, prevendo, ainda, o reassentamento de famílias ocupantes de áreas de preservação ambiental ou risco;

II - promover a dinamização econômica através do estímulo a atividades de comércio e serviços, cultura, lazer, turismo e negócios, em função da vocação específica da área objeto da intervenção;

III - desenvolver projetos e programas visando à reabilitação e conservação do patrimônio histórico e cultural da cidade, potencializando a vocação do Município;

IV - desenvolver projetos e programas visando à reabilitação e conservação do meio ambiente, promoção, recuperação, proteção, conservação e preservação das áreas de ambiente natural, garantindo o uso sustentável desse patrimônio para as presentes e futuras gerações;

V - priorizar investimentos em infraestrutura, principalmente de saneamento, sistema viário e de transporte, visando priorizar o transporte coletivo sobre o individual, e o pedestre sobre os veículos;

VI - implantar mecanismos que viabilizem parcerias entre o Município e a iniciativa privada, incentivando empreendimentos com mais de uma matriz econômica, instituindo instrumentos urbanísticos, econômicos e incentivos fiscais para sua persecução.

§ 1º Poderão ser objeto de propostas via Projetos Especiais:

I - o perímetro de Proteção da Paisagem Cultural do Bairro da Barra;

II - as margens do Rio Camboriú, com atenção especial para o espaço dos pescadores na margem esquerda;

III - novo Mercado Público Municipal;

IV - Praça da Cultura;

V - Praça Higino Pio - Centro;

VI - Rua 200, entre a Avenida Central e a Terceira Avenida – Feira de Produtos Agrícolas, Teatro Municipal Bruno Nitz, Galeria Municipal de Arte e sede da FCBC - Centro;

VII - Igreja Santa Inês - Centro;

VIII - Igreja Luterana – Bairro das Nações;

IX – Complexo Cristo Luz;

X – Paço Municipal;

XI – Morro da Aguada;

§ 2º No caso de proposição de Projeto Especial para a proteção da Paisagem Cultural do Bairro da Barra, a proposta deverá ser norteadada pelo escopo do turismo sustentável e pela permanência e desenvolvimento da população local, contemplando formas de incentivo para restauro e preservação das unidades de interesse histórico e cultural, bem como incentivos para a manutenção da baixa densidade da área e aproveitamento da altura das edificações contidas no perímetro de proteção.

## **TEMA IV**

### **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

#### CAPÍTULO I

#### INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 140. Para promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados pelo Município, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - Instrumentos de Planejamento:

- a) plano plurianual;
- b) lei de diretrizes orçamentárias;
- c) lei de orçamento anual;
- d) lei de uso e ocupação do solo e legislação urbanística;
- e) plano estratégico de desenvolvimento econômico;
- f) plano diretor municipal de turismo;
- g) política municipal de segurança pública;
- h) plano preventivo de defesa civil;
- i) plano de contingência e emergência;
- j) plano municipal de habitação;
- k) plano de gestão de saneamento ambiental integrado;

l) plano setorial de macrodrenagem;  
m) plano setorial de controle de riscos e de proteção da orla;  
n) plano setorial de mobilidade do sistema viário e de transporte público urbano;

- o) planos, programas e projetos setoriais;
- p) programas e projetos especiais de urbanização;
- q) instituição de unidades de conservação;
- r) zoneamento ambiental;
- s) plano de regularização das zonas especiais de interesse social;
- t) Política Municipal de meio ambiente de Balneário Camboriú;
- u) Plano de Manejo das Unidades de Conservação;
- v) Diagnóstico Socioambiental;
- x) Plano de Recuperação da Mata Atlântica;
- z) Projeto Orla.

## II - Instrumentos jurídico-urbanísticos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) outorga onerosa do direito de construir (solo criado);
- e) transferência do direito de construir (solo criado);
- f) operação urbana consorciada (solo criado);
- g) consórcio imobiliário;
- h) direito de preempção;
- i) direito de superfície;
- j) estudo de impacto de vizinhança;
- k) estudo prévio de impacto ambiental;
- l) licenciamento ambiental;
- m) tombamento;
- n) desapropriação.

## III - Instrumentos de Regularização Fundiária:

- a) instituição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- b) concessão de direito real de uso;
- c) concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) assistência técnica e jurídica gratuita, prestada pelo Município, para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

IV - Instrumentos Tributários e Financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais;
- d) fundo de desenvolvimento municipal;
- e) Código Tributário Municipal.

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

- a) servidão administrativa e limitações administrativas;
- b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Congresso da Cidade;
- b) Fórum de Políticas Públicas;
- c) Conferência da Cidade;
- d) Conselho da Cidade, onde funcionarão as câmaras técnicas de promoção econômica, desenvolvimento social, ordem pública e defesa civil, habitação e regularização fundiária, saneamento ambiental integrado, mobilidade urbana, infraestrutura urbana, uso do solo urbano e controle urbano;
- e) Conselho Municipal do Meio Ambiente.

§ 1º As atribuições pertinentes ao Conselho da Cidade poderão ser assumidas pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social de Balneário Camboriú - CONDES, desde que o Estatuto deste o permita.

§ 2º As Câmaras Técnicas poderão ser acrescentadas ou suprimidas de acordo com a necessidade.

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

#### Seção I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Art. 141. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e do art. 105 da Lei Orgânica do Município de Balneário Camboriú, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados em toda a Macrozona de Ambiente Construído, observados os limites da legislação ambiental.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários de que trata este artigo, propor ao Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade, como forma de viabilização financeira do imóvel.

Art. 142. O Poder Público Municipal deverá proceder a elaboração de um cadastramento e mapeamento dos terrenos subutilizados da cidade, especialmente os que contenham edifícios construídos e abandonados, inacabados ou em processo de deterioração por falta de uso.

Art. 143. Não estão sujeitos ao parcelamento, utilização e edificação compulsória os imóveis com área de até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), cujos proprietários não possuam outro imóvel no Município, exceto aqueles inseridos nas áreas passíveis de operação urbana.

Art. 144. Consideram-se:

I - imóveis não edificados representados por lotes e glebas cujo coeficiente de utilização seja igual a zero;

II - imóveis não utilizados cuja área construída esteja desocupada e abandonada há mais de 5 (cinco) anos;

III - imóveis subutilizados representados por lotes ou glebas edificados nos seguintes casos:

a) quando os coeficientes de utilização não atinjam o mínimo previsto por zona;

b) quando apresentem mais de 60% (sessenta por cento) da área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos;

c) no caso de edificações compostas por subunidades, quando apresentem mais de 60% (sessenta por cento) do total de subunidades desocupadas há mais de 5 (cinco) anos.

#### Seção II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 145. Em caso de descumprimento dos prazos previstos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e das etapas previstas nesta Lei, o Município deverá dobrar de forma progressiva, a alíquota do IPTU do exercício anterior até atingir o limite máximo de 15% (quinze por cento).

Art. 146. Os processos de interrupção, suspensão e restabelecimento da alíquota progressiva de que trata o artigo anterior, e das penalidades cabíveis em caso de dolo ou fraude, serão estabelecidos por lei específica.

Art. 147. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva para fazer cumprir a função social da propriedade.

#### Seção III - Da Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos da Dívida Pública

Art. 148. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, podendo promover a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública na forma prevista no art. 182 § 4º, inciso III, da Constituição Federal, em conformidade com o art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 149. O Município, mediante prévia autorização do Senado Federal, emitirá títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, para pagamento do preço da desapropriação prevista neste artigo.

§ 1º O pagamento será efetuado em até 10 (dez) anos mediante parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurado o valor real da indenização e os juros legais.

§ 2º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 150. Os imóveis desapropriados serão utilizados para a construção de habitações de interesse social, equipamentos urbanos e/ou comunitários ou recuperação ambiental, considerando os aspectos da ordem pública.

Art. 151. As áreas desapropriadas com pagamento em títulos e outras áreas necessárias para construção de habitação de interesse social, poderão ser transformadas e seguir as parametrizações de ZEIS, na forma deste Plano Diretor e leis regulamentadoras.

Seção IV - Das Exceções à Obrigação de Parcelar, Utilizar ou Edificar o Solo Urbano

Art. 152. Não estão sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; ao Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e; a

desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, os imóveis utilizados:

I - para instalação de:

a) estações de passageiros de transporte público;

b) terminais de logística;

c) transportadoras;

d) garagem de veículos de transportes de passageiros;

e) estacionamento na macrozonas ZC-I, com área inferior a 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados).

II - que exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - que sejam de interesse para o patrimônio cultural, histórico, paisagístico ou ambiental;

IV - que sejam ocupados por clubes ou associações de classe;

V - que sejam de prioridade para cooperativas habitacionais;

VI - que sejam utilizados para fins acadêmicos ou de pesquisa;

VII - que sejam ocupados por empreendimentos de esporte, lazer, entretenimento e hospedagem de alto padrão.

#### Seção V - Do Consórcio Imobiliário

Art. 153. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 154. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, valor este a ser definido pela Comissão Municipal de Valores - COMUNVAL.

Art. 155. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, nas situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade e

para viabilizar empreendimento habitacional de interesse social-HIS, e ainda, outras intervenções urbanísticas previstas neste Plano Diretor.

Art. 156. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por meio de termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário e a Municipalidade, visando a garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

#### Seção VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 157. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme o disposto nos artigos 28, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em lei.

Parágrafo único. A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 158. A outorga onerosa do direito de construir tem nos limites estabelecidos para coeficientes de aproveitamento contidas nas Tabelas de Parâmetros Urbanísticos, ressalvadas as disposições específicas contidas em legislação especial.

Art. 159. Nas hipóteses de utilização de potencial construtivo decorrente de outorga onerosa do direito de construir, ~~a expedição da licença de construção dependerá de comprovação da quitação da contrapartida financeira exigida para fins da respectiva outorga.~~

Parágrafo único. A quitação referida no caput deverá ser providenciada em **até 12 (doze) meses** após a aprovação do projeto inicial ou de reforma.

Art. 160. Os recursos financeiros auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir constituirão receita do Fundo de Desenvolvimento Municipal.

Parágrafo único. Os recursos referidos no caput serão aplicados em obras de saneamento básico e ambiental, equipamentos públicos (urbanos e/ou comunitários), obras de infraestrutura, mobilidade urbana e na Habitação de Interesse Social - HIS, a ser definido pelo Conselho da Cidade.

#### Seção VII - Do Direito de Preempção

Art. 161. 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 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - promover a regularização fundiária;
- II - executar programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituir reserva fundiária;
- IV - implantar eixos viários;
- V - ordenar e direcionar expansão urbana;
- VI - implantar equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - criar espaços públicos, de lazer e verdes;
- VIII - criar unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- IX - proteger áreas de interesse histórico, cultural arqueológico ou paisagístico.

Art. 162. Lei Municipal delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção no âmbito do Município, ouvido o Conselho da Cidade.

§ 1º O direito de preempção deverá incidir nos terrenos desocupados ou nos imóveis subtilizados para fins de regularização urbanística e fundiária.

§ 2º Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas na lei municipal prevista no caput deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição nas condições e prazos estabelecidos na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 163. O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir do início da vigência da lei que a delimitou.

Art. 164. O proprietário 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 constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias da venda do imóvel, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 5º Ocorrida à hipótese prevista no §4º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 165. Lei Municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para a aplicação do direito de preempção.

## Seção VIII - Da Transferência do Direito de Construir

Art. 166. O Poder Executivo Municipal poderá emitir em favor do proprietário de imóvel urbano, privado ou público, certificado de autorização para exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote.

Parágrafo único. São objetivos da transferência do direito de construir prevista no caput:

I - preservar quando o imóvel for considerado de interesse histórico e ambiental, áreas verdes cadastradas pelo Município nos termos do plano específico estabelecido pela Lei de Revisão do Plano Diretor, paisagístico social ou cultural;

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

III - implantar equipamentos urbanos e/ou comunitários;

IV - implantar eixos viários;

V - implantar terminais de transporte coletivo urbano;

VI - implantar obras de infraestrutura urbana.

Art. 167. A transferência do direito de construir poderá ser autorizada ao proprietário dos seguintes imóveis:

I - localizados em área Especial de Preservação Histórico-cultural;

II - de proteção ou preservação de área verde;

III - que exerça função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

IV - que seja considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e/ou comunitários;

V - lindeiros a vias públicas objeto de alargamento ou implantação de projetos viários.

§ 1º Nas hipóteses dos incisos I, II e III, a transferência do direito de construir será vinculada à obrigação do proprietário de preservar e conservar o imóvel quanto as suas características históricas ou ambientais.

§ 2º A hipótese do inciso II poderá alcançar imóveis que tiveram o uso inviabilizado por APPs, dentro da APA Costa Brava.

§ 3º Na hipótese do inciso V, o potencial construtivo pode ser transferido, total ou parcialmente, para o próprio terreno remanescente, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo da Zona em que estiver inserido.

§ 4º A faculdade prevista no caput também poderá ser concedida ao proprietário que doar o seu imóvel ao Município desde que esse seja:

I - destinado a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

II - destinado à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - localizado na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Art. 168. São considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles situados na Macrozona de Ambiente Construído - MAC e respeitando o limite do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a respectiva área.

§ 1º Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas áreas inseridas no perímetro das operações urbanas consorciadas.

§ 2º Fica vedada a utilização de potencial construtivo em obras que já tenham sido iniciadas, bem como, para fins de regularização de obras que estejam em desconformidade com o Plano Diretor vigente à época da aprovação do projeto de construção ou liberação do alvará de construção.

Art. 169. Lei municipal específica regulamentará a transferência do direito de construir, disciplinando, em especial, a operacionalização dos certificados que autorizam o seu exercício, os prazos, os registros e as obras de restauração e conservação no imóvel de que se origina o potencial construtivo a transferir, bem como as medidas de recuperação ou revitalização ambiental.

Art. 170. A autorização do direito de construir poderá ser concedida até o limite do valor monetário integral da área total do imóvel.

Art. 171. O Poder Executivo Municipal deverá monitorar, permanentemente, o impacto da outorga de potencial construtivo adicional e da transferência do direito de construir, tornando públicos, anualmente, os relatórios de monitoramento.

#### Seção IX - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 172. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando se os espaços públicos, melhorando a infraestrutura e o sistema viário num determinado perímetro, contínuo ou descontínuo.

Art. 173. As operações urbanas consorciadas têm como objetivo a implantação de um projeto urbano para fins de:

- I - implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimizar áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantar programas de habitação de interesse social;
- IV - ampliar e melhorar a rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - implantar equipamentos públicos urbanos e/ou comunitários;
- VI - valorizar e conservar o patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII – melhorar e ampliar a infraestrutura e da rede viária estrutural;
- VIII - requalificar, reabilitar ou transformar áreas com características singulares;
- IX – incentivar a dinâmica econômica e as oportunidades de novas localidades para o uso habitacional; e/ou,
- X – monitorar a faixa de areia e revitalizar os equipamentos públicos da Praia Central.

Art. 174. O Poder Público Municipal deverá promover e estimular a viabilização de operações urbanas consorciadas em áreas especiais de interesse urbanístico, em especial na Macrozona de Ambiente Construído – MAC, conforme detalhamento em lei específica.

Art. 175. As operações urbanas consorciadas se prestam a viabilizar intervenções urbanísticas de grande porte que exijam a cooperação entre o Poder Público, os interesses privados e a população envolvida, podendo prever entre outras medidas:

I – aplicar potencial construtivo adicional (TPC) de acordo com as limitações expressas através de coeficientes de aproveitamento específicos, a serem definidos na lei de microzoneamento, através das tabelas de índices urbanísticos;

II - modificar índices e características do parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental e urbanístico delas decorrente;

III - regularizar construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 176. Cada operação urbana consorciada será criada por lei municipal específica, da qual constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - delimitação da área objeto de intervenção e das áreas passíveis de aplicação dos potenciais construtivos;

II - finalidades da operação;

III - programa básico de ocupação e/ou intervenções previstas;

IV – previsão de percentual de recursos para programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

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

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII - solução habitacional dentro de seu perímetro ou em vizinhança próxima, caso seja necessária a remoção de moradores em áreas de risco socioambiental;

IX - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e/ou ambiental, protegidos por tombamento ou lei, ou em área de paisagem cultural, entorno de patrimônio cultural e, áreas de interesse paisagístico; e,

X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos a ser criada e publicada através de decreto do Poder Executivo.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI serão aplicados exclusivamente no programa de intervenção, definido na lei de criação da própria operação urbana consorciada.

§ 2º A lei municipal específica prevista no caput deverá abranger no perímetro da operação urbana consorciada que criar, a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, sempre que houver, para que essa também seja beneficiada pelas ações de contrapartida da iniciativa privada antes do início das operações.

§ 3º É vedada a previsão no plano de operação urbana consorciada, de alterações de parâmetros urbanísticos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e de modificações nos limites dessas, salvo em casos excepcionas amplamente discutidos e deliberados com a comunidade.

§ 4º Deverá ser priorizado nas operações urbanas consorciadas, o atendimento às demandas habitacionais das famílias de baixa renda, promovendo a sua regularização urbanística e fundiária e utilizando as áreas vazias ou subutilizadas para fins de habitação de interesse social, priorizando-se as famílias a serem reassentadas em razão da operação.

Art. 177. A outorga onerosa do direito de construir para áreas compreendidas no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas, deverá observar os critérios e limites definidos na lei municipal específica que criar e regulamentar a respectiva operação urbana consorciada, respeitando-se o coeficiente de aproveitamento máximo para operações urbanas previsto nas tabelas de índices urbanísticos da lei de microzoneamento.

Art. 178. Os imóveis situados no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas **não são passíveis de receber potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no perímetro da mesma operação.**

Art. 179. A lei municipal específica que criar e regulamentar a operação urbana consorciada estabelecerá os critérios e limites para a utilização do potencial construtivo adicional por ela definido ou aplica-se o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecidas nas tabelas de índices urbanísticos da lei de microzoneamento.

Art. 180. A lei específica que criar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação, na aquisição de terreno para a construção de Habitações de Interesse Social – HIS, na área de abrangência da operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e em garantia para a obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Parágrafo único. Os certificados de potencial de construção previstos no caput serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

## Seção X - Do Direito de Superfície

Art. 181. O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos dos artigos 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal nº 10.257/ 2001 - Estatuto da Cidade e das demais disposições do Código Civil.

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

§ 2º O Poder Público poderá utilizar o direito de superfície em caráter transitório para a remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, durante o período necessário para as obras de urbanização.

Art. 182. 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.

Art. 183. O proprietário de terreno poderá conceder ao município, por meio de sua Administração Direta e Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

#### Seção XI - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 184. A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º O relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

I – avaliar os impactos e definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

II - definir medidas potencializadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

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

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

VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

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

§ 2º O relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II - as demandas por recursos naturais, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV - os efeitos da valorização imobiliária no perfil sócioeconômico da área e da população moradora e usuária;

V - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII - a geração de poluição ambiental (atmosférica, hídrica, solo, térmica, sonora, visual e luminosa) na área de vizinhança;

IX - as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes;

XI - possíveis impactos na segurança pública;

XII - potencialidade de concentração de atividades similares nas áreas de influência; e,

XIII - a potencial indução de desenvolvimento e o caráter estruturante no Município.

Parágrafo único. O órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir requisitos adicionais, em face das peculiaridades do empreendimento ou da atividade, bem como das características específicas da área, mediante justificativa.

Art. 185. Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento.

Parágrafo único - Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança, determinando:

I - critérios técnicos e características dos empreendimentos sujeitos ao EIV;

II - o fluxo do processo para a apresentação, análise e aprovação do EIV;

III - a metodologia quali-quantitativa de identificação e avaliação de impactos;

IV - a fórmula para cálculo do valor de compensação;

V - determinação de fundo para destinação dos recursos de compensação.

Art. 186. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá considerar o sistema de transportes, o meio ambiente, a infraestrutura básica, a estrutura socioeconômica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança, além de contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

Art. 187. O Poder Executivo Municipal, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, poderá negar autorização para a realização do empreendimento ou exigir do empreendedor, às suas expensas, as medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos previsíveis decorrentes da implantação da atividade.

§ 1º O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá exigir a adoção das alterações e complementações necessárias ao projeto como condição de sua aprovação, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e nos equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes/serviços de infraestrutura 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, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, sinalizações e, outros equipamentos/serviços necessários para o sistema viário;

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 recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - construção de equipamentos urbanos.

§ 2º As exigências previstas no §1º deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 3º As medidas compensatórias adicionais indicadas pelo órgão competente deverão ser proporcionais ao impacto gerado pelo empreendimento.

§ 4º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, por meio do qual esse se comprometa a arcar integralmente com as despesas relativas às obras e aos serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 5º O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no § 4º.

Art. 188. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 189. Dar-se-á publicidade do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, através da publicação de um extrato, ficando o EIV e documentos integrantes deste e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, disponíveis para consulta no órgão municipal competente por qualquer interessado.

Art. 190. Os projetos de empreendimentos de impacto serão inicialmente analisados pelo órgão municipal competente no que pertine à legislação urbanística em geral e, em seguida, os respectivos EIV's serão submetidos, por competência, à apreciação da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança.

## Seção XII – Da Regularização Fundiária

Art. 191. A regularização jurídico-fundiária dos assentamentos, especialmente de baixa renda será precedida mediante a utilização de instrumentos

previstos na REURB, Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, podendo-se valer dos seguintes instrumentos, entre outros:

- I - legitimação fundiária e a legitimação de posse;
- II - a usucapião;
- III - desapropriação em favor dos possuidores;
- IV - arrecadação de bem vago;
- V - consórcio imobiliário;
- VI - concessão de uso especial para fins de moradia;
- VII - a concessão de direito real de uso.

Parágrafo único. Para efeitos de regularização fundiária de interesse social, a área abrangida poderá ser considerada como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), na forma do art. 134 e demais parâmetros deste Plano Diretor.

### CAPÍTULO III

#### INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS

Art. 192. Os Instrumentos Tributários e Financeiros devem ser utilizados como mecanismos complementares aos previstos na seção II deste capítulo na promoção do desenvolvimento urbano e do ordenamento territorial, balizada sua aplicação pelas seguintes diretrizes:

I - reduzir os tributos como mecanismo compensatório para a limitação do uso e ocupação do solo nas seguintes áreas:

a) preservação ou conservação ambiental, histórico-cultural, arqueológica e paisagística;

b) de estímulo à implantação de atividades econômicas;

c) em que haja interesse em ampliar os passeios, por meio de sua continuidade com os afastamentos frontais e o sistema viário, por meio da previsão de recuos de alinhamento.

II - prover a cobrança de contribuição de melhoria, com definição da abrangência, dos parâmetros e dos valores determinados em lei específica, nas áreas de investimento público que motivem a valorização de imóveis.

III - aplicar corretamente os recursos consignados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## CAPÍTULO IV

### GESTÃO DEMOCRÁTICA

#### Seção I

#### GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA

Art. 193. A gestão urbana consiste no processo democrático, participativo e transparente de negociação, decisão, corresponsabilização, ação e controle social, envolvendo os Poderes Executivo, Legislativo e a sociedade civil organizada, em conformidade com as determinações do Plano Diretor e dos demais instrumentos de política urbana e de planejamento e gestão municipal.

Art. 194. A gestão se dará em consonância com as prerrogativas da democracia representativa e participativa, envolvendo os Poderes Executivo, Legislativo e a sociedade civil organizada, buscando construir, através de um processo de negociação e corresponsabilidade, um pacto para a política urbana do Município.

Art. 195. No processo de gestão participativa, caberá ao poder público municipal:

I - induzir e mobilizar a ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais atuantes na cidade;

II - articular e coordenar, em assuntos de sua competência, a ação dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais;

III - fomentar o desenvolvimento das atividades fundamentais da cidade;

IV - garantir e incentivar o processo de gestão democrática do desenvolvimento urbano, na perspectiva da formulação, implementação, fiscalização e controle social;

V - coordenar o processo de formulação de planos, programas e projetos para o desenvolvimento urbano;

VI - promover capacitações na área de políticas públicas e urbanas, para setores dos movimentos sociais e agentes públicos;

VII - promover a integração intersetorial entre as instâncias democráticas, como conselhos, fóruns, conferências;

VIII - instituir Câmaras Técnicas no Conselho da Cidade e nos conselhos setoriais;

IX - dotar as áreas de planejamento, controle urbano e defesa civil de meios técnicos e recursos humanos e financeiros necessários para que se possa aplicar os instrumentos regulatórios que normatizam e disciplinam o uso e ocupação dos morros e de gestão de risco;

X - implantar e manter um Sistema de Informações Municipal Georeferenciadas – SIMGeo, voltado para apoiar o planejamento urbano e a gestão de riscos, com informações geoambientais, urbanística, socioeconômica e intervenções físicas;

XI – desenvolver programa de comunicação incluindo a elaboração de cartilhas explicativas da legislação urbanística, vinculado ao sistema público de informações geográficas urbanas, a fim de facilitar o acesso à informação por meio do portal virtual do município.

## Seção II

### DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 196. O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana compreende os órgãos do Município e os canais de participação da sociedade na formulação de estratégias de gestão municipal da política urbana, orientando-se pelos seguintes princípios:

I - integração e coordenação dos processos de planejamento e gestão do desenvolvimento urbano, articulando os diversos órgãos do Município, canais de participação e demais agentes públicos e privados intervenientes sobre a cidade;

II - participação da sociedade civil no planejamento, gestão, acompanhamento, controle social e avaliação da implementação das ações.

Art. 197. São objetivos do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana de Balneário Camboriú:

I - garantir a eficácia da gestão, voltada para se alcançar a melhoria da qualidade de vida dos munícipes;

II - 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 do seu detalhamento, atualização e revisão;

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

IV - garantir a qualificação contínua dos conselheiros da cidade e do meio ambiente para monitoramento do Plano Diretor e legislação complementar.

Art. 198. O Sistema de Planejamento e Gestão Urbana adotará a categoria de Unidades de Planejamento para gestão de resultados e índices comparativos da qualidade de urbanização nas diversas regiões da cidade.

Parágrafo único. As unidades de planejamento serão definidas a partir de características agregadoras de unidades territoriais de ordem social, econômica e paisagística e terão estratégias de desenvolvimento especializadas.

Art. 199. O planejamento e a gestão democrática e participativa do desenvolvimento urbano do Município deverão ser efetivados a partir do Sistema de Planejamento e Gestão, que articula os seguintes órgãos e instrumentos:

I - Congresso da Cidade;

II - Fórum de Políticas Públicas;

III - Conferência da Cidade;

- IV - Conselho da Cidade;
- V - Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM;
- VI - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- VII - Plano Diretor;
- VIII – Conselho Municipal de Saneamento Básico; e
- IX – Casa dos Conselhos.

§ 1º No Conselho da Cidade devem funcionar as câmaras técnicas de promoção econômica, desenvolvimento social, segurança e defesa civil, habitação e regularização fundiária, saneamento ambiental integrado, mobilidade urbana, infraestrutura urbana, uso do solo urbano e controle urbano.

§ 2º Caberá à Casa dos Conselhos, prestar apoio às manifestações individuais e ou oriundas de movimentos sociais espontâneos, não formais, não representados por associação regularmente constituída ou outra entidade da sociedade civil.

#### Subseção I

#### Do Conselho da Cidade

Art. 200. O Conselho da Cidade é o órgão colegiado que reúne representantes do poder público e da sociedade civil permanente, propositivo, consultivo e deliberativo, com as seguintes atribuições:

I - analisar, debater, deliberar e participar dos processos de elaboração e revisão do Plano Diretor do Balneário Camboriú, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e outras regulações urbanísticas;

II - analisar e deliberar sobre as propostas de detalhamento, leis e demais instrumentos de implementação do Plano Diretor de Balneário Camboriú e da política urbana;

III - acompanhar e avaliar a montagem e execução das operações urbanas, a aplicação dos instrumentos urbanísticos, os consórcios públicos e privados, os planos e projetos de intervenção urbana em habitabilidade e infraestrutura;

IV - analisar as propostas do Plano Plurianual – PPA, e da Lei Orçamentária Anual – LOA, quanto aos recursos consignados para execução das estratégias estabelecidas no Plano Diretor e propor mudanças para atender sua execução;

V - acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução financeira e orçamentária municipal relacionada às estratégias e prioridades estabelecidas no Plano Diretor de Balneário Camboriú e na política urbana;

VI - acompanhar os resultados do monitoramento da evolução urbana e avaliar os efeitos do Plano Diretor de Balneário Camboriú e da política urbana;

VII - propor ajustes e mudanças nas estratégias e prioridades do Plano Diretor de Balneário Camboriú, projetos e programas da política urbana, segundo os resultados do controle, avaliação e acompanhamento;

VIII - acompanhar a elaboração, implementação e monitoramento dos planos setoriais, zelando pela integração das políticas de solo e controle urbano, trânsito, transporte e acessibilidade urbana, saneamento ambiental e habitação;

IX - convocar, organizar e coordenar conferências e assembleias territoriais;

X - propor e avaliar a aplicação dos recursos advindos dos instrumentos de política urbana e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XI - acompanhar a aplicação das operações urbanas consorciadas.

§ 1º No exercício de suas atribuições, o Conselho da Cidade poderá solicitar informações aos órgãos do Município e convocar, quando necessário, autoridades administrativas da municipalidade para prestar informações e esclarecimentos nas sessões de controle, acompanhamento e avaliação da gestão do Plano Diretor de Balneário Camboriú.

§ 2º As reuniões ordinárias do Conselho da Cidade serão públicas e convocadas com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência através de edital a ser publicado na imprensa oficial do Município, devendo ser comunicado também a todos os órgãos de imprensa estabelecidos em Balneário Camboriú.

§ 3º As reuniões extraordinárias do Conselho da Cidade serão públicas e convocadas com no mínimo 2 (dois) dias de antecedência através de edital a ser publicado na imprensa oficial do Município, devendo ser comunicado também a todos os órgãos de imprensa estabelecidos em Balneário Camboriú;

§ 4º Todas as reuniões do Conselho da Cidade poderão ser realizadas na sede do Poder Legislativo Municipal.

§ 5º Qualquer reunião realizada fora do que dispõe esta Lei, será considerada nula.

Art. 201. O Conselho da Cidade é parte integrante do Sistema Nacional de Conselhos de Cidades e do Sistema Municipal de Planejamento e será composto de acordo com as seguintes proporções:

I – 42% (quarenta e dois por cento) por membros do poder público;

II – 58% (cinquenta e oito por cento) por membros da sociedade civil, assim distribuídos:

a) 27% (vinte e sete por cento) de entidades da área dos movimentos sociais e populares;

b) 10% (dez por cento) de entidades da área empresarial;

c) 10% (dez por cento) de entidades da área de trabalhadores;

d) 7% (sete por cento) de entidades da área profissional, acadêmica e de pesquisa;

e) 4% (quatro por cento) de organizações não governamentais.

Parágrafo único. O Conselho da Cidade poderá ser representado pelo Conselho de Desenvolvimento Social e Econômico de Balneário Camboriú - CONDES, desde que este preencha os requisitos de composição previstos neste artigo.

Subseção II

Do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM

Art. 202. São atribuições do Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM, dentre outras:

I - estabelecer as diretrizes da política e das ações do Município na questão do meio ambiente;

II - normatizar, formular, controlar, acompanhar e fiscalizar as ações da política do meio ambiente;

III - acompanhar, avaliar, deliberar e propor ajustes dos planos, leis e regulações urbanas e ambientais;

IV - estabelecer as normas e os padrões de proteção, conservação e melhoria da qualidade ambiental para o Município de Balneário Camboriú, observadas as legislações federal, estadual e municipal;

V - opinar previamente e deliberar sobre os planos e programas anuais e plurianuais de trabalho da Administração Municipal, nas questões relativa à política do meio ambiente do Município;

VI - opinar e deliberar sobre a política de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, adequando a urbanização às exigências do meio ambiente e à preservação dos recursos naturais;

VII - propor a realização de audiências públicas, na forma da lei pertinente, visando à participação da comunidade nos processos de instalação de atividades potencialmente degradadoras do meio ambiente;

VIII - propor alterações na legislação ambiental, visando adequá-la à realidade socioeconômica do Município;

IX - propor e deliberar sobre normas e critérios complementares visando à adequação dos sistemas de fiscalização e licenciamento das atividades poluidoras, a cargo do Município;

X - instituir o Sistema Municipal de Unidades de Conservação - SMUC sob coordenação da Secretaria de Meio Ambiente que deverá coordenar a política municipal de gestão das praças, parques e áreas e unidades de conservação;

XI - elaborar a Política Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único: O SMUC deverá apoiar as ações do Grupo Gestor da APA Costa Brava, integrado ao Sistema de Gestão Municipal;

### Seção III

#### FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FMDU

Art. 203. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, gerido pela Administração Municipal, terá a fiscalização e controle realizados pelo Conselho da Cidade, onde os mesmos definirão em conjunto as prioridades de investimentos do

município, a serem realizados com valores provenientes desse fundo que será constituído pelas seguintes receitas:

I - recursos provenientes da aplicação dos instrumentos urbanísticos, a saber:

a) concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

b) outorga onerosa;

c) concessão do direito de superfície.

II - recursos próprios do Município;

III - transferências intergovernamentais;

IV - transferências de instituições privadas;

V - transferências do exterior;

VI - transferências de pessoa física;

VII - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

VIII - doações;

IX - receitas oriundas das compensações dos Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV's;

X - outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

Seção IV

SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS GEOREFERENCIADAS- SIMGEO

Art. 204. O Executivo manterá atualizado, permanentemente, o Sistema de Informações Municipais Georeferenciadas- SIMGeo contendo os dados sociais, culturais, arqueológicos, saúde, desporto, educação, segurança pública, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município, progressivamente georeferenciados em meio digital.

Art. 205. O Sistema de Informações Municipais Georeferenciadas- SIMGeo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza,

precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

Art. 206. São objetivos do Sistema de Informações Municipais Georeferenciadas- SIMGeo:

I - fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas urbanas, subsidiando a tomada de decisões na gestão do Plano Diretor e do desenvolvimento urbano de Balneário Camboriú;

II - assegurar a ampla e permanente divulgação dos dados do sistema na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis;

III - implementar a articulação com outros sistemas de informação e bases de dados municipais, estaduais, nacionais e internacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

Parágrafo único. Para o efetivo atendimento ao disposto no inciso II do caput do artigo, o Poder Público Municipal deve conferir ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão e aperfeiçoamento do Plano Diretor, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos ligados ao desenvolvimento urbano, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-los a qualquer munícipe que os requisitar por petição simples, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

Art. 207. O Sistema de Informações Municipais Georeferenciadas- SIMGeo deve ter caráter multifinalitário, englobando, dentre outros, dados referentes aos seguintes tópicos:

I - Unidades territoriais básicas:

a) bairros, microrregiões, regiões político-administrativas;

b) zonas decorrentes do zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial Zonas Especiais de Interesse Social;

c) áreas de interesse social cadastradas;

d) unidades de desenvolvimento humano.

II - Redes de Infraestrutura:

a) saneamento ambiental, a exemplo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem das águas pluviais e limpeza urbana;

b) transportes e mobilidade, a exemplo, sistema viário e de transportes, redes de comunicação e energia.

Seção V

INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO

Art. 208. Fica assegurada a participação da sociedade em todas as fases do processo de formulação, implementação, gestão, fiscalização e controle social da política urbana, através dos seguintes órgãos e instrumentos:

I - Conferência Municipal de Política Urbana;

II - Conferências municipais sobre assuntos de interesse urbano;

III - Audiências públicas;

IV - Iniciativa popular de Projetos de Lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V - Fórum Municipal dos Conselhos de Políticas Públicas.

Subseção I

Da Conferência Municipal da Política Urbana

Art. 209. A Conferência Municipal de Política Urbana será realizada ordinariamente a cada dois anos, podendo participar qualquer munícipe.

Parágrafo único. Compete à Conferência Municipal de Política Urbana avaliar a implementação do Plano Diretor, discutir e deliberar sobre questões de política urbana, dentre as quais:

I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

II - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

- III - sugerir ao Poder Executivo Municipal adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

## Subseção II

### Do Fórum de Conselhos Municipais de Políticas Públicas

Art. 210. O Fórum de Conselhos Municipais de Políticas Públicas é uma instância consultiva, com a função de promover articulação e integração das políticas públicas, devendo para tanto, aglutinar todos os Conselhos de Políticas Públicas e Comitês Gestores, instituídos no âmbito do Município.

§ 1º A composição deste fórum será equânime com representantes titulares e suplentes indicados pelos respectivos Conselhos.

§ 2º O Fórum deverá ser instalado até 6 (seis) meses após a vigência deste Plano Diretor e sua plenária de instalação estabelecerá uma agenda de trabalho, normas internas de funcionamento e coordenação executiva.

## Seção VI

### NORMAS DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 211. O Plano Diretor do Município será revisto, no máximo, a cada 10 (dez) anos ou sempre que mudanças significativas na evolução urbana o recomendarem.

§ 1º O processo de revisão deverá ser convocado pelas estruturas do Sistema de Planejamento e Gestão.

§ 2º A revisão será coordenada tecnicamente pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a quem caberá presidir o processo e constituir comissão especial para revisão do Plano Diretor.

§ 3º A Comissão Especial a que se refere o parágrafo anterior deverá articular junto aos demais órgãos do Município de Balneário Camboriú a participação

das diversas áreas técnicas setoriais para produção de estudos e propostas para revisão do Plano Diretor, de forma a garantir o cumprimento de uma pauta de debates, capacitações, escutas sobre todas as temáticas que compõem o conjunto do Plano Diretor, como processo democrático obrigatório de construção de proposições, em consonância com as normas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade e Constituição Federal.

§ 4º O processo de revisão do Plano Diretor compreenderá a execução de atividades técnicas voltadas para a produção de estudos, diagnósticos e formulação de propostas e atividades estruturadas para a sua discussão com a sociedade.

Art. 212. A proposta de revisão do Plano Diretor será submetida à discussão em uma Conferência Municipal convocada especialmente para esse fim, com ampla participação dos segmentos governamentais e da sociedade civil.

§ 1º Para a realização da Conferência Municipal será instituída Comissão Organizadora, paritária, com membros indicados pelas estruturas do Sistema de Planejamento e Gestão.

§ 2º O documento resultado das deliberações desta conferência será sistematizado na forma de projeto de lei e encaminhado para apreciação e deliberação da Câmara Municipal de Vereadores.

TEMAS III e IV - TEXTO BASE EM CONSTRUÇÃO