

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS  
REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO  
MUNICÍPIO DE TIJUCAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

ELOI MARIANO ROCHA, Prefeito do Município de Tijucas, no uso de suas atribuições, faz saber aos habitantes do Município que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I

CONCEITUAÇÃO, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA TERRITORIAL E  
URBANÍSTICA

CAPÍTULO I  
DA CONCEITUAÇÃO

**Art. 1º** - Fica instituído, por meio da desta Lei Complementar e de seus anexos, o Plano Diretor do Município de Tijucas, Estado de Santa Catarina, instrumento básico da política de desenvolvimento territorial e urbanístico local, denominado oficialmente Plano Diretor Participativo do Município de Tijucas.

**Parágrafo Único** - O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento anual, os planos, programas e projetos urbanísticos, assim como os demais instrumentos municipais de desenvolvimento territorial e urbanístico deverão incorporar os princípios, diretrizes, objetivos e prioridades contidos nesta Lei Complementar.

**Art. 2º** - O Plano Diretor Participativo abrange a totalidade do território do Município de

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Tijucas, adequando sua política de desenvolvimento territorial e urbanístico às diretrizes estabelecidas nos termos do art. 2º, incisos I a XX, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001- Estatuto da Cidade, e define:

I - a política e as estratégias de desenvolvimento territorial e urbanístico do município;

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

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

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

V - a previsão e forma como serão implementados os instrumentos do Estatuto da Cidade no Município;

VI - o planejamento e a gestão democráticos do desenvolvimento territorial e urbanístico.

§ 1º - A interpretação desta Lei Complementar e seus anexos será realizada, de forma a articular sistemática e integradamente contodos os dispositivos nela contidos.

§ 2º - Visando a consecução da interpretação a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser rigorosamente observado o significado dos conceitos, termos técnicos e expressões utilizadas nesta Lei Complementar, constantes no Anexo 03.

CAPÍTULO II  
DOS PRINCÍPIOS E  
DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA TERRITORIAL E URBANÍSTICA

Seção I  
Dos Princípios

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 3º** - A política de desenvolvimento territorial e urbanístico do Município de Tijuca deverá observar os seguintes princípios:

I - igualdade e justiça social;

II - democracia participativa;

III - prevalência do interesse público;

IV - função social da cidade;

V - função social da propriedade;

VI - desenvolvimento sustentável;

VII - autoaplicabilidade.

Seção II

Das Diretrizes Gerais

**Art. 4º** - A política territorial e urbanística do Município de Tijuca será elaborada e implementada em conformidade com as diretrizes gerais estabelecidas nos termos do art. 2º, incisos I a XX, do Estatuto da Cidade, e incorporadas ao ordenamento jurídico municipal.

**Parágrafo Único** - Visando garantir a conformidade e vinculação entre todas as ações relacionadas com a Política Territorial e Urbanística Municipal e as diretrizes gerais referidas no *caput*, fica estabelecido que administradores, legisladores, conselheiros municipais, cidadãos e intérpretes em geral desta Lei Complementar orientar-se-ão pelas seguintes diretrizes:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

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

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

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

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

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

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

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

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

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos e desastres.

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

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

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

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

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

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

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

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

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

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

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes e tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais;

XVIII- tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;

XIX - garantia de construções condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados;

XX – promoção de conforto abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

dos espaços, livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população.

**TÍTULO II**  
**DOS OBJETIVOS GERAIS DO MUNICÍPIO DE TIJUCAS**

**Art. 5º** - Constituem objetivos gerais do Município de Tijucas:

I - promover o desenvolvimento social através do incremento das políticas públicas voltadas para melhorias das condições de saúde, educação e segurança da população do Município, bem como da valorização do seu patrimônio cultural e territorial;

II - promover o desenvolvimento econômico do município, através da diversificação das atividades econômicas, principalmente das atividades industriais, do incremento das atividades turísticas, com base na melhoria da infraestrutura e do sistema viário;

III - valorizar e proteger o patrimônio ambiental do Município, através de políticas e ações de incentivo à preservação e recuperação do meio-ambiente, aproveitamento racional dos seus recursos minerais, implantação das soluções estruturais para o saneamento básico e a proteção dos espaços ecologicamente frágeis, bem como, para a promoção de ações com vistas à educação ambiental.

**Parágrafo Único** - Os objetivos gerais do Município de Tijucas deverão ser alcançados a partir:

I - da execução das estratégias de desenvolvimento e qualificação territorial e urbanísticas do Município, definidas no Título III desta Lei Complementar e seus anexos;

II - das normas de uso e ocupação do solo e demais instrumentos previstos nesta Lei

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS  
REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Complementar.

TÍTULO III

DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO E QUALIFICAÇÃO TERRITORIAL  
E URBANÍSTICAS DO MUNICÍPIO

**Art. 6º** - Constituem estratégias voltadas ao desenvolvimento e à qualificação territorial e urbanística do Município:

I - a Estratégia de promoção da educação;

II - a Estratégia de estruturação, ordenamento e qualificação territorial;

III - a Estratégia de proteção e qualificação do meio ambiente;

IV - a Estratégia de melhoria do sistema viário, trânsito e transporte.

**Parágrafo Único** - As estratégias são compostas por objetivos, programas e ações que devem funcionar de forma integrada para alcançar os objetivos gerais do Município de Tijucas, definidos no art. 5º.

CAPÍTULO I

DA ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DA EDUCAÇÃO

**Art. 7º** - A Estratégia de Promoção da Educação orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

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

II - promoção e participação em iniciativas e programas voltados à erradicação do

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

analfabetismo e à melhoria da escolaridade da população;

III - promoção da manutenção e expansão da rede pública de ensino, de forma a assegurar a oferta de melhores condições do ensino fundamental obrigatório e gratuito;

IV - combate à evasão escolar;

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

VI - incentivo à produção e à socialização do conhecimento de tecnologias;

VII - capacitação técnica e profissionalizante;

VIII – promover a educação inclusiva.

**Art. 8º** - Constituem programas específicos da Estratégia de Promoção da Educação:

I - Programa de Fomento da Educação Infantil e Ensino Fundamental, que tem por objetivos:

a) melhorar a qualidade da educação infantil e do ensino fundamental como instrumentos de formação do indivíduo e de sua inserção na sociedade;

b) melhorar a qualidade dos equipamentos de educação;

c) reformar e/ou ampliar, e equipar as escolas e demais equipamentos do setor da Educação Municipal;

d) ampliar a oferta de transporte escolar de qualidade;

e) desenvolver projetos pedagógicos;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

f) ofertar de forma gradativa a educação em tempo integral.

II - Programa de Implementação de Ensino Profissionalizante, Técnico e Superior, que tem como objetivos promover a capacitação profissional, ampliando o acesso aos empregos qualificados e incentivar a permanência da população jovem no Município;

§ 1º - Para viabilizar o Programa de Fomento da Educação Infantil e Ensino Fundamental, o Poder Executivo municipal terá prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da publicação desta Lei Complementar, para dar início, no mínimo, às seguintes ações:

I - reformar e ampliar as escolas existentes nas macrozonas rurais;

II - implantar pré-escolas nas macrozonas rurais;

III - ampliar infraestrutura das escolas para melhor desenvolvimento das atividades pedagógicas;

IV - buscar parcerias para a implantação de computadores nas escolas municipais, propiciando o contato dos alunos com a informática básica;

V - fazer manutenção nas quadras de esportes e nos demais equipamentos de esporte e lazer das escolas do meio rural;

VI - garantir o transporte escolar gratuito, seguro e com regularidade aos alunos da rede pública municipal de ensino;

VII - incluir conhecimentos básicos da educação ambiental, educação urbanística, posturas municipais, segurança pública e cidadania no processo de educação escolar;

VIII - Criar mecanismos de promover a educação inclusiva.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 2º - Para viabilizar o Programa de Implementação de Ensino Profissionalizante, Técnico e Superior, o Poder Executivo municipal terá prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da publicação desta Lei Complementar, para dar início, no mínimo, às seguintes ações:

I - estabelecer convênios com organismos federais, estaduais e privados que objetivem a implantação de cursos profissionalizantes para a comunidade, nos níveis primário, secundário e terciário, formando e reciclando mão-de-obra para o mercado competitivo de emprego, bem como para o desenvolvimento de propostas alternativas de empreendedorismo;

II - estabelecer convênios entre a Prefeitura, universidades e outros centros de ensino e pesquisa, para trocas recíprocas de experiências, desenvolvimentos de pesquisa de interesse comum, organização e atualização de banco de dados, estágios e participação de técnicos em cursos de extensão e pós-graduação.

CAPÍTULO II

DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO, ORDENAMENTO E QUALIFICAÇÃO  
TERRITORIAL

**Art. 9º** - Para os efeitos desta Lei Complementar, a estratégia de estruturação, ordenamento e qualificação territorial relaciona-se com a promoção da sustentabilidade do território, considerando aspectos socioeconômicos e ambientais, através da busca do equilíbrio entre oferta e demanda por infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, serviços públicos, lazer e demais necessidades da população, e do cumprimento da função social da propriedade.

**Art. 10** - A estratégia de estruturação, ordenamento e qualificação territorial orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

I - proteção, preservação, recuperação e qualificação do meio ambiente natural e

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

II - otimização, racionalização e justa distribuição dos investimentos feitos no território;

III - promoção de uma cidade inclusiva, que possibilite sua fruição por todos os cidadãos;

IV - condicionamento do uso, da ocupação e da expansão urbana à oferta de infraestrutura, equipamentos, transporte, serviços públicos, trabalho, lazer e às demandas reais por ocupação urbana, considerando a preservação ambiental;

V - compatibilização entre usos do solo, ocupação do solo e expansão urbana, forma a minimizar conflitos, incômodos e impactos ambientais;

VI - cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

VII - pleno acesso à terra e à moradia para todos os cidadãos;

VIII - priorização de investimentos geradores de bem-estar geral;

IX - consonância com planos, programas e projetos setoriais que possuam reflexo no território.

**Art. 11** - Constituem objetivos específicos da estratégia de estruturação, ordenamento e qualificação territorial:

I - ordenar e controlar o uso e a ocupação do solo;

II - evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego na cidade;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

III - executar ações preventivas para evitar o surgimento de *deficit* de moradia, principalmente por meio da reserva de áreas para execução de programas de habitação de interesse social e de programas de regularização fundiária sustentável;

IV - estimular a reurbanização e qualificação de áreas com infraestrutura básica incompleta e com carência de equipamentos e serviços urbanos e comunitários, especialmente as ocupadas por população de baixa renda;

V- estimular o adensamento na área urbanizada, respeitando a capacidade de suporte da infraestrutura, serviços e equipamentos disponíveis, buscando otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos já realizados;

VI - estruturar e qualificar áreas que exercem o papel de centralidade urbana consolidada, com o objetivo de reforçar o papel das centralidades locais, dinamizando suas potencialidades de acordo com seu perfil socioeconômico e cultural;

VII - preservar e qualificar a paisagem;

VIII - qualificar e valorizar o patrimônio cultural:

a) de forma a garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;

b) de forma a torná-lo reconhecido pelos cidadãos;

c) de forma a tornar o seu valor cultural apropriado pela cidade;

d) desenvolvendo seu potencial turístico de forma sustentável;

e) estabelecendo e consolidando sua gestão democrática, na forma do art. 4º, parágrafo único, inciso II, desta Lei Complementar;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IX - promover a reserva de áreas para a instalação e/ou ampliação de equipamentos públicos sociais, de educação, de saúde, de esporte, de lazer e de turismo, observando o modelo de distribuição espacial empregado nos respectivos planos setoriais, eventualmente existentes;

X- dar suporte ao desenvolvimento sustentável da atividade turística no território.

**Art. 12** - Constituem programas específicos da estratégia de estruturação, ordenamento e qualificação territorial:

I - Programa de Qualificação de espaços referenciais, que propõe a criação e qualificação de espaços referenciais promotores de interação social, com vistas a aumentar a legibilidade da cidade através do fortalecimento das centralidades e da valorização da paisagem;

II - Programa de Revitalização e qualificação do patrimônio cultural, que tem por objetivo preservar e recuperar edificações de valor cultural, inserindo-as na paisagem urbana, conferindo-lhes usos sustentáveis que proporcionem sua fruição pela população, contribuindo para fortalecer o reconhecimento e apropriação do seu valor pelo Município, ao mesmo tempo em que suportem o desenvolvimento da atividade turística;

III - Programa de Habitação de Interesse Social, que prevê a disponibilização de áreas dotadas de infraestrutura básica e equipamentos públicos e serviços essenciais, em situação ambiental adequada para ocupação, sujeitas a regras especiais de uso e ocupação do solo que facilitem o acesso dos setores sociais de baixa renda à terra legalizada para fins de moradia;

IV - Programa de Regularização Fundiária, que objetiva regularizar eventuais situações de informalidade urbana que envolvam a população de baixa renda com

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

relação à posse de imóveis ocupados, priorizando a sua não-remoção, salvo quando a permanência oferecer risco à saúde e ao meio ambiente, e promovendo ações no seu entorno que levem à melhoria do ambiente do assentamento, à sua integração ao espaço urbano e ao resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiada;

V - Programa de Racionalização da estrutura urbana, que tem por objetivo equilibrar oferta e demanda por infraestrutura básica, equipamentos e serviços públicos condicionando o uso e a ocupação do solo à disponibilidade dos investimentos urbanos necessários à sua sustentabilidade no território;

§ 1º Para viabilizar o Programa de qualificação de espaços referenciais, o Poder Executivo municipal terá o prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses a contar da publicação do Plano Diretor para iniciar, no mínimo, as seguintes ações:

I - identificar e classificar os elementos referenciais do espaço urbano;

II - identificar área para criação e/ou ampliação de espaços abertos, sujeitando-as aos instrumentos de preferência, operações urbanas consorciadas, direito de superfície, transferência do direito de construir, definindo, no caso deste último instrumento, áreas para recebimento do potencial construtivo;

III - elaborar e implantar projetos paisagísticos e urbanísticos em espaços referenciais associados ao lazer público, ao uso paisagístico e ambiental, econômico e ao patrimônio cultural, em especial os seguintes:

a) Projeto do parque Beira-Rio, conforme Sistema de Áreas Verdes Urbanas - SAVU previsto nesta Lei Complementar;

b) Projeto Orla, conforme Sistema de Áreas Verdes Urbanas - SAVU previsto nesta Lei Complementar e Desassoreamento e fixação da barra do Rio Tijucas com

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

alargamento e construção de molhes.

IV - qualificar pontos, atrativos e serviços turísticos e náuticos;

V - elaborar e implantar um projeto de revitalização do espaço urbano central que tenha por objetivo melhorar a imagem e tornar funcional o centro da cidade, reforçando o seu papel enquanto referencial urbano, a partir da implantação de projetos urbanísticos e paisagísticos, considerando, no tocante às edificações de valor histórico as ações do Programa de revitalização e qualificação do patrimônio cultural, mencionadas no inciso II do caput deste artigo;

VI - qualificar pontos, atrativos e serviços turísticos.

§ 2º - Os projetos paisagísticos e urbanísticos desenvolvidos em faixas marginais e fundos de vale devem apresentar consonância com a Estratégia de proteção e qualificação do meio ambiente.

§ 3º - Para viabilizar o Programa de Revitalização e Qualificação do Patrimônio Cultural, o Poder Executivo municipal terá, a contar da publicação desta Lei Complementar, os prazos de 24 (vinte e quatro) meses para iniciar e de 4 (quatro) anos para concluir as seguintes ações:

I - estudar a necessidade de tombamento de edificações de valor cultural;

II - inventariar e caracterizar as edificações de valor cultural em termos de tipologia, estrutura, morfologia, plástica, estilo e volume, entre outros;

III - estabelecer diretrizes de uso e ocupação do solo compatíveis com os objetivos deste programa;

IV - desenvolver e promover projetos de restauração e revitalização arquitetônica e

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

urbanística de edificações e seu entorno;

V - aplicar os instrumentos direito de preferência, operações urbanas consorciadas, direito de superfície, transferência do direito de construir, definindo, no caso deste último instrumento, áreas para recebimento do potencial construtivo para os imóveis de interesse de preservação;

VI - incluir em rotas turísticas oficiais o patrimônio histórico e cultural edificado;

VII - garantir acessibilidade às edificações, públicas ou privadas, de uso coletivo, de interesse cultural.

§ 4º - Para viabilizar o Programa de Habitação de Interesse Social, o Poder Executivo municipal priorizará:

I - a utilização pelo Poder Executivo municipal, de forma isolada ou combinada, dos instrumentos direito de preferência, consórcio imobiliário, direito de superfície, Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS e transferência do direito de construir, definindo, no caso deste último instrumento, áreas para recebimento do potencial construtivo;

II - a elaboração e implantação pelo Poder Executivo municipal e/ou iniciativa privada, de projetos de loteamentos populares de interesse social.

§ 5º - Para viabilizar o Programa de Regularização Fundiária, o Poder Executivo municipal priorizará a elaboração e implantação de projetos urbanísticos, prevendo a utilização, de forma isolada ou combinada, dos instrumentos Áreas Especiais de Interesse Social- AEIS, Usucapião, Concessão de Direito Real de Uso, Operações Urbanas Consorciadas, Consórcio Imobiliário e RURB prevista na Lei Federal n.13.465/2017.

§ 6º - Para viabilizar o Programa de Racionalização da Estrutura Urbana, o Poder Executivo municipal terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

publicação desta Lei Complementar, para iniciar as seguintes ações:

I - controlar a densificação em áreas onde a infraestrutura e os equipamentos urbanos inexistam ou operem no limite de sua capacidade, através da aplicação:

a) dos parâmetros urbanísticos constantes no Anexo 01;

b) do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso, visando financiar o seu incremento para absorver o aumento da densidade;

II - estimular a densificação em áreas onde a infraestrutura e os equipamentos urbanos operam abaixo de sua capacidade, onde haja terrenos vazios ou subutilizados e onde haja demanda por ocupação urbana, através da aplicação:

a) dos parâmetros urbanísticos constantes no Anexo 01;

b) de forma isolada ou combinada, dos instrumentos Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, Consórcio Imobiliário, Direito de Superfície e Transferência do Direito de Construir, definindo, no caso deste último instrumento, áreas para o recebimento do potencial construtivo;

III - quando da instalação de empreendimentos causadores de incômodo, conforme quadro constante no Anexo 02, aplicação do instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para evitar desequilíbrio entre oferta e demanda por infraestrutura e equipamentos;

IV - havendo demanda por infraestrutura e equipamentos públicos, proceder com a aplicação dos instrumentos Operações Urbanas Consorciadas, Direito de Preferência, Direito de Superfície e Transferência do Direito de Construir, definindo áreas para recebimento do potencial construtivo em terrenos com possibilidade técnica de abrigar

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

infraestrutura e equipamentos públicos;

CAPÍTULO III

DA ESTRATÉGIA DE PROTEÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

**Art. 13** - Para os efeitos desta Lei Complementar, a Estratégia de proteção e qualificação do meio ambiente compreende ações de conservação, preservação e recuperação dos recursos e das condições naturais, bem como a promoção de suas potencialidades, por meio de um conjunto de programas e planos, a serem executados pelo Poder Executivo municipal, preferencialmente, em parceria com outras esferas administrativas, sejam outros Municípios, o Estado, a União e a Sociedade Civil.

**Art. 14** - A Estratégia de proteção e qualificação do meio ambiente orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

I - implementação de soluções regionalizadas;

II - cooperação e associativismo intermunicipais;

III - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;

IV - compatibilização entre usos do solo, ocupação do solo e expansão urbana, de forma a minimizar conflitos, incômodos e impactos ambientais;

V - compatibilização com as políticas do meio ambiente nacional, estadual e municipal;

VI - compatibilização e integração entre políticas e estratégias setoriais e ações de gestão ambiental;

X - continuidade das ações de gestão ambiental;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- XI - prevalência do interesse público sobre o individual e prevalência da gestão participativa;
- XII - universalização do acesso aos serviços de saneamento básico;
- XIII - conscientização e educação ambiental;
- XIV - capacitação dos diversos setores da sociedade;
- XV - ampla participação e controle social, com ênfase na tomada de decisão pactuada e baseada na plena informação, disponibilizada com antecedência.

**Art. 15** - Constituem objetivos específicos da Estratégia de Proteção e Qualificação do Meio Ambiente:

- I - criação de órgão municipal de meio ambiente;
- II - promover a definição da Política Municipal de Meio Ambiente e a elaboração participativa da legislação municipal de meio ambiente, de forma a garantir:
  - a) a facilidade de acesso e consulta às normas ambientais de âmbito local;
  - b) a promoção da educação ambiental como um instrumento de apoio às políticas públicas voltadas à qualificação ambiental;
  - c) a promoção da política ambiental de forma articulada com as demais políticas setoriais;
  - d) a disponibilidade de recursos para a implantação da Política Municipal de Meio Ambiente;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- e) o licenciamento e a fiscalização ambiental;
  - f) garantir a preservação, recuperação e rotação das áreas de interesse ambiental, dos recursos hídricos e da diversidade biológica natural;
- III - promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- IV - controlar atividades poluentes e prejudiciais ao meio ambiente, compatibilizando-as com os demais usos do solo;
- V - implementar o Sistema de Áreas Verdes Urbanas - SAVU, proporcionando o incremento e o manejo da vegetação urbana, de forma a atingir o índice de áreas verdes de, no mínimo, 8m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) por habitante e a qualificação do ambiente urbano;
- VI - garantir o pleno acesso aos serviços de saneamento básico na área urbana;
- VII - apoiar o desenvolvimento de atividades turísticas e de lazer em conformidade com a sustentabilidade ambiental.

**Art. 16** - Constituem programas específicos da Estratégia de proteção e qualificação do meio ambiente:

- I - Programa de saneamento ambiental integrado, que visa níveis crescentes de salubridade, por meio do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgotamento sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e uso das águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo;
- II - Programa de proteção às áreas naturais e qualificação do potencial paisagístico,

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

que visa promover a recuperação de áreas degradadas, a prevenção de riscos ambientais e o resguardo das características que conferem peculiaridade a espaços de representativo valor natural e paisagístico, caracterizados por fragilidade ambiental, restrições à ocupação e pela presença de patrimônio ambiental, contribuindo para o desenvolvimento de atividade turística sustentável;

III - Programa de implantação e manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU), que visa à implantação e manutenção de parques e praças, o disciplinamento da arborização nos passeios públicos e a criação de incentivos à arborização e ao ajardinamento em áreas privadas;

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

V - Programa de regularização de faixas marginais, que visa adequar as ocupações situadas dentro de áreas de preservação permanente das margens de cursos d'água localizados em área urbana;

§ 1º - Para viabilizar o Programa de proteção às áreas naturais e qualificação do potencial paisagístico, o Poder Executivo municipal terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação desta Lei Complementar, para iniciar, no mínimo, as seguintes ações:

I - identificação e demarcação das áreas de interesse ambiental do Município;

II - cadastramento do patrimônio paisagístico no Sistema de Informações Municipais;

III - elaboração de projetos de qualificação das áreas de potencial paisagístico,

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

conforme necessidade, garantindo o atendimento dos objetivos específicos estabelecidos para cada área, em especial o Projeto Orla Ecológica e o Parque Beira-Rio;

IV - promoção de ações de conscientização e educação ambiental.

§ 2º - Para viabilizar o Programa de implantação e manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas, o Poder Executivo municipal terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação desta Lei Complementar, para iniciar, no mínimo, as seguintes ações:

I - identificação e cadastramento das áreas verdes urbanas no Sistema de Informações Municipais;

II - estabelecimento de critérios de provisão e distribuição das áreas verdes e de lazer;

III - hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer;

IV - elaboração e implementação de projetos necessários ao incremento e implementação das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer;

V - aumento gradual do índice de áreas verdes para 8m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) por habitante.

§ 3º - Para viabilizar o Programa de controle da poluição, recuperação e preservação de recursos hídricos, o Poder Executivo municipal terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação desta Lei Complementar para iniciar, no mínimo, as seguintes ações:

I - criação e envolvimento dos comitês de bacias hidrográficas no desenvolvimento deste programa;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - elaboração do Plano de Controle da Poluição e Recuperação de Recursos Hídricos articulado com o Plano Municipal de Saneamento, mencionado no § 1º deste artigo, que deverá prever, no mínimo:

a) identificação e cadastramento dos recursos hídricos no Sistema de Informações Municipais;

b) identificação e cadastramento de atividades potencialmente poluidoras, visando seu controle e fiscalização;

c) elaboração e implementação de projetos de recuperação prioritários;

d) monitoramento da qualidade da água;

III - estabelecimento de parcerias para o desenvolvimento de projetos contidos no Plano de Controle da Poluição e Recuperação de Recursos Hídricos;

IV - promoção de ações de educação ambiental voltadas ao fortalecimento e divulgação deste programa

V – proibir novas extrações minerais na Macrozona Urbana 1;

VI - assegurar o direito de mineração daqueles que já estão instalados na vigência da Lei Complementar n. 5/2010, desde que cumpram a legislação em vigor;

VII - as áreas tituladas com direitos minerais outorgados após a vigência desta Lei Complementar deverão respeitar a distância mínima de 150m (cento e cinquenta metros) de cada lado da Rodovia SC- 410, 20m (vinte metros) de estradas vicinais e 100m (cem metros) de pontes, viadutos, passarelas e outras obras de arte;

VIII – dimensionar as cavas por módulos em no máximo 4 ha (quatro hectares), sendo

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

que a atividade só poderá passar para o segundo módulo se os serviços de recuperação do primeiro já tiverem sido iniciados, e só poderá passar para o terceiro módulo se o primeiro tiver sido totalmente recuperado e iniciado a recuperação do segundo módulo, assim sucessivamente, entendendo-se por recuperação a solução aprovada pelo órgão público competente, na forma da Lei.

CAPÍTULO IV  
DA ESTRATÉGIA DE MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO, TRÂNSITO E  
TRANSPORTE

**Art. 17** - Para os efeitos desta Lei Complementar, a estratégia de melhoria do sistema viário, trânsito e transporte relaciona-se com a promoção da funcionalidade da rede viária bem como do completo sistema de ações que busquem a eficácia dos deslocamentos no Município, por parte de veículos e pedestres, garantindo a segurança e o conforto de toda população.

**Art. 18** - Todas as ações e estudos de implantação de vias deverão ser orientados pelo sistema viário básico das Macrozonas Urbanas e das Macrozonas de Expansão Urbana, com a seguinte classificação de vias, que se encontram espacializadas no Anexo 08 e cujos perfis constam no Anexo 09:

I - caminhada (C): correspondem às vias com acesso restrito aos veículos automotores;

II - arteriais (A): correspondem às Rodovias BR-101 e SC-410 cujas dimensões e suas respectivas faixas de domínio estão sob a jurisdição do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT e Departamento Estadual de Infraestrutura - DEINFRA, respectivamente;

III - principais (P): correspondem às vias cuja função é coletar o tráfego lento do interior das quadras e proporcionar o tráfego mais rápido e seguro entre distâncias

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

maiores nas áreas urbanas;

IV - binários (B): correspondem às vias que têm as mesmas funções das vias principais, mas funcionam em pares ou binários, com vias de sentido único de tráfego;

V - locais (L): correspondem às vias cuja função básica é, a partir das vias principais, permitir o acesso a moradia;

VI - marginais (M): correspondem às vias que têm a função de conciliar o tráfego local com o de passagem das vias arteriais, protegendo o sistema viário local;

VII - especiais (E): correspondem às vias com funções específicas servindo também como eixos de animação;

VIII - Via De Caminhada - 8,00 m (com pista de 8,00 metros);

IX - Via Local - com 14,00 m (com pista de rolamento com 8,00 metros e passeios de 3,00 metros) para ruas de até 550,00 m de comprimento;

X - Via De Binário - 16,00 m (com pista de rolamento com 8,00 metros, 2,00 metros de ciclovia e passeios de 3,00 metros);

XI - Via Principal - 24,00 m (duas pistas de rolamento com 7,00 metros, passeio 2,00 metros de ciclovia, passeios de 3,00 metros e 1,70 m de caminhada);

**Art. 19** - A estratégia de melhoria do sistema viário, trânsito e transporte orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

I - otimização e racionalização dos investimentos feitos no setor;

II - inclusão da malha viária rural nos planos de melhoria e manutenção, principalmente

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

as vias diretamente ligadas ao escoamento de produção;

III - regionalização dos planos de transporte público, escoamento de produção e navegabilidade do Rio Tijucas;

IV - interligação das Rodovias SC-410 e BR-101, de forma a evitar impactos negativos no sistema viário local.

**Art. 20** - Constituem objetivos específicos da Estratégia de melhoria do sistema viário, trânsito e transporte:

I - promover a reserva de áreas para a implantação de vias do sistema viário básico evitando a aleatoriedade e garantindo uma malha viária racional e harmônica;

II - evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população;

III - atender às distintas necessidades de mobilidade da população, facilitando os deslocamentos na cidade, reduzindo as distâncias a percorrer e os tempos de viagem e promovendo uma maior interligação viária entre as diversas áreas do Município;

IV - facilitar o deslocamento entre as áreas residenciais de populações de baixa renda e as áreas destinadas à implantação de indústrias;

V - promover o uso de bicicletas;

VI - melhorar a fluidez no transporte de cargas e mercadorias;

VII - minimizar os conflitos existentes entre a Rodovia BR-101 e a malha viária local;

VIII – implantar as vias perimetrais do tipo Principal que ligam as rodovias SC- 410 e

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

BR-101, ao Norte e ao Sul da Macrozona Urbana 1, conforme espacializado no Anexo 08 e cujo perfil consta no Anexo 09.

**Art. 21** - Constituem programas específicos da estratégia de melhoria do sistema viário, trânsito e transporte:

I - Programa viário, que promoverá ações de qualificação e de incremento da malha viária municipal, incluindo as obras-de-arte de engenharia necessárias à sua implementação;

II - Programa de Implantação de Transporte Público Coletivo de Passageiros, que visa conferir acessibilidade a toda à população ao serviço público de transporte coletivo de passageiros por ônibus realizado pelo setor privado por concessão do governo municipal;

III - Programa de qualificação de mão-de-obra do servidor público ligado à manutenção e conservação de estradas e ruas, pavimentadas ou não;

§ 1º - Para viabilizar o Programa viário, o Poder Executivo municipal terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação desta Lei Complementar, para iniciar projetos especiais que visem a:

I - adequar as vias para melhorar as condições de acessibilidade;

II - promover estudos técnicos para definir alternativas de pavimentação não impermeabilizante e de drenagem que favoreçam a infiltração das águas pluviais, evitando seu acúmulo nas vias;

III - promover estudos técnicos de adequação das vias existentes para comportar ciclovias ou ciclofaixas;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- IV - incentivar a implementação de ciclovias nas vias dos novos loteamentos;
- V - manter e pavimentar vias, considerando critérios técnicos e as necessidades da população na definição das vias que devem receber intervenção;
- VI - abrir novas vias, visando incrementar a interligação e promover a continuidade da malha viária, conforme as diretrizes espaciais de sistema viário estabelecidas nesta Lei Complementar;
- VII - criar e adequar acostamentos, calçadas, meios-fios, passarelas, travessias, pontes e congêneres;
- VIII - criar e melhorar acessos entre bairros e localidades, conforme as diretrizes espaciais de sistema viário estabelecidas nesta Lei Complementar;
- IX - estabelecer cronograma de prioridades de implantação do sistema viário básico;
- X - otimizar o escoamento da produção e dos fluxos gerados pela economia, considerando questões de logística empresarial;
- XII - dar suporte às demandas eventualmente geradas pelo fluxo turístico;
- XIII - implantar ciclovias nas novas ruas principais e binárias;
- XIV - prever, ao longo do trecho da Rodovia BR-101 que atravessa o Município, a construção de elevados em pontos estratégicos, visando a proteção do trânsito local;
- XV - Priorizar a interligação entre as Rodovias SC-410 e BR-101, bem como a implantação de suas interseções e obras de arte, como forma de reduzir a sobrecarga no sistema viário local provocada pelo trânsito de carga pesada e promover um melhor

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

escoamento da produção do Vale do Rio Tijucas.

§ 3º - Para viabilizar o Programa de Implantação de Transporte Público Coletivo de Passageiros, o Poder Executivo municipal terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação desta Lei Complementar para iniciar estudos de avaliação, de regulamentação e os projetos específicos para:

I - elaborar estudos de avaliação e de regulamentação do serviço;

II - definir linhas e itinerários;

III - definir preços das passagens;

IV - construção de abrigos de passageiros em todas as paradas de ônibus;

V- implementar os principais eixos estruturadores do sistema viário, conforme as diretrizes espaciais estabelecidas nesta Lei Complementar;

VI - definir e reservar espaço para construção de um novo terminal rodoviário.

§ 4º - Para viabilizar o Programa de qualificação de mão-de-obra do servidor público, o Poder Executivo municipal terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação desta Lei Complementar para iniciar, no mínimo, as seguintes ações:

I - firmar convênios de parcerias com instituições de ensino e pesquisa ou empresas privadas para informar e treinar servidores ligados à pavimentação, drenagem, operação de máquinas e demais atividades relacionadas;

II - implantar e manter um serviço de atendimento de qualidade na recuperação de vias danificadas;

III - diagnosticar e localizar os focos causadores de danos ao sistema viário e

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

estabelecer formas de eliminá-los permanentemente pela qualidade dos serviços executados.

**Art. 22** - As diretrizes espaciais básicas da estratégia de melhoria do sistema viário, trânsito e transporte, bem como as vias do sistema viário básico, estão representadas nos Anexos 05, 06, 07, 08 e 09.

TÍTULO IV  
DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I  
DA CLASSIFICAÇÃO

**Art. 23** - Os instrumentos previstos nesta Lei Complementar poderão ser aplicados de forma isolada ou combinada, nas áreas especificadas nos Anexos 04, 06 e 07, sendo classificados em:

I - instrumentos de indução do desenvolvimento urbano;

II - instrumentos de regularização fundiária;

III - instrumentos de gestão democrática;

IV - instrumentos de financiamento da política urbana.

Parágrafo Único - Sempre deverão ser observadas as diretrizes referidas no parágrafo único do art. 4º:

I - no momento da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar, seja de forma isolada ou combinada;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - para os casos em que se opte pela utilização de um ou mais instrumentos de modo diverso da classificação descrita no caput.

**Art. 24** - Constituem instrumentos de indução do desenvolvimento urbano:

I - zoneamento, na forma do Capítulo II do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

II - normas de uso e ocupação do solo urbano, na forma do Capítulo III do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

III - ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, doravante denominadas AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social, na forma dos arts. 103 e 105, todos desta Lei Complementar, e seus anexos;

IV - normas de parcelamento do solo, na forma do Capítulo IV do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

V - transferência do direito de construir, na forma do Capítulo VII, desta Lei Complementar e seus anexos;

VI - direito de preferência, na forma do Capítulo VIII do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

VII - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, na forma do Capítulo IX do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

VIII - operações urbanas consorciadas, na forma do Capítulo X do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, na forma do Capítulo XI do

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

X- IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública, na forma do Capítulo XII do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

XII - consórcio imobiliário, na forma do Capítulo XIII do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos;

XIII - direito de superfície, na forma do Capítulo XIV do Título IV, desta Lei Complementar e seus anexos.

Parágrafo Único - Os instrumentos de desenvolvimento urbano previstos neste artigo deverão ser aplicados na forma desta Lei Complementar como decorrência do interesse local, sem prejuízo da observância da legislação federal e estadual sobre a matéria regulada.

**Art. 25** - Constituem instrumentos de regularização fundiária:

I - Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, na forma do Capítulo II do Título IV;

II - usucapião especial urbano;

III - Regularização Fundiária Urbana.

**Art. 26** - Os instrumentos de gestão democrática compõem o Sistema de Acompanhamento e Controle descrito no Título V.

Parágrafo Único - Os instrumentos de gestão democrática adotados nesta Lei Complementar são:

I - audiência pública;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- I - plebiscito;
- II - referendo;
- III - gestão orçamentária participativa;
- IV - iniciativa popular de projeto de lei;
- V - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), na forma do Capítulo XIX do Título IV.

**Art. 27** - Constituem instrumentos de financiamento da política urbana:

- I - fundo municipal de desenvolvimento urbano;
- II - transferência do direito de construir;
- III - outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso;
- IV - operações urbanas consorciadas;
- V- consórcio imobiliário;
- VI - direito de preferência;
- VII - recursos orçamentários municipais.

CAPÍTULO II  
DO ZONEAMENTO

Seção I

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Das Disposições Gerais

**Art. 28** - Para os efeitos desta Lei Complementar, o zoneamento consiste na divisão do território em macrozonas, zonas e áreas especiais de interesse, criando condições para por em prática os objetivos e estratégias do Município através de diretrizes para a política urbana e para o uso e ocupação do solo no Município, possibilitando seu planejamento integrado e em conformidade com as diretrizes constantes no art. 4º, parágrafo único.

§ 1º - As Macrozonas são divisões do Município em grandes unidades territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias definidas nesta Lei Complementar.

§ 2º - As Zonas são subdivisões das macrozonas urbanas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, estabelecendo áreas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar o adensamento da ocupação urbana.

§ 3º - As Áreas Especiais de Interesse, ou Áreas Especiais, são unidades territoriais com características peculiares que exigem tratamento e estratégias de qualificação específica.

§ 4º - O Zoneamento deverá ter como referência as características dos ambientes natural, social, econômico e construído respeitado as determinações da legislação federal e estadual.

§ 5º - As Macrozonas, assim como as Zonas e as Áreas Especiais de Interesse, serão utilizadas como referência para a espacialização de todos os objetivos, estratégias e ações estabelecidas ou por estabelecer pela política de planejamento e gestão territorial e urbana do Município.

**Art. 29** - O estabelecimento de macrozonas, zonas e áreas de especial interesse, enquanto

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

referência para a definição de regras de uso e ocupação do solo, sempre deverá ser feito de forma coerente com as diretrizes, objetivos e estratégias definidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo Único - As regras de uso e ocupação do solo serão definidas partindo da menor para a maior unidade espacial, de acordo com a ordem de prioridade estabelecida segundo a sequência de incisos a seguir:

I - Áreas de Especial Interesse;

II - Zonas;

III - Macrozonas.

**Art. 30** - O território do Município de Tijucas fica dividido nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona Urbana 1;

II - Macrozona Urbana 2;

III – Macrozona de Expansão Urbana 1;

IV – Macrozona de Expansão Urbana 2;

IV - Macrozona Rural de Terra Nova;

V - Macrozona Rural do Timbé;

§ 1º O perímetro urbano do Município fica definido pelos limites das Macrozonas Urbanas 1 e 2, das Macrozonas de Expansão Urbana 1 e 2 e das Áreas Especiais de Qualificação Urbana e das Áreas de Urbanização Específica.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 2º Os limites das Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse estão definidos nos mapas constantes nos anexos 05, 06 e 07.

§ 3º Para caracterização ou alteração de uma zona territorial, deve ser considerada a finalidade do uso e da ocupação, inclusive para eventual tratamento diferenciado do uso devidamente comprovado, observado o seguinte:

I - Quando o imóvel for atingido por mais de uma zona territorial, ou seja, esteja parte em área urbana e parte em área rural, é facultado ao proprietário solicitar a alteração do zoneamento para urbano, mediante outorga de alteração de uso e desde que no mínimo 50% (cinquenta por cento) do imóvel esteja dentro do perímetro urbano.

II – Obrigatoriamente a área alterada para urbana, será enquadrada como zona ocupação futura - ZOF.

III – A alteração prevista no inciso anterior somente se aplicará às Macrozonas Urbanas e de Expansão Urbanas;

IV – No enquadramento de qualquer das hipóteses anteriores será observada a adequação urbanística da área e a compatibilidade do sistema viário de acordo com o Plano Diretor;

V- O parcelamento do solo nessas áreas, ocorrerá desde que comprovadamente não apresente mais uso e destinação rural, esteja localizado em área com infraestrutura mínima exigida para parcelamento urbano, e ainda, seja apresentada a autorização do INCRA.

Parágrafo único: A definição do valor da outorga de alteração de uso do solo terá como base o valor de mercado por metro quadrado da área a ser transformada em urbana, de acordo com o projeto aprovado pelo município, após a análise de uma equipe

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

multidisciplinar, no percentual de 10%.

Seção II

Da Macrozona Urbana 1

Subseção I

Dos Aspectos Gerais

**Art. 31** - A Macrozona Urbana 1 abrange o Centro, além dos bairros Praça, Sul do Rio, Pernambuco, Joaia, Universitário, XV de Novembro, Areias e Santa Luzia.

**Art. 32** - Constituem características atuais da Macrozona Urbana 1:

I – ocupação urbana consolidada, a partir do Rio Tijucas e da rodovia BR 101, como eixos estruturadores;

II – presença de valas de drenagem em áreas urbanas para implementação de loteamentos, levando a expansão de área urbana;

III – alta demanda por parcelamentos do solo urbano para implementação de loteamentos, levando a expansão da área urbana;

IV - infraestrutura urbana completa e diversificada, com estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços, assim como equipamentos comunitários;

V - possui equipamentos urbanos e comunitários;

VI - existência de exemplares tradicionais do Patrimônio Histórico;

VII – parcelamentos passíveis de regularização;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- VIII - assoreamento dos rios urbanos, que dificultam o escoamento das águas pluviais;
- IX - existência de atividades agropecuárias no perímetro urbano;
- X - ocupação nas margens do sistema hídrico, em áreas de interesse ambiental legal;
- XI – sistema público de saneamento básico parcialmente instalado;
- XII- presença de comunidade pesqueira (atividade econômica da pesca artesanal);
- XIII – existência programa de coleta seletiva do lixo;
- XIV- baixo índice de arborização pública;
- XV - circulação de veículos pesados em vias com dimensões e pavimentações incompatíveis;
- XVI – falta de padronização e acessibilidade de passeios/calçadas;
- XVII - deficiência de planejamento de locais para estacionamentos;
- XVIII- necessidade de ampliação de ciclovias ou espaços nas vias, reservados aos ciclistas;
- XIX - existência de áreas de pastagens com gado bovino;
- XX – Existência da Baía de Tijucas não utilizada para fins turísticos em função das condições geomorfológicas da planície costeira.
- XXI - banhada em parte por águas, do Rio Tijucas, Rio Santa Luzia, Rio Oliveira e do Oceano Atlântico;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

XXII - possui alto potencial natural para desenvolvimento de atividades náuticas e turísticas.

XXIII - planície costeira de sedimentação marinha e aluvial, com banhados, terras úmidas e pantanosas;

XXIV – malha viária existente apresenta descontinuidade, prejudicando o trânsito local;

**Art. 33** - Constituem objetivos específicos da Macrozona Urbana 1:

I – incentivar a ocupação dos vazios urbanos, visando o uso otimizado da infraestrutura existente;

II - incentivar a diversificação de usos, destinados a residências, comércio e serviços, de forma a fomentar a criação de centralidades;

III - garantir a estruturação urbanística a partir da hierarquia do sistema viário e da criação de sistemas de áreas verdes urbanas (SAVU), com a definição das áreas prioritárias para a implantação de parques urbanos e eixos de arborização;

IV – incentivar o adensamento da ocupação urbana nas áreas com infraestrutura e condições ambientais adequadas;

V – visar a eficácia dos deslocamentos no município, por parte de veículos, ciclistas e pedestres, garantindo a segurança e o conforto de toda população;

VI – viabilizar a implementação de sistema de coleta e tratamento de esgoto em toda Macrozona Urbana I;

VII - inibir usos conflitantes, que possuam diferentes níveis de incomodidade, no uso do solo;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VIII – promover a ocupação controlada e limitada no entorno dos rios urbanos, buscando diminuir conflitos de ocupação e riscos relacionados as condicionantes ambientais;

IX – viabilizar a implementação de equipamentos comunitários que atendam a crescente demanda populacional do município;

X – promover ações que impulsionem a oferta habitacional em áreas com infraestrutura urbana existente.

**Art. 34** - A Macrozona Urbana 1 subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona Urbana Central;

II - Zonas de Ocupação Imediata 1, 2, 3, 4 e 5;

III - Zona de Ocupação Futura 1;

IV - Zonas de Ocupação Controlada 1 e 2;

VI - Zona Industrial Norte;

VII – Zona Industrial Sul;

VIII - Zonas Náutica, Turística e de Serviços - ZNTS 1, 2, 3 e 4 ;

**Art. 35** - Os parâmetros urbanísticos das diversas Zonas descritas nos incisos I a XIV do artigo anterior encontram-se na Tabela do Anexo nesta Lei Complementar.

Subseção II

Da Zona Urbana Central – ZUC

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 36** - Constituem características atuais da Zona Urbana Central:

- I - área urbana consolidada;
- II - densidade média/alta de ocupação com certa diversidade de usos;
- III – poucas áreas desocupadas passíveis de parcelamentos;
- IV - Presença de infraestrutura de ciclovias;
- V – Boa oferta presença de equipamentos comunitários e infraestrutura básica;
- VI - possui conflitos e incomodidades no sistema viário;
- VII - presença de estabelecimentos com características centralizadoras.

**Art. 37** - Constituem objetivos específicos da Zona Urbana Central:

- I - promover o adensamento médio a alto, mantendo a mistura de usos;
- II - ocupar os vazios existentes otimizando a infraestrutura instalada;
- III - prever a reestruturação, padronização e melhorias dos sistemas de mobilidade;
- IV - estruturar o Sistema de Áreas Verdes Urbanas;
- V - valorizar os espaços e edificações públicas;
- VI - preservar as edificações históricas e suas ambiências;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VII – Promover mobilidade ativa de pedestres e ciclistas;

VIII – buscar padronização de calçadas e ciclovias;

IX – criar condições para preservar as edificações históricas e entorno;

X – viabilizar o transporte público.

Subseção III

Das Zonas De Ocupação Imediata – ZOI

**Art. 38** - Constituem características atuais das Zonas de Ocupação Imediata:

- I - áreas com ocupação em contínua consolidação;
- II - boa comunicação viária e proximidade com a área central;
- III - média densidade, com predominância de uso residencial;
- IV - possui infraestrutura básica instalada;
- V – possui vazios passíveis de parcelamento.

Parágrafo Único: No caso de novos empreendimentos imobiliários, na forma de loteamentos, a infraestrutura prevista no inciso IV será exigida e garantida pelo loteador nos termos do Art. 179.

**Art. 39** - Constituem objetivos gerais das Zonas de Ocupação Imediata:

- I – incentivar o uso misto, destinado a residências, comércio e serviços;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II – implantar as vias previstas no sistema viário básico como eixos estimuladores de ocupação;

III - ocupação de vazios urbanos, otimizando o uso da infraestrutura existente;

IV – promover a ocupação ordenada do solo, orientada pelas legislações e planos municipais;

V – controlar a ocupação do solo nas áreas localizadas próximas às valas de drenagem;

VI – promover melhores dos sistemas de mobilidade, oferecendo condições adequadas para os deslocamentos de veículos, ciclistas e pedestres;

VII – ampliar a oferta de infraestrutura de saneamento básico;

VIII – promover a mobilidade ativa para pedestres e ciclistas.

**Art. 40** - As Zonas de Ocupação Imediata subdividem-se em:

I - Zona de Ocupação Imediata 1 - Joaia;

II - Zona de Ocupação Imediata 2 - Areias;

III - Zona de Ocupação Imediata 3 – Praça;

IV - Zona de Ocupação Imediata 4 – Pernambuco;

V- Zona de Ocupação Imediata 5 – Sul do Rio.

**Art. 41** - Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Imediata 1 – Joaia:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - criar centralidade e reservar terras para equipamentos comunitários e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);

II – promover melhorias de conexão e pavimentação do sistema viário;

III – controlar a ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, localizadas nos fundos de vale dos Rios Oliveira e Tijucas e próximas às valas de drenagem;

IV - promover a ocupação dos vazios urbanos existentes;

VI – ampliar a rede de coleta de esgoto pública.

**Art. 42** - Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Imediata 2 - Areias:

I - criar centralidade e reservar terras para equipamentos comunitários e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);

II – promover melhorias de conexão e pavimentação do sistema viário;

III – controlar a ocupação do solo nas áreas localizadas próximas as valas de drenagem;

IV - promover a ocupação dos vazios urbanos existentes;

V – promover a regularização de imóveis e de áreas socialmente vulneráveis;

VI – ampliar a rede de coleta de esgoto pública;

VII - controlar a ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, localizadas nos fundos de vale e próximas as valas de drenagem, em especial do canal DNOS;

VIII – reservar terras para equimentos comunitários e Sistema de Áreas Verdes Urbanas

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

(SAVU);

**Art. 43** - Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Imediata 3 - Praça:

I - melhorar e aumentar acesso direto à BR-101 e à Zona Central;

II – preservar ambiência da comunidade tradicional de pescadores e da área de interesse histórico no entorno do Casarão Gallotti;

III – controlar a ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, localizadas nas margens do Rio Tijucas e próximas à praia;

IV - criar e reforçar centralidades e áreas de uso público;

V - promover a ocupação dos vazios urbanos existentes;

VI- reservar terras para equipamentos comunitários e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);

VII – promover a regularização de imóveis e de áreas socialmente vulneráveis;

VIII – ampliar a disponibilidade de infraestrutura urbana mínima, inclusive de rede de coleta de esgoto pública;

**Art. 44** - Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Imediata 4 - Pernambuco:

I - melhorar e aumentar acesso direto à BR-101;

II - exigir laudo geotécnico para construções de maior impacto;

III - exigir estudo hidrológicos de macrodrenagem, que envolve a bacia do Rio Tijucas e

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

seus afluentes, de modo a prevenir enchentes resultantes de futuros empreendimentos;

IV - Realizar estudos técnicos que contemplem sistemas de drenagem para prevenir enchentes, como:

- a) o possível alargamento do Canal DNOS (Rio da Quilha), interligando, como um canal extravasor, o Rio Tijucas ao Oceano;
- b) criação de bolsões de contenções, entre outros.

Parágrafo único. Os estudos do Item III e IV deverão ser analisados e aprovados por uma equipe multidisciplinar de no mínimo 3 técnicos com atribuição na área específica, as melhorias e equipamentos apontados poderão ser computados dentro áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, ou como área verde, caso o órgão ambiental considerar como APP, itens exigidos no art. 153.

**Art. 45** - Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Imediata 5 – Sul do Rio:

I - melhorar e ampliar o acesso direto à rodovia BR-101;

II - controlar a ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, localizadas nas margens do Rio Tijucas e próximas a praia;

III – reservar terras para equipamentos comunitários e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);

IV – implementar malha viária, conforme diretrizes e hierarquias planejadas;

V – ampliar a disponibilidade de infraestrutura urbana mínima.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Das Zonas De Ocupação Futura 1 – ZOF 1

**Art. 46-** Constituem características atuais das Zonas de Ocupação Futura:

I – baixa de ocupação;

II - grandes áreas utilizadas para pastagens;

III - ausência de infraestrutura básica e sistema viário.

**Art. 47 -** Constituem objetivos específicos das Zonas de Ocupação Futura:

I - desestimular o crescimento temporariamente;

II - impedir a retirada de areia ou o depósito de entulhos que dificultem a ocupação futura;

III - preservar os canais naturais de drenagem e as características naturais da orla marítima.

**Art. 48 -** Constituem características atuais das Zonas de Ocupação Futura 1 – Sul do Rio:

I – ausência de ocupação;

II – grandes áreas utilizadas para pastagens;

III – ausência de infraestrutura urbana básica e sistema viário;

IV – existência de canais de macrodrenagem, como canal do DNOS e Rio da Quilha;

**Art. 49 -** Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Futura 1 – Sul do Rio:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - desestimular o crescimento temporariamente, porém garantindo a reserva de terras urbanas;

II - impedir o desenvolvimento de atividades extrativistas, como a retirada de areia e solo, ou o depósito de materiais que dificultem a ocupação futura da área;

III - preservar os canais naturais de drenagem e as características naturais da orla marítima, em especial canal DNOS.

IV - exigir estudo hidrológicos de macrodrenagem, que envolve a bacia do Rio Tijucas e seus afluentes, de modo a prevenir enchentes resultantes de futuros empreendimentos;

V - Realizar estudos técnicos que contemplem sistemas de drenagem para prevenir enchentes, como:

- a) o possível alargamento do Canal DNOS (Rio da Quilha), interligando, como um canal extravasor, o Rio Tijucas ao Oceano;
- b) criação de bolsões de contenções, entre outros.

Parágrafo único. Os estudos do Item IV E V deverão ser analisados e aprovados por uma equipe multidisciplinar de no mínimo 3 técnicos com atribuição na área específica, as melhorias e equipamentos apontados poderão ser computados dentro áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, ou como área verde, caso o órgão ambiental considerar como APP, itens exigidos no art. 154.

Subseção V

Das Zonas De Ocupação Controlada – ZOC

**Art. 50** - As Zonas de Ocupação Controlada subdividem-se em:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - Zona de Ocupação Controlada 1, localizada no bairro Santa Luzia - ZOC 1-Santa Luzia;

II - Zona de Ocupação Controlada 2, localizada no bairro Pernambuco - ZOC 2-Pernambuco.

Subseção VI

Da Zona De Ocupação Controlada 1 - SANTA LUZIA

**Art. 51** - Constituem características atuais da Zona de Ocupação Controlada 1 - Santa Luzia:

I - baixa densidade de ocupação;

II - ocupação típica, característica de comunidade tradicional;

III - comunidade situada na divisa com o Município de Porto Belo;

IV - existência de áreas com restrições ambientais;

**Art. 52** - Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Controlada 1 - Santa Luzia:

I - manter a baixa densidade de ocupação;

II - restringir usos incômodos;

III - preservar e incentivar usos tradicionais;

IV - preservar e incentivar vocação turística;

VI - controlar a ocupação próxima ao Rio Santa Luzia bem como os efluentes ali lançados.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Subseção VII

Da Zona De Ocupação Controlada 2 - Pernambuco - ZOC 2

**Art. 53** - Constituem características atuais da Zona de Ocupação Controlada 2 - Pernambuco:

I - baixa densidade de ocupação;

II - ocupação típica, característica de comunidade tradicional;

III - existência de áreas com restrições ambientais;

**Art. 54** - Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Controlada 2 - Pernambuco:

I - manter a baixa densidade de ocupação;

II - restringir usos incômodos;

III - evitar o parcelamento;

Subseção VIII

Da Zona Industrial

**Art. 55** - As Zonas de Industrial subdividem-se em:

I - Zona Industrial Norte – ZI Norte;

II - Zona Industrial Sul – ZI Sul.

Subseção IX

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Da Zona Industrial Norte - ZIN

**Art. 56** - Constituem características atuais da Zona Industrial Norte:

- I - presença de estabelecimentos industriais e de serviços de médio e grande porte;
- II – implementação de loteamentos e condomínios industriais com infraestrutura adequada para o uso proposto;
- III – acesso direto à rodovia BR 101;
- IV – sistema viário em expansão e com pavimentação;
- V – ausência de rede de coleta de esgoto pública.

**Art. 57** - Constituem objetivos específicos da Zona Industrial Norte:

- I - incentivar o uso industrial e de prestação de serviços de baixo impacto ambiental;
- II - incentivar a implantação de indústrias com impacto ambiental controlado;
- III - oferecer condições adequadas para mobilidade de veículos, inclusive os de grande porte, ciclistas e pedestres;
- IV – implementar rede de coleta de esgoto público.

Subseção X

Da Zona Industrial Sul - ZIS

**Art. 58** - Constituem características atuais da Zona Industrial Sul:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I – presença de poucos estabelecimentos industriais e de serviços de médio e grande porte;

II - grandes áreas utilizadas para pastagens;

III - ausência de infraestrutura básica e sistema viário.

IV – sistema viário sem conexão com restante do município, apenas atendendo aos empreendimentos já implementados na área;

V- acesso direto à rodovia BR – 101.

**Art. 59** - Constituem objetivos específicos da Zona Industrial Sul:

I - incentivar a implantação de indústrias com impacto ambiental controlado;

II – atrair empreendimentos de serviços que atendam ao fluxo de usuários da rodovia BR-101;

III – oferecer condições adequadas para a mobilidade de veículos, inclusive os de grande porte, ciclistas e pedestres;

IV – garantir reserva de áreas de interesse social;

V – ampliar a disponibilidade de infraestrutura urbana mínima.

Subseção XI

Da Zona Náuticas, Turísticas E De Serviços

**Art.60** - As Zonas Náuticas, Turísticas e de Serviços subdividem-se em:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - Zona Náutica, Turística e de Serviços Pontal Norte 1 – ZNTS-1;

II - Zona Náutica, Turística e de Serviços Central 2 – ZNTS-2;

III - Zona Náutica, Turística e de Serviços Sul do Rio 3 – ZNTS 3;

VI - Zona Náutica, Turística e de Serviços Pontal Sul 4 – ZNTS-4;

Subseção XII

Da Zona Náutica, Turística E De Serviços Pontal Norte 1 - ZNTS-1

**Art. 61** - Constituem características da Zona Náutica, Turística e de Serviços Pontal Norte 1 - ZNTS-1:

I - média densidade de ocupação;

II - infraestrutura consolidada nas áreas com ocupação;

III – áreas passíveis de parcelamento;

IV - ocupação típica, características de comunidade tradicional;

V - grandes áreas utilizadas para pastagem;

VI – localizada entre os bairros Praça e Santa Luzia, banhada pela foz do Rio Tijucas e do Rio Santa Luzia e pelo Oceano Atlântico;

VII - alto potencial natural para desenvolvimento de atividades náuticas e turísticas;

VIII - deterioração e supressão da restinga e supressão total da vegetação dos mangues e terrenos brejosos;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IX - ocupação nas margens do sistema hídrico, em áreas de interesse ambiental legal;

X - área antropizada em grande parte e com ausência de vegetação de restinga e de mangue.

**Art. 62** - Constituem objetivos específicos da Zona Náutica, Turística e de Serviços Pontal Norte 1- ZNTS-1:

I – incentivar o desenvolvimento de atividades voltadas ao transporte aquático, ao turismo, serviços náuticos e pesca, promovendo o desenvolvimento econômico e social da comunidade;

II – ampliar a disponibilidade de infraestrutura urbana mínima;

III - viabilizar em conjunto com os governos federal, estadual, municipal e iniciativa privada a realização do projeto de desassoreamento e fixação da barra do Rio Tijucas com o alargamento e construção de molhes;

IV - incentivar a diversidade de usos, destinados a residências, comércios e serviços de forma a fomentar a criação de centralidades;

V – incentivar a ocupação de vazios urbanos, promovendo o adensamento médio e alto, mantendo a mistura de usos;

VI – controlar a ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, as margens dos rios Tijucas e Santa Luzia e no entorno das valas de drenagem;

VII – viabilizar em conjunto com os governos federal, estadual, municipal e iniciativa privada a realização do projeto de desassoreamento e fixação da barra do Rio Tijucas com o alargamento e construção de molhes;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VIII - restringir usos incômodos;

IX - implantar sistema viário com eixos estimuladores de ocupação ordenada;

X - melhorar e criar novos acessos de comunicação com a BR 101 e a Zona Central;

XI - impedir a retirada de areia, ou o depósito de entulhos que dificultem a ocupação futura;

XII - preservar os canais naturais de drenagem e as características naturais da orla marítima.

Subseção XIII

Da Zona Náutica, Turística E De Serviços Central 2 - ZNTS-:2

**Art. 63** - Constituem características atuais da Zona Náutica, Turística e de Serviços Central 2 – ZNTS- 2:

I – área localizada na margem Norte do Rio Tijucas;

II – dificuldade de escoamento das águas pluviais ocasionado pelo assoreamento do Rio Tijucas;

III - ocupação nas margens do sistema hídrico, em áreas de interesse ambiental legal;

IV- alto potencial natural para desenvolvimento de atividades náuticas e de serviços.

V – ocupação mista, com predominância de residências e comércios;

VI - alta a média densidade de ocupação;

**Art. 64** - Constituem objetivos específicos da Zona Náutica, Turística e de Serviços Central

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

2 - ZNTS-2:

I – incentivar o desenvolvimento de atividades voltadas ao transporte aquático, ao turismo, serviços náuticos e pesca, promovendo o desenvolvimento econômico e social da comunidade;

II - incentivar a diversidade de usos, destinados a residências, comércios e serviços de forma a fomentar a criação de centralidades;

III – ampliar a oferta de equipamentos urbanos, entre eles os equipamentos comunitários, transportes, turísticos e náuticos;

IV - promover o adensamento médio e alto;

V- controlar a ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, as margens do Rio Tijucas e no entorno das valas de drenagem.

Subseção XIV

Da Zona Náutica, Turística E De Serviços Sul Do Rio 3 - ZNTS-3

**Art. 65** - Constituem características da Zona Náutica, Turística e de Serviços Sul do Rio 3 - ZNTS-3:

I – área localizada na margem sul do Rio Tijucas;

II - média densidade de ocupação, com áreas consolidadas;

III – infraestrutura consolidada;

IV - grandes áreas utilizadas para pastagem;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

V - áreas passíveis de parcelamento;

VI – ocupação mista, com presença de indústrias e residências;

VII - alto potencial natural para desenvolvimento de atividades náuticas e turísticas;

VIII - existencia de empreendimentos do ramo de atividade náutica.

**Art. 66** - Constituem objetivos específicos da Zona Náutica, Turística e de Serviços Sul do Rio 3 - ZNTS-3:

I - incentivar o desenvolvimento de atividades voltadas ao transporte aquático, ao turismo, serviços náuticos e pesca, promovendo o desenvolvimento econômico e social da comunidade;

II - incentivar a diversidade de usos, destinados a residências, comércios e serviços de forma a fomentar a criação de centralidades;

III – incentivar a ocupação dos vazios urbanos, promovendo a adensamento médio e alto da área;

IV – controlar a ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, as margens do Rio Tijucas;

V – ampliar a disponibilidade de infraestrutura urbana mínima.

Subseção XV

Da Zona Náutica, Turística E De Serviços Pontal Sul 4 - ZNTS-4

**Art. 67** - Constituem características da Zona Náutica, Turística e de Serviços Pontal Sul 4 - ZNTS-4:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - baixa densidade de ocupação;

II - grandes áreas utilizadas para pastagem;

III - possui vazios/áreas passíveis de parcelamento;

IV - banhada em grande parte pelo Rio Tijucas e pelo Oceano Atlântico;

V – presença do canal DNOS;

VI - ausência de infraestrutura básica e sistema viário;

VII - alto potencial natural para desenvolvimento de atividades náuticas e turísticas;

**Art. 68** - Constituem objetivos específicos da Zona Náutica, Turística e de Serviços Pontal Sul 4 - ZNTS 4:

I - criar zona especial para desenvolvimento de atividades voltadas ao transporte náutico, ao turismo, indústria náutica, serviços e pesca;

II – ocupação lenta, estimulando a ocupação urbana;

III – preservar os canais naturais de drenagem e as características naturais da orla marítima;

IV - implantar sistema viário com eixos estimuladores de ocupação ordenada;

V – incentivar a vocação turística;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**SEÇÃO III**

MACROZONA URBANA 2

Subseção I

Dos Aspectos Gerais

**Art. 69** - A Macrozona Urbana 2 abrange os bairros de Nova Descoberta e Santo Antônio e é composta por um único zoneamento, a Zona de Ocupação da Rodovia SC 410 – ZOR SC 410.

Subseção II

Zona De Ocupação Da Rodovia Sc – 410

**Art. 70** - Constituem características atuais da Macrozona Urbana 2:

I - existência da SC-410, principal eixo rodoviário do Vale do Rio Tijucas: importante "corredor" apropriado para fomentar a implantação de estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços, de características urbanas, como fontes geradoras de trabalho e renda e de desenvolvimento econômico do Município;

II - trânsito intenso ao longo da SC-410, afetando o cotidiano da comunidade que se localiza em ambos os lados da Rodovia;

III - deficiente rede de sistema viário local;

IV - existência de redes de alta tensão e de gás (Gasoduto Bolívia-Brasil);

V - existência de olarias de cerâmica vermelha;

VI - baixo índice de áreas verdes;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VII - deficiência áreas de lazer e recreação;

VIII - áreas e recursos hídricos impactados pela mineração de areia, remanescendo lagos e represas em cavas de mineração.

IX - parcelamentos irregulares

X – Conflito de limite com o Município de Canelinha.

**Art. 71** - Constituem Objetivos específicos da Macrozona Urbana 2:

I - garantir as condições de implantação de estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços e parcelamento de solo;

II - criar diretrizes específicas para a recuperação das áreas de mineração para adequação a futuros usos urbanos;

III - promover a regularização fundiária;

IV – ampliar a oferta de equipamentos e serviços públicos.

**Art. 72** Os parâmetros urbanísticos para a Macrozona Urbana 2 encontram-se na Tabela do Anexo 01.

**SEÇÃO IV**

**MACROZONA EXPANSÃO URBANA 1**

Subseção I

Dos Aspectos Gerais

**Art. 73** A Macrozona de Expansão Urbana 1 abrange o bairro de Morretes.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 74** A Macrozona de Expansão Urbana 1 subdividem-se em:

I - Zona de Ocupação da BR 101;

II - Zona de Ocupação Futura 2 - Morretes - ZOF -2 Morretes;

III - Zona Náutica, Turística e de Serviços Morretes 5 –ZNTS – 5.

**Art. 75** Constituem características atuais da Macrozona de Expansão Urbana 1;

I – área localizada às margens da rodovia BR -101, ao sul da Macrozona Urbana 1;

II – ocupação urbana de baixa densidade, concentrada na comunidade de Morretes, com baixa conectividade viária e infraestrutura urbana deficiente;

III – grandes áreas utilizadas para pastagens;

IV – presença de macisos vegetais preservados e nascentes;

V- relevo diverso, ao Leste da rodovia predominando as planícies costeiras e a Oeste altas declividades que impedem a ocupação e se configuram como APP's;

VI – ocorrência de atividade extrativista, pedreiras.

VII - proximidade com o aterro sanitário de Estiva, Município de Biguaçu, com risco de contaminação do Rio Inferninho e Baía de Tijucas;

VIII – deficiência de transporte público para a sede do Município, com dependência de linhas de ônibus interestaduais;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IX – deficiência de áreas de lazer e recreação.

**Art. 76** - Constituem Objetivos específicos da Macrozona de Expansão Urbana 1:

I – controlar a ocupação em áreas ambientalmente sensíveis;

II – incentivar a ocupação no entorno da rodovia BR 101 por comércios, serviços e indústrias;

III - evitar o parcelamento irregular do solo;

IV – oferecer condições adequadas para a mobilidade de veículos, inclusive os de grande porte, e pedestres, conforme diretrizes e hierarquias planejadas;

V- garantir reserva de interesse social.

Subseção II

Da Zona De Ocupação Da BR 101

**Art. 77** Constituem características atuais da Zona De Ocupação Da Br 101, é constituída por uma faixa de 350 metros (trezentos e cinquenta metros) para o lado Leste da Faixa de Domínio da Rodovia BR – 101 e uma faixa de 500 metros (quinhentos metros) do lado Oeste da Faixa de Domínio da Rodovia BR -101, a partir da Macrozona Urbana 1, até o limite com os municípios de Biguaçu e Governador Celso Ramos:

I - presença da BR-101 em toda sua extensão;

II – ocupação de baixa densidade, em áreas concentradas;

III – existência de alguns poucos comércio, serviços e empreendimentos industriais;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - Ocorrência de atividades extrativas, pedreira e agropecuária;

**Art. 78** Constituem objetivos atuais da ZONA DE OCUPAÇÃO DA BR 101:

I – atrair indústrias, serviços e comércios que atendam ao fluxo de usuários da rodovia BR-101;

II – incentivar o parcelamento do solo regular;

III - oferecer condições adequadas para a mobilidade de veículos, inclusive os de grande porte, ciclistas e pedestres.

Subseção III

Das Zonas De Ocupação Futura Morretes - 2

**Art. 79** Constituem características atuais da Zona de Ocupação Futura 2 Morretes é constituída:

I - ausência de ocupação;

II - grandes áreas utilizadas para pastagens;

III - ausência de infraestrutura urbana básica e sistema viário.

**Art. 80** Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Futura 2 - Morretes:

I - desestimular o crescimento temporariamente, porém garantindo a reserva de terras urbanas;

II - impedir a retirada de areia ou o depósito de entulhos que dificultem a ocupação futura;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

III - preservar os canais naturais de drenagem.

Subseção IV

Da Zona Náutica, Turística E De Serviços Morretes - 5 - ZNTS-5

**Art. 81** Constituem características atuais da Zona Náutica, Turística e de Serviços Morretes 5 – ZNTS 5 :

I - ausência de ocupação;

II - grandes áreas utilizadas para pastagens;

III - ausência de infraestrutura urbana básica e sistema viário.

**Art. 82** Constituem objetivos específicos da Zona de Ocupação Futura 2 - Morretes:

I - criar zona especial para desenvolvimento de atividades voltadas ao transporte náutico, ao turismo, indústria náutica, serviços e pesca;

II – ocupação lenta, estimulando a ocupação urbana;

III – preservar os canais naturais de drenagem e as características naturais da orla marítima;

IV - implantar sistema viário com eixos estimuladores de ocupação ordenada;

V – incentivar a vocação turística;

**SEÇÃO IV**

MACROZONA EXPANSÃO URBANA 2

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Subseção I  
Dos Aspectos Gerais

**Art. 83** A Macrozona de Expansão Urbana 2 abrange parte do Bairro de Terra Nova e subdivide-se em:

I - Zona de Ocupação Imediata 6 – ZOI 6;

II - Zona de Ocupação Futura 3 - ZOF 3.

**Art. 84.** Constituem características atuais da Macrozona de Expansão Urbana 2:

I – área localizada a Oeste da Macrozona Urbana 1, tendo a rodovia SC-410 como eixo estruturador;

II – grandes áreas utilizadas para pastagens e lavouras;

III – loteamentos em fase de implementação, originando novo eixo de expansão urbana;

IV – ocupação de baixa densidade, concentrada nas proximidades da rodovia SC-410;

V – ocupação mista, com presença de indústrias e residências;

VI - ocorrência de atividade extrativista, extração de areia;

VII - presença de valas de drenagem, inclusive Canal DNOS.

**Art. 85.** Constituem objetivos específicos da Macrozona de Expansão Urbana 2:

I - garantir a estruturação urbanística a partir da hierarquia do sistema viário, oferecendo condições adequadas de mobilidade para veículos, ciclistas e pedestres;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - reservar terras para equipamentos comunitários e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);

III – evitar o parcelamento irregular do solo;

IV - garantir reserva de áreas de interesse social;

V – preservar os canais naturais de drenagem, em especial canal DNOS;

VI - ampliar a oferta de infraestrutura urbana básica;

VII - inibir usos conflitantes, que possuam diferentes níveis de incomodidade, no uso do solo.

Subseção II

Da Zona De Ocupação Imediata 6

**Art. 86** Constituem características atuais da Zona de Imediata 6 – Terra Nova:

I – loteamentos em fase de implementação;

II - grandes áreas utilizadas para pastagens e lavouras;

III – existência de valas de drenagem e Rio Oliveira;

IV - ausência de infraestrutura urbana básica e sistema viário.

**Art. 87** Constituem objetivos específicos da Zona de Imediata 6 – Terra Nova:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I – incentivar o parcelamento do solo regular;

II - controlar a ocupação do solo nas áreas de interesse ambiental, localizadas nos fundos de vale do Rio Oliveira e próximas às valas de drenagem;

III - garantir a estruturação urbanística a partir da hierarquia do sistema viário, oferecendo condições adequadas de mobilidade para veículos, ciclistas e pedestres;

IV - reservar terras para equipamentos comunitários e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU).

Subseção III

Da Zona De Ocupação Futura 3 – Terra Nova

**Art. 88** Constituem características atuais da Zona de Ocupação Futura 3 – Terra Nova:

I - ausência de ocupação;

II - grandes áreas utilizadas para pastagens e lavoura;

III - ausência de infraestrutura básica e sistema viário.

**Art. 89** Constituem objetivos específicos da Zona de Zona de Ocupação Futura 3 – Terra Nova:

I - desestimular o crescimento temporariamente, porém garantindo a reserva de terras urbanas;

II - impedir a retirada de areia ou o depósito de entulhos que dificultem a ocupação futura;

III - preservar os canais naturais de drenagem.

**SEÇÃO V**

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Da Macrozona Rural de Terra Nova

**Art. 90** A Macrozona Rural de Terra Nova abrange as localidades de Terra Nova, Campo Novo, Oliveira, Água Fria, Dionísio e São Bento.

**Art. 91** Constituem características atuais da Macrozona Rural de Terra Nova:

I - predominância de cobertura vegetal (matas nativas em vários níveis de regeneração), compartilhada de agricultura (milho, feijão, hortaliças) e pecuária de leite;

II – existência de mananciais de Campo Novo e Água Fria, que atendem a população com rede pública de abastecimento de água potável;

III - deficiente preservação das nascentes;

IV - existem desmatamentos para agricultura, silvicultura e pastagens;

V - estradas estreitas e pouco pavimentadas;

VI - deficiência de telefonia;

VII - habitações típicas de zona rural;

VIII - existência de sítios de lazer particulares;

IX – existência de áreas de qualificação urbana;

X - existência de redes de alta tensão e de gás (Gasoduto Bolívia-Brasil);

XI - o Rio Oliveira e seu afluente, Rio Campo Novo, são os estruturadores da ocupação da Macrozona;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

XII - faltam áreas de lazer e recreação.

**Art. 92** Constituem objetivos específicos da Macrozona Rural de Terra Nova:

I - preservar a cobertura vegetal existente;

II - fomentar as atividades agropecuárias;

III - preservar os mananciais;

IV - melhorar as condições de trafegabilidade das estradas;

**SEÇÃO VI**

Da Macrozona Rural do Timbé

**Art. 93** A Macrozona Rural do Timbé abrange as localidades de Capim Branco, Itinga, Porto do Itinga, Timbé do Norte, Sítio do Timbé e parte bairro Morretes.

**Art. 94** Constituem características atuais da Macrozona Rural do Timbé:

I - predominância de cobertura vegetal com matas nativas em vários níveis de regeneração, compartilhada de agricultura, especialmente maracujá, laranja, arroz e pecuária de leite;

II - existência de grandes áreas de pastagens com gado bovino e ovino nas áreas planas;

III - predominância de pecuária de corte;

IV - contém a represa de captação de Itinga, principal manancial de abastecimento de água do Município;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

V - apesar de conter o manancial de Itinga, a população residente não é beneficiada com rede pública de abastecimento de água potável;

VI - contém a Estação de Tratamento de Água Municipal;

VII - deficiente preservação das nascentes;

VIII - ocorrência de desmatamento no Município de Biguaçu, muito próximo ao ponto de captação de água do manancial de Itinga;

IX - existem desmatamentos para agricultura, silvicultura, pastagens e mineração;

X - estradas parcialmente pavimentadas;

XI - deficiência de telefonia;

XII - habitações típicas de zona rural;

XIII - existência do Presídio Regional de Tijucas;

XV - existência de sítios de lazer particulares;

XVI - existência de redes de alta tensão e rede de gás do Gasoduto Bolívia-Brasil;

XVII - a hidrografia principal da Macrozona é formada pelo Rio Itinga e seu afluente, Ribeirão Timbé;

XVIII - faltam áreas de lazer e recreação;

XIX - exploração de pedra;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

XX - permanência da exploração de areia;

XXI – produção de alimentos artesanais;

**Art. 95** Constituem objetivos específicos da Macrozona Rural do Timbé:

I - preservar a cobertura vegetal existente;

II - fomentar as atividades agropecuárias;

III - preservação do Manancial de Itinga e das nascentes;

IV - implantação de sistema de tratamento e abastecimento público de água;

V - preservar o Manancial de Itinga;

VII - garantir a segurança em torno do Presídio;

VIII - limitar a expansão da área do Presídio;

IX - melhorar as condições de trafegabilidade das estradas;

XI - ordenar a expansão futura da atividade de extração mineral.

Seção VII

Das Áreas Especiais de Interesse

**Art. 96** Para os efeitos desta Lei Complementar ficam instituídas as seguintes Áreas Especiais de Interesse:

I - Áreas Especiais de Interesse Institucional – AEII;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - Sistema de Áreas Verdes Urbanas - SAVU;

III - Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;

IV - Área Especial de Interesse de Comércio e Serviços - AEICS;

V - Áreas Especiais de Qualificação Urbana - AEIQU;

VI - Áreas Especiais de Preservação de Mananciais - APM;

VII - Área Especial de Interesse Histórico-Cultural - AEHIC.

VIII – Áreas de Urbanização Específica – AUE

Subseção I

Das Áreas Especiais De Interesse Institucional – AEII

**Art. 97** Ficam definidas como Áreas Especiais de Interesse Institucional:

I - AEII do Posto Agropecuário, localizada na Macrozona Urbana 1;

II - AEII da Estação de Tratamento de Esgoto, localizada na Macrozona Urbana 1;

III - AEII do Presídio, localizada na Macrozona Rural do Timbé;

IV - AEII do Estádio de Futebol Sebastião de Vieira Peixoto, localizada na Macrozona Urbana 1

**Art. 98** Constituem características atuais das Áreas Especiais de Interesse Institucional:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - especificamente com relação à AEII do Posto Agropecuário:

a) área pública da Zona Urbana Central, situada em terreno pertencente à União;

b) parcialmente invadida e com ocupação esparsa;

c) também conhecida como Posto Agropecuário;

f) parte destinada a construção do Instituto Federal de Educação;

II - especificamente com relação à AEII da Estação de Tratamento de Esgoto, localizada ao sul do Rio Tijucas, na Zona Industrial Sul;

III - especificamente com relação à AEII do Presídio, área situada na Macrozona Rural do Timbé determinada pela distância de 200m (duzentos metros) ao redor do Presídio Regional de Tijucas;

IV - especificamente com relação à AEII do Estádio de Futebol Sebastião de Vieira Peixoto, área situada na Zona Urbana Central onde se localiza o Estádio de Futebol do Tiradentes Esporte Clube.

**Art. 99** Constituem objetivos específicos das Áreas Especiais de Interesse Institucional:

I - definir uso para áreas desocupadas em localização central da cidade;

II - especificamente com relação à AEII do Posto Agropecuário, ocupar com equipamentos públicos e comunitários, impedindo novas invasões;

III - especificamente com relação à AEII do Presídio:

a) garantir que os espaços em torno do Presídio não sejam ocupados por residências;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

b) inibir a expansão do Presídio;

IV - especificamente com relação à AEII do Estádio de Futebol Sebastião de Vieira Peixoto, garantir que a área do Estádio de Futebol do Tiradentes Esporte Clube continue , prioritariamente no mínimo de 80% com uso de interesse esportivo.

Subseção II

Do sistema de áreas verdes urbanas – SAVU

**Art. 100** Constituem características do Sistema de Áreas Verdes Urbanas:

I - áreas com interessante valor paisagístico;

II - áreas verdes do sistema viário e de equipamentos institucionais;

III - áreas com sinais visíveis de supressão da vegetação original;

**Art. 101** Constituem objetivos específicos do Sistema de Áreas Verdes Urbanas:

I - assegurar estabilidade ecológica do território através de medidas integradas de qualificação ambiental dos espaços urbanos;

II - compor a paisagem e ambiência urbana;

III - preservar o potencial paisagístico e ecológico da cidade;

IV - incrementar a oferta de espaços públicos adequados e qualificados para esporte e lazer da população;

V - aumentar as taxas de arborização urbana e de áreas públicas urbanas, bem como

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

manter a permeabilidade do solo urbano;

VI - garantir que o crescimento da cidade e seu adensamento sejam acompanhados pelo incremento de áreas verdes urbanas;

VII - garantir o acesso a espaços naturais qualificados, por meio da implantação de equipamentos públicos de lazer, especialmente parques, praças, jardins e áreas para eventos ao ar livre.

**Art. 102** O Sistema de Áreas Verdes Urbanas é composto por:

I - Ilha Verde da Rodovia BR-101, localizada na Macrozona Urbana 1;

II - Áreas verdes do sistema viário;

III - Praças Municipais e eixos de arborização;

IV - Áreas Verdes;

V – Parques Urbanos.

Subseção III

Das áreas especiais de interesse social – AEIS

**Art. 103** Constituem características atuais das Áreas Especiais de Interesse Social:

I - uso predominantemente residencial;

II - significativo grau de ocupação;

III - média quantidade de vazios urbanos;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - média densidade da ocupação;

V - baixo potencial de adensamento;

VI - suficientes infraestrutura e equipamentos públicos e comunitários nas proximidades das AEIS.

**Art. 104** Constituem objetivos específicos das Áreas Especiais de Interesse Social:

I - promover a qualificação das áreas, dotando-as com infraestrutura viária e urbana, serviço de atendimento público, equipamentos de lazer e comunitários e acesso à área central da cidade;

II - fixar a mão-de-obra em áreas próximas ao local de trabalho;

III - estabelecer parâmetros diferenciados de ocupação do solo;

**Art. 105** Ficam definidas como Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS:

I - AEIS do Jardim Progresso, localizada na Macrozona Urbana1 ;

II - AEIS da Aldeia, localizada na Macrozona Urbana 1.

Subseção IV

Da Área Especial de Interesse de Comércio e Serviços – AEICS

**Art. 106** Constituem características atuais da Área Especial de Interesse de-Comércio e Serviços:

I - ocupação predominantemente linear ao longo da Rua Senador Gallotti, na Joaia;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - presença de estabelecimentos de prestação de serviços automotivos;

III - via de tráfego incompatível com o volume de trânsito no local;

IV - localização na Macrozona Urbana.

**Art. 107** Constituem características atuais da Área Especial de Interesse e Comércio e Serviços:

I - ausência de ocupação;

II - grandes áreas utilizadas para pastagens;

III - ausência de infraestrutura básica e sistema viário.

**Art. 108** Constituem objetivos específicos da Área Especial de Interesse de Comércio e Serviços e Área Especial de Interesse de Comércio e Serviços:

I - incentivar o uso misto, destinado a residências, comércio e prestação de serviços;

II - implantar as vias previstas no sistema viário básico como eixos estimuladores de ocupação e duplicação da única via existente de acesso ao vale.

Subseção V

Das Áreas Especiais de Qualificação Urbana – AEQU

**Art. 109** Constituem características atuais das Áreas Especiais de Qualificação Urbana:

I - áreas afastadas das zonas mais centrais;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - sistema viário composto, em geral, por ruas estreitas não pavimentadas, sem passeio de pedestre, parcialmente pavimentado, com iluminação pública deficiente, estruturado em uma única via;

III - inexistência de áreas verdes públicas;

IV - baixo potencial para adensamento;

V - estrutura fundiária com dimensões de parcelamentos urbanos;

VI - vocação para centro de bairro ou localidade.

**Art. 110** Constituem objetivos específicos das Áreas Especiais de Qualificação Urbana:

I - melhorar as condições urbanas através do alargamento e pavimentação das ruas;

II - construção de passeios de pedestres;

III - promover a regularização fundiária.

**Art. 111** Ficam definidas como Áreas Especiais de Qualificação Urbana as áreas abaixo descritas, cujas delimitações e parâmetros de ocupação estão definidos nos Anexos 5 e 1:

I - Área Especial de Qualificação Urbana de Terra Nova, localizada na Macrozona Rural de Terra Nova;

II - Área Especial de Qualificação Urbana de Campo Novo, localizada na Macrozona Rural de Terra Nova;

III - Área Especial de Qualificação Urbana de Oliveira, localizada na Macrozona Rural de Terra Nova;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - Área Especial de Qualificação Urbana do Timbé, localizada na Macrozona Rural do Timbé;

V - Área Especial de Qualificação Urbana de Itinga, localizada na Macrozona Rural de Timbé.

Subseção VI

Das Áreas Especiais de Preservação de Mananciais – APM

**Art. 112** Constituem características atuais das Áreas Especiais de Preservação de Mananciais:

I - existência das bacias hidrográficas dos Rios Itinga, Campo Novo e Oliveira;

II - presença significativa de nascentes;

III - presença de recursos hídricos para abastecimento e consumo em médio e longo prazo, para fins urbanos e rurais;

IV - condições geomorfológicas complexas.

**Art. 113** Constituem objetivos específicos das Áreas Especiais de Preservação de Mananciais:

I - preservar recursos hídricos para abastecimento e consumo;

II - recompor as matas ciliares e do entorno das nascentes;

III - incentivar o reflorestamento e o manejo florestais;

IV - incentivar o desenvolvimento da agricultura orgânica;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

V - proibir atividades poluentes.

**Art. 114** Ficam definidas como Áreas Especiais de Preservação de Mananciais:

I - APM de Água Fria e Campo Novo, localizada na Macrozona Rural de Terra Nova;

II - APM de Itinga, localizada na Macrozona Rural do Timbé;

III – APM de Nova Descoberta, localizada na Macrozona Urbana 2.

Subseção VII

Da Área De Especial Interesse Histórico-Cultural – AEIHC

**Art. 115** A Área Especial de Interesse Histórico-Cultural localiza-se na Rua Coronel Gallotti, compreendendo os espaços e edificações situadas em ambos os lados desta via, sendo limitada:

I - ao Norte, por uma linha imaginária, paralela a Rua Coronel Gallotti, distante 60m (sessenta metros) do meio-fio do lado esquerdo da referida via em caminhamento no sentido Centro-Praça;

II - ao Sul, pelo Rio Tijucas;

III - ao Oeste, pela ponte sobre o Rio Tijucas;

IV - ao Leste, até 50 metros da esquina da Rua Maria Gallotti, onde localiza-se o Casarão Gallotti.

**Art. 116** Constituem características da Área Especial de Interesse Histórico-Cultural:

I - conjunto arquitetônico de valor histórico;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - ambiências preservadas ou a serem preservadas;

III - sistema viário com dimensões que permitem a utilização dos espaços públicos.

**Art. 117** A Área Especial de Interesse Histórico-Cultural possuem os seguintes objetivos:

I - resgatar e preservar a memória cultural da cidade;

II - promover o incremento do sistema viário para melhor aproveitamento e utilização dos espaços de uso público;

III - evitar a descaracterização das edificações e espaços de valor histórico, por meio da orientação técnica específica para construções, ampliações e reformas dos mesmos;

IV - garantir a manutenção da paisagem existente, em especial a visão para o Rio Tijucas e sua foz.

Subseção VIII

Das Áreas de Urbanização Específica

**Art. 118** As Áreas de Urbanização Específicas são áreas localizadas nas Macrozonas Rurais criadas para abrigarem exclusivamente condomínios rurais, mediante atendimento aos critérios e requisitos dos artigos 228 a 255, que passarão a ser definidas como áreas urbanas.

Parágrafo único. Os limites e parâmetros das Áreas de Urbanização Específicas estão estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo 01.

**Art. 119** São objetivos das Áreas de Urbanização Específicas:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - potencializar o turismo rural;

II - assegurar a ocupação ordenada da Macrozona Rural para outros fins que não de atividade agrícola, respeitando os limites da sustentabilidade ambiental;

III - manter a baixa ocupação e densidade;

Parágrafo Único: Não serão considerados agrícolas atividades pastoril, reflorestamento e agricultura de subsistência.

IV - preservar o meio ambiente e a cobertura vegetal;

V - recuperar o meio ambiente e a cobertura vegetal;

**Art. 120** Serão aplicados nas Áreas de Urbanização Específicas os seguintes instrumentos:

I - outorga onerosa de alteração de uso do solo;

II - estudo de impacto de vizinhança, quando for o caso;

III - estudo de impacto ambiental, quando for o caso.

Parágrafo único: A definição do valor da outorga de alteração de uso do solo terá como base o valor de mercado por metro quadrado da área a ser transformada em urbana, de acordo com o projeto aprovado pelo município, após a análise de uma equipe multidisciplinar, no percentual de 10%.

**Art. 121** A criação das Áreas Urbanização Específicas somente poderá ser realizada em áreas rurais que não tenham mais a utilização agrícola comprovada pelo período sucessivo de 5 anos.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 122** Realizados os estudos de diretrizes urbanísticas e aprovado pelo Município nos termos do artigo 233, será encaminhado o projeto de Lei autorizativo de criação da Área de Urbanização Específica, ao poder Legislativo.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção I

Da Classificação do Uso do Solo

**Art. 123** O uso do solo fica classificado em:

I - residencial;

II - não-residencial;

III - misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado às moradias do tipo unifamiliar e multifamiliar, podendo o uso multifamiliar ser classificado em:

I - condomínios horizontais com unidades isoladas;

II - condomínios horizontais com unidades geminadas;

III - condomínios verticais;

IV – condomínios horizontais rurais com unidades isoladas;

V- condomínios especiais para fins de moradia previstos no art. 318.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

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

§ 3º O uso não residencial poderá ser realizado em unidades isoladas ou multipropriedade na forma de condomínios, cujos requisitos estão dispostos no Capítulo V, respeitadas as exceções para este uso;

§ 4º Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um tipo de uso no mesmo lote.

Seção II

Das Regras Sobre Uso e Ocupação do Solo Urbano

**Art. 124** Todos os usos e atividades poderão se instalar nas Macrozonas Urbanas e Rurais, desde que obedeçam a condições determinadas em função:

I - dos objetivos específicos de cada Zona e Área de Especial Interesse constantes no Capítulo II do Título IV;

II - das disposições sobre sistema viário, na forma desta Lei Complementar;

III - dos níveis de incomodidade regulados na Seção III deste Capítulo, no Quadro de Níveis de Incomodidade do Anexo 02.

**Art. 125** Os usos e atividades deverão atender a requisitos de instalação, definidos em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - interferência no tráfego;

III - impacto de vizinhança;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - impacto ambiental.

Seção III

Das Incomodidades e Seus Respectivos Níveis

**Art. 126** Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se incomodidade, a potencialidade ou efeito gerado por uma ou mais atividades sobre a coletividade, considerando a sua incompatibilidade com os padrões de uso definidos para determinadas porções do território do Município, conforme o Quadro de Níveis de Incomodidade do Anexo 02.

**Art. 127** Para fins de análise do nível de incomodidade, deverão ser observados os seguintes fatores:

I - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou congêneres no entorno próximo;

II - poluição atmosférica: lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis, ou, ainda, lançamento de gases nocivos ou incômodos;

III - poluição hídrica: lançamento de efluentes incompatíveis com a rede hidrográfica ou com o sistema coletor de esgotos, ou poluição do lençol freático;

IV - geração de resíduos sólidos e poluição do solo: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos ou efluentes, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas, detonação ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

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

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

VIII - a geração dos impactos da atividade no entorno do empreendimento, especialmente no sistema viário e mobilidade.

**Art. 128** Os usos e atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade abaixo descritos:

I - incomodidades nível 1, para o uso residencial e as categorias de uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial, observando o disposto nesta Lei Complementar e seus anexos, especialmente o constante nos Anexos 02, 04, 05, 06 e 07;

II - incomodidades nível 2, para o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação ao disposto nesta Lei Complementar e seus anexos, especialmente o constante nos Anexos 02, 04, 05, 06 e 07;

III - incomodidades nível 3, para o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação ao disposto nesta Lei Complementar e seus anexos, especialmente o constante nos Anexos 02, 04, 05, 06 e 07;

IV - incomodidades nível 4, para o uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial, restringindo sua instalação ao disposto nesta Lei Complementar e seus anexos,

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

especialmente o constante nos Anexos 02, 04, 05, 06 e 07.

Parágrafo Único - O enquadramento das atividades nos seus respectivos níveis de incomodidade será dado pelo Quadro de níveis de incomodidade constante no Anexo 02.

**Art. 129** Os usos e as atividades de todas as incomodidades e seus níveis poderão se instalar de acordo com o enquadramento do Anexo 02.

**Art. 130** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos em que a Lei os exigir.

Seção IV

Dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo

**Art. 131** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo;

II - taxa de ocupação máxima;

III - taxa de permeabilidade;

IV - afastamentos;

V - altura máxima das edificações;

VI - altura máxima dos muros frontais, laterais e de fundos.

§ 1º Não serão incluídos no computo do coeficiente de aproveitamento:

I - mezaninos e sótãos;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - pavimentos sob *pilotis*, destinados a garagens, quando abertos e livres no mínimo em 90% de sua área;

III - pavimentos sob *pilotis*, destinados a área de lazer, quando abertos e livres no mínimo em 70% de sua área;

IV - parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno ou no terraço da edificação;

V - três pavimentos de garagem;

VI - helipontos, casa de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado levantadas no plano da cobertura;

V – sacadas privativas de cada unidade autônoma, desde que não ultrapasse 15% (quinze por cento) da área da unidade.

VI - um pavimento comercial em edificações de uso misto.

§ 2º Não serão computadas para Taxa de Ocupação as projeções das seguintes áreas e dependências, respeitada a taxa de permeabilidade:

I - pérgulas com até 5,00 m (cinco metros) de largura;

II – marquises e beirais com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III - sacadas com até 2,00 m (dois metros) de profundidade, e com somatório de áreas inferior a 15% da área da unidade;

IV - garagens e áreas comerciais construídas, não se aplicando para galpões e estruturas

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

pré-fabricadas;

V - piscina, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;

§ 3º Os afastamentos frontais serão diferenciados para cada via ou grupo de vias, variando de acordo com a profundidade dos lotes adjacentes a via ou ao objetivo futuro da via e poderão ser utilizados como vaga de estacionamento/garagem sem cobertura desde que o afastamento frontal seja maior ou igual à 5,00 metros;

§ 4º Os muros laterais terão altura máxima de 3,0 metros para edificações residenciais.

§ 5º Em edificações comerciais não será permitido a construção de muro lateral dentro do recuo frontal, exceto para equipamento de suporte técnicos à edificação, como por exemplo centrais de gás, lixeira, entrada de energia, entre outros)

§ 6º Os muros frontais situados no alinhamento do lote com a via pública terão altura máxima de 1,20 metros quando construídos com materiais não translúcidos. Acima dessa altura o fechamento deverá ser de material translúcido, até o limite de 3,00 metros.

§ 7º Os muros frontais poderão ser construídos de materiais não translúcidos até a altura limite de 3,00 metros, desde que para cada 50cm (cinquenta centímetros) acima de 1,20 metros o muro seja recuado os mesmos 50 cm (cinquenta centímetros) do alinhamento do lote com a via pública, sendo que o proprietário é responsável pelo tratamento paisagístico da área recuada.

**Art. 132** A definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis nas Zonas e Áreas Especiais encontra-se detalhada na Tabela do Anexo01.

**Art. 133** Não serão computados no cálculo do Número Máximo de Pavimentos:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - piscina, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;

II - garagens e área comercial;

Parágrafo Único - As demais normas específicas para as edificações serão definidas no Código de Obras do Município, a ser revisado na forma desta Lei Complementar.

**Art. 134** O Município poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei.

**Art. 135** As áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, já previsto nesta lei.

Parágrafo Único. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida nesta lei.

**Art. 136** Na contrapartida financeira, o valor a ser pago pelo beneficiário para utilização do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado da seguinte forma:

**Cf = (Fc x CUB) x Ac**, onde:

a) Cf = Contrapartida Financeira;

b) Fc = Fator de contribuição em %;

c) CUB - Custo médio residencial, comercial, galpão e residencial popular de Santa

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Catarina, vigente na data de crédito ao Fundo de Desenvolvimento - valor em reais;

d) Ac - Adicional Construtivo - em m<sup>2</sup>.

Parágrafo Único. O fator de contribuição será a seguinte:

- a) Zona Urbana Central (ZUC) - a outorga onerosa será de 10%;
- b) Zona de Ocupação Imediata (ZOI) - a outorga onerosa será de 8%;
- c) Zona Náutica, Turística e Serviços (ZNTS) - a outorga onerosa será de 8%;
- d) Zona de Ocupação da BR 101 (ZO-BR 101) - a outorga onerosa será de 8%;
- e) Zona de Ocupação da SC 410 (ZO-SC 410) - a outorga onerosa será de 6%;
- f) Zona de Ocupação Futura (ZOF) - a outorga onerosa será de 6%.

**Art. 137** O valor da contrapartida financeira deverá ser depositado em conta própria da Prefeitura Municipal de Tijuca, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da emissão da guia de pagamento, podendo ser parcelada na forma do parágrafo 1º:

§ 1º A outorga onerosa de que trata esta lei, poderá ser parcelada, nos moldes dos incisos que abaixo seguem, sendo que a primeira parcela deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento) do valor total, da seguinte forma:

I - Até o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), será 1 (uma) entrada mais 12 (doze) parcelas mensais acrescidas de juros legal e correção monetária, sendo a parcela mínima no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

II - Do valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) até R\$ 500.000,00

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

(quinhentos mil reais) será 1 (uma) entrada mais 24 (vinte e quatro) parcelas mensais acrescidas de juros legal e correção monetária, sendo a parcela mínima no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);

III - Do valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) será 1 (uma) entrada mais 36 (trinta e cinco) parcelas mensais acrescidas de juros legal e correção monetária, sendo a parcela mínima no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

IV - Do valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) até R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) será 1 (uma) entrada mais 48 (quarenta e oito) parcelas mensais acrescidas de juros legal e correção monetária, sendo a parcela mínima no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);

V - Acima do valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) será 1 (uma) entrada mais 60 (sessenta) parcelas mensais acrescidas de juros legal e correção monetária, sendo a parcela mínima no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

§ 1º O valor da contrapartida financeira não será restituído em caso de desistência ou qualquer outra forma de renúncia ao direito.

§ 2º A contrapartida financeira prevista neste artigo, prioritariamente, deverá ser destinada à obras de infraestrutura, construção ou aquisição de equipamentos, sempre condicionada à aprovação do poder público, após a análise de uma equipe multidisciplinar, seguindo as determinações da Lei Federal 10.257/2001.

**Art. 138** Os dados e informações relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento, ao potencial construtivo adicional requerido, concedido e executado, será documentado em processo administrativo.

**Art. 139** Para concessão do direito de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

o projeto deve atender os seguintes requisitos:

I - a área de construção a ser requerida pelo interessado deve estar limitada pelo coeficiente de aproveitamento Máximo do lote, estabelecido no Anexo I desta Lei;

II - atendimento aos demais índices e requisitos urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal;

III - a edificação deverá adotar sistemas de reutilização e/ou retenção das águas pluviais; e

IV - apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV da obra, nos casos exigidos pela legislação municipal.

**Art. 140** A expedição do alvará de construção estará condicionado a pagamento do valor correspondente a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou ao pagamento da parcela correspondente, ficando a expedição do habite-se condicionada ao pagamento total do débito parcelado.

**Art. 141** Poderão exercer o direito de construir com isenção de pagamento de Outorga Onerosa:

I - as obras realizadas pelo Poder Público ou por entidades em fins lucrativos desde que sejam edificações de interesse sócio comunitário e devidamente aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente.

Parágrafo Único. As isenções de que trata este artigo e seus incisos, só serão concedidas mediante parecer prévio do Conselho de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente.

**Art. 142** A Outorga Onerosa do Direito de Construir dependerá da análise prévia dos órgãos municipais competentes, devendo ser encaminhado através da Secretaria de Obras,

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Transportes e Serviços Públicos ou a que vier substituir e deverá ser instruído com no mínimo a seguinte documentação:

I - requerimento solicitando a aquisição de Outorga Onerosa, contendo as informações básicas sobre o empreendimento;

II - cópia da matrícula no Registro de Imóveis atualizada ou título que comprove a posse do imóvel;

III - consulta de viabilidade.

§ 1º No caso de parecer favorável ao pedido, o Poder Executivo Municipal solicitará ao beneficiário a documentação dos projetos definitivos e do respectivo Estudo do Impacto de Vizinhança - EIV nos casos exigidos nesta Lei, bem como outros documentos dispostos no Código de Obras.

§ 2º O parecer favorável do pedido não dispensa a adequação do projeto às normas técnicas do Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO IV

DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Disposições Gerais

**Art. 143** As normas de parcelamento do solo previstas nesta Lei Complementar são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à legislação superior vigente que regule a matéria, no âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, e pela Lei Federal nº 10.932/04 e suas alterações, e Lei Estadual nº 17.492/2018 e suas alterações, bem como pelas demais normas que as substituam ou

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

complementarem.

§ 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 2º - As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público municipal.

**Art. 144** Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados nas Macrozonas Urbanas e de Expansão Urbanas ou nas hipóteses estabelecidas nos § 3º e § 4º do art. 30 desta Lei Complementar, de acordo com os limites e parâmetros fixados nesta Lei Complementar e nos Anexos 06 e 07.

**Art. 145** As normas de parcelamento do solo têm por objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;

II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas, entendidas estas como:

- a) áreas com ausência de infraestrutura urbana demandada;
- b) áreas de risco à saúde e/ou à segurança;
- c) áreas de interesse ambiental;

III - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 146** As ações de parcelamento do solo no território do Município deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, detalhados nesta Lei Complementar, em especial:

I - as áreas verdes, principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;

II - as características geotécnicas e a topografia do terreno;

III - as nascentes e os cursos d'água existentes;

IV - a conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;

V - a adequação do traçado urbanístico proposto ao sistema de circulação existente.

**Art. 147** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes que seja implantado um sistema de drenagem da área e sem prejuízo da necessidade de elaboração dos estudos técnicos de impacto ambiental;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que se tenham sido previamente eliminados os riscos à população;

III - em terrenos situados nas áreas de especial interesse ambiental, notadamente:

a) topos de morro e áreas com declividades igual ou superior a 30% (trinta por cento),

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

- b) mananciais e áreas de captação de água para abastecimento atual ou futuro;
  - c) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água, sejam estes naturais ou artificiais;
  - d) fundos de vale e faixas sanitárias dos corpos de água;
  - e) reservas florestais e ecológicas;
  - f) áreas de paisagem notáveis;
  - g) Áreas de Preservação Permanente - APP, conforme dispõe a Lei Federal, salvo o disposto no art. 154 computo de área verde.
- IV - em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- VI - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;
- VII - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Parágrafo único. Exclui-se desta proibição as exceções previstas no artigo 161 desta lei complementar.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 148** Para os fins de parcelamento, nas áreas com declividade entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), assim como em terrenos com condições hidrológicas complexas e declividades de 0 (zero) a 5% (cinco por cento), ou terrenos que apresentem risco geológico, será exigido laudo geotécnico, elaborado por profissional habilitado, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

**Art. 149** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, considerando-se, para os fins previstos nesta Lei Complementar:

I - loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Parágrafo Único - Não caracteriza loteamento a execução de obras de vias públicas de circulação efetivada pelo Município, seja através de sua abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade e estruturar sua malha viária.

**Art. 150** Considera-se remembramento, unificação, ou anexação a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.

Parágrafo Único - Os loteamentos populares e os loteamentos de interesse social não poderão ser objeto de projetos de remembramento.

**Art. 151** Os loteamentos serão divididos em duas categorias:

I - loteamentos convencionais;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - loteamentos de interesse social.

§ 1º - Loteamentos convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º - Loteamentos de interesse social são aqueles executados pelo Poder Executivo municipal ou com promoção e ele vinculado, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

§ 3º - Os loteamentos de interesse social e só poderão ser realizados nas Áreas de Especial Interesse Social.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos

Subseção I

Das Áreas De Uso Público

**Art. 152** Constituem áreas de uso público para fins de parcelamento:

I - áreas destinadas ao sistema de circulação;

II - áreas institucionais, que são as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - áreas verdes, que são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo-arbórea, permitindo seu uso para atividade de lazer.

Parágrafo Único - As áreas de uso público devem obedecer ao traçado e ao regime

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

urbanístico estabelecidos nesta Lei Complementar, e serem cedidas ao Município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

**Art. 153** No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas de uso público nas seguintes proporções:

I - um mínimo de 15% (quinze por cento) para vias de circulação;

II - um mínimo de 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III - um mínimo de 10% (dez por cento) para áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º Nos desmembramentos dos quais resultem até 9 (nove) lotes, fica o proprietário isento da obrigação da cessão de áreas verdes e de áreas de uso comunitário ao Município, e para os desmembramentos dos quais resultem acima de 9 (nove) lotes, o proprietário deverá ceder áreas verdes e áreas de uso comunitário ao Município conforme os parâmetros definidos nesta Lei para loteamentos, desconsiderando-se as áreas destinadas a arruamento.

§ 2º É vedada a prática dos desmembramentos sucessivos, sendo que glebas que resultem em mais de 9 (nove) lotes, independentemente do número de desmembramentos, o proprietário deverá realizar a cessão de áreas verdes e de áreas de uso comunitário ao Município, conforme os parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§ 3º Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, energia elétrica, pavimentação, rede telefônica, e outros que venham a serem criados e como tal classificados.

§ 4º Para loteamentos industriais a soma dos percentuais dos incisos I, II e III, não poderá

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, tendo as seguintes proporções:

I - um mínimo de 15% (quinze por cento) para vias de circulação;

II - um mínimo de 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III - um mínimo de 5% (cinco por cento) para áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º Nos desmembramentos que resultem glebas de terras iguais ou superiores a 2 ha (hectares), o proprietário ficará isento da obrigação de reservar área verde, procrastinando o referido encargo para a ocasião em que for parcelada a área desmembrada.

**Art. 154** Os lotes reservados às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes devem ter uma área mínima de 720,00 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), testada mínima de 24,00m (vinte e quatro metros) nas áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e testada mínima de 15,00m (quinze metros) nas áreas verdes.

**Art. 155** As áreas verdes não poderão, em qualquer hipótese, ter alterada sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

§ 1º - As Áreas Verdes devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º - Não poderá ser prejudicado o acesso público às áreas verdes.

**Art. 156** As áreas de preservação permanente, localizadas no interior de glebas que sejam objeto de parcelamento, deverão ser convenientemente delimitadas e asseguradas a sua destinação.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS  
REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 157** No percentual de áreas verdes previstas no inciso II do art. 154 desta Lei poderão ser computadas as áreas de preservação permanente, existentes no interior da gleba até 100% (cem por cento) do total de áreas verdes, desde que garantida à conservação ambiental e a devida urbanização pelo loteador.

**Art. 158** No percentual de áreas de equipamentos urbanos e uso comunitário previstas no inciso II do art. 153 desta Lei, poderá haver a compensação por áreas construídas pelo loteador a ser avaliada pelo Poder Público, limitada em até 80% (oitenta por cento) do total da área destinada para este fim.

§ 1º - A compensação prevista no artigo anterior, preferencialmente deverá ser destinada à construção de prédios públicos voltados aos serviços de educação e saúde, sempre condicionada à aprovação do poder público, após a análise de uma equipe multidisciplinar;

§ 2º - A definição do valor da área a ser compensada terá como base o valor de mercado por metro quadrado da área a ser transformada em área construída, de acordo com o projeto aprovado pelo município, após a análise de uma equipe multidisciplinar.

Subseção II

Dos Loteamentos De Interesse Social

**Art. 159** Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de áreas de interesse social, com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas, admite-se a ocupação e a construção simultâneas das seguintes obras de infraestrutura:

I - abertura das vias;

II - demarcação dos lotes;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

III - instalação de rede de água potável;

IV- instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;

V - saneamento básico;

VI - pavimentação.

Subseção III

Do Parcelamento E Das Faixas Não-Edificáveis

**Art. 160** Para os efeitos de parcelamento do solo serão consideradas como áreas não edificáveis:

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

II - as faixas marginais dos recursos hídricos.

§ 1º - Nas faixas de domínio público de rodovias e redes elétricas de alta tensão será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de cada lado, de acordo com as exigências da legislação aplicável à matéria.

§ 2º Nas faixas marginais dos recursos hídricos existentes em área de loteamento, deverão obrigatoriamente ser respeitados os afastamentos mínimos, que são estabelecidos pela Lei Federal nº 12.651/2012 ou legislação que venha a substituí-la e faixa sanitária de 10 metros nos trechos de drenagem que não sejam considerados área de preservação permanente.

§ 3º O Município poderá adotar critérios diferentes de afastamentos de APP - Áreas de Preservação Permanente, em áreas comprovadamente consolidadas, conforme diagnóstico socioambiental para definição das áreas urbanas como consolidadas.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 4º A reserva da faixa não edificável ao longo das faixas de domínio público das rodovias será de 5 (cinco) metros de cada lado.

**Art. 161** Os imóveis a serem loteados e que apresentarem cursos de água de qualquer porte, ou que estiverem situados em áreas de fundo de vale e encostas, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às faixas de proteção de que trata esta Lei Complementar.

Parágrafo Único - Após a devida elaboração de levantamento topográfico, dependendo das características do relevo, o Poder Executivo Municipal poderá exigir aterros ou outras soluções de engenharia, com vistas a garantir segurança e qualidade ambiental, respeitadas sempre as faixas não-edificáveis dos recursos hídricos, desde que as referidas soluções sejam realizadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

**Art. 162** Deverão ser previstas soluções de macro e microdrenagem nos projetos de parcelamento do solo, com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes, desde que as referidas soluções sejam realizadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

Parágrafo Único - As soluções mencionadas no caput deste artigo deverão ter em conta que os elementos de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos essenciais:

- I - apresentar largura mínima capaz de acomodar satisfatoriamente um canal aberto, cuja secção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;
- II - para a determinação da secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;
- III - os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

chuvas, coeficiente de escoamento, tempo de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempo de ocorrência, entre outros aplicáveis, serão definidos pelo órgão competente com base nos critérios técnicos, levando sempre em consideração as condições mais críticas.

**Art. 163** Deverão ser implantadas faixas adjacentes às faixas não-edificáveis, com largura de 7 metros, destinadas ao trânsito de veículos e de pessoas e voltadas à manutenção dos cursos de água, a critério do órgão competente, desde que as referidas faixas sejam implantadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

**Art. 164** Deverão ser objeto de licenciamento ambiental, na forma da Lei:

- I - quaisquer obras e empreendimentos que envolvam a microdrenagem, o uso, captação, retificação e alteração do sistema original da drenagem ou de macrodrenagem;
- II - a construção de travessias e de obras de saneamento, desde que na forma da legislação aplicável a cada caso concreto;
- III – aterros e terraplanagem.

Subseção IV

Das Quadras E Lotes

**Art. 165** Ficam estabelecidas na Tabela do Anexo 01 desta Lei Complementar as dimensões e áreas mínimas para os lotes resultantes de projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobro e remembramentos.

§ 1º Os lotes de esquina, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que o lote mínimo exigido para a respectiva área de planejamento.

§ 2º Nos os loteamentos, poderá ser disponibilizado até 50% dos lotes com área inferior à

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

minima exigida para seu respectivo zoneamento, respeitando as seguintes condições:

I - Destinação exclusivamente residencial unifamiliar, poderá ter lotes com área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00 metros, devendo esta condição constar do registro imobiliário, não sendo possível alteração desta destinação, mesmo que unificado à outro lote;

II - Será permitido lote residencial unifamiliar de esquina desde que respeitada às condições do parágrafo primeiro deste artigo;

III – Do total dos lotes previstos neste parágrafo, poderá ainda ser disponibilizado até 40% para projetos habitacionais de baixa renda, com área mínima de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 7,50 metros destinados, exclusivamente residencial unifamiliar, porém, não poderão ser objetos de unificação, cuja condição deverá constar do registro imobiliário, não sendo possível alteração desta destinação;

**Art. 166** – A maior dimensão das quadras poderá ser de até 300,00m (trezentos metros).

**Art. 167** A flexibilização do tamanho das quadras definido para parcelamento de solo que contenha condomínios como glebas no parcelamento macro, será permitida nos casos de parcelamento de solo urbano destinado a condomínios edifícios, desde que atendidas as seguintes condições:

I. O projeto do condomínio não deve impedir a execução das diretrizes viárias estabelecidas no Plano Diretor do Município de Tijucas - SC;

II. As vias públicas de acesso e as diretrizes de circulação geral da cidade deverão ser respeitadas e integradas ao planejamento urbano local, garantindo a conectividade e fluidez do trânsito;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

III. A gleba condominial deve internamente atender, as limitações de quadras, tamanhos de lotes, e demais índices urbanísticos solicitados pelo plano diretor vigente.

Subseção V

Da Rede Viária

**Art. 168** Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana.

Parágrafo Único - Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no caput recairão sobre o parcelador interessado.

**Art. 169** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - estabelecer uma hierarquização do sistema viário;

II - garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme regras expedidas pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 170** Admite-se a implantação de bolsão de retorno, ou cul-de-sac, apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.

§ 1º O bolsão de retorno deverá ter acesso por via de no máximo 150,00 metros de comprimento, largura de 12,00 metros e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 20,00 metros.

§ 2º Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos. Os lotes que confrontam com o bolsão de retorno não poderão ter suas dimensões dentro da projeção de futura via.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 171** Ao expedir as diretrizes, o Poder Executivo municipal indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

**Art. 172** A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e côncava, observadas as seguintes determinações:

I - a declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,2% (zero virgula vinte por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50,00m (cinquenta metros) e em cada esquina, sendo que as mesmas não deverão obstruir as rampas de acesso à cadeirante.

II - as ruas e avenidas devem ter arborização pelo menos em uma das faces, segundo os critérios estabelecidos na legislação ambiental do município e nos programas específicos a serem desenvolvidos.

**Art. 173** Os passeios das vias terão largura mínima de 3 m (tres metros) e pavimentação continua e antiderrapante, garantindo a continuidade do traçado e largura pavimentada mínima de 2,00 m (dois metros).

**Art. 174** As esquinas dos novos loteamentos e as já existentes deverão permitir a acessibilidade aos passeios e visibilidade dos cruzamentos, sendo que:

I - no meio-fio junto às esquinas deve-se construir rampas de acesso para pessoas com deficiência, conforme o disposto na norma NBR-9050 e eventuais alterações;

II - os lotes de esquina devem ter canto arredondado com raio mínimo de 3m (três metros).

III - os lotes de esquina de loteamentos industriais devem ter canto arredondado com raio mínimo de 5m (cinco metros).

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 175** Nos loteamentos, a abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao estabelecido nesta Lei Complementar, dependendo sempre da prévia aprovação pelo Poder Executivo municipal.

Subseção VI  
Da Infraestrutura

**Art. 176** Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário, de acordo com critério definidos em resolução pelo SAMAE;

V - energia elétrica pública e domiciliar;

VI - iluminação pública.

§ 1º As redes de tubulações de escoamento das águas pluviais deverão ser constituídas dos seguintes materiais:

I - Em concreto armado PA1 ou superior do tipo ponta e bolsa em qualquer diâmetro;

II - Em concreto armado PA1 ou superior do tipo macho e fêmea, com diâmetro igual ou superior a 60 cm.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

III - Em PVC Estruturado, PEAD, Fibra ou similares.

§ 2º As soluções referidas no inciso IV deste artigo deve conectar-se à rede de esgoto sanitário nas áreas onde esta estiver disponível e nas áreas em que ainda não forem contemplados pela rede pública os loteadores deverão instalar as estações elevatórias para futura ligação na rede pública.

**Art. 177** Para os efeitos desta Lei Complementar, a infraestrutura mínima será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, com meio-fio e sarjeta;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável, de acordo com critérios definidos em resolução pelo SAMAE;

IV - soluções para o esgotamento sanitário de acordo com critérios definidos em resolução pelo SAMAE;

V - rede de energia elétrica domiciliar.

Parágrafo único. As redes de tubulações de escoamento das águas pluviais deverão ser constituídos dos seguintes materiais:

I - Em concreto armado PA1 ou superior do tipo ponta e bolsa em qualquer diâmetro;

II - Em concreto armado PA1 ou superior do tipo macho e fêmea com diâmetro igual ou superior a 60 cm.

III - Em PVC Estruturado, PEAD, Fibra ou similares.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 178** Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação, o qual será responsável pela garantia da infraestrutura pelo prazo de 05 (cinco) anos após a entrega definitiva do loteamento, na forma da Lei.

**Art. 179** Em loteamentos convencionais, são de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I - demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;

II - passeios com pavimentação contínua e antiderrapante de acordo com as normas vigentes;

III - pontes e muros de arrimo;

IV - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

Parágrafo Único - Nos passeios a que se refere o inciso II do caput, será estimulada a implantação de áreas permeáveis, desde que não interrompam a continuidade da área destinada à passagem.

Seção III

Do Projeto de Loteamento

Subseção I

Das Disposições Gerais

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 180** O Poder Executivo municipal somente procederá à aprovação de projetos de loteamentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

- I - consulta de viabilidade;
  
- II - requerimento de estudo preliminar;
  
- III - anteprojeto;
  
- IV - projeto definitivo.

**Art. 181** O Poder Executivo municipal terá o prazo de:

- I - 15 (quinze) dias úteis para responder à consulta de viabilidade;
  
- II - 30 (trinta) dias úteis para a execução das diretrizes constantes no estudo preliminar;
  
- III - 30 (trinta) dias úteis para o exame de anteprojeto;
  
- IV - 45 (quarenta e cinco) dias úteis para manifestar-se sobre o projeto definitivo.

Subseção II

Da Consulta De Viabilidade

**Art. 182** A consulta de viabilidade constitui-se em num pedido de informações sobre a possibilidade de determinada gleba ser parcelada através de loteamento, não gerando direitos, e tendo validade por 6 (seis) meses.

**Art. 183** Para obter a Consulta de Viabilidade com a finalidade de parcelamento do solo

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo municipal anexando os seguintes documentos:

I - cópia autenticada do título de propriedade do imóvel;

II - planta de situação do terreno.

Parágrafo Único - Ainda que o loteamento não ocupe a área total da gleba, esta deve ser representada na sua totalidade na planta de situação do terreno.

**Art. 184** Compete ao Poder Executivo municipal:

I - expedir a resposta à consulta, com a informação da viabilidade de se parcelar a gleba;

II - informar:

a) a unidade territorial na qual a gleba está inserida, de acordo com o mapa de zoneamento constante nos Anexos 06 e 07 desta Lei Complementar;

b) a taxa de ocupação;

c) os recuos e afastamentos;

d) vias projetadas do sistema viário.

III - apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes.

Subseção III

Do Requerimento De Estudo Preliminar

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 185** Após o recebimento da consulta de viabilidade de parcelamento do solo, o interessado estará habilitado a requerer do Poder Executivo municipal a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o loteamento, apresentando, para este fim, requerimento de estudo preliminar.

§ 1º - O requerimento de estudo preliminar deve ser entregue acompanhado de três vias da planta do imóvel e outros documentos, conforme discriminação a ser definida pelo Poder Executivo municipal, devendo serem apresentados os documentos abaixo listados, podendo ainda, se necessário a documentação complementar:

I - requerimento do proprietário e/ou solicitante;

II - consulta de viabilidade;

III - boletim de cadastro imobiliário;

IV - certidão negativa de débitos municipal da PMT;

V- certidão negativa de débitos municipal da samae;

VI - certidão atualizada de matrícula da gleba de ônus reais;

VII - viabilidades da samae de água e esgoto;

VIII - certidão emitida pela defesa civil

IX - projeto de estudo preliminar;

X – documento de responsabilidade técnica;

XI - levantamento planialtimétrico com curvas de níveis;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

XII - sondagem e percolação de solo com laudo;

XIII - estudo de impacto de vizinhança, quando acima de 100 lotes;

XIV - taxa de análise de projeto.

§ 2º - As vias da planta do imóvel acima mencionadas deverão ser elaboradas conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Executivo municipal e coordenadas geográficas oficiais do Município, contando com a indicação de:

I - divisas do imóvel;

II - benfeitorias existentes;

III - existência e distância das nascentes e corpos d'água;

IV - quantificar e qualificar árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação;

V - equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no lote;

VI - servidões, faixas diversas de domínio ou ambas, existentes no local em escala;

VII - locais alagadiços ou sujeitos a inundação;

VIII - curvas de nível e indicação dos talwegues;

IX - planilha de cálculo da área do imóvel;

X - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

distância para com os loteamentos próximos;

XI - apresentação da localização das edificações de significado histórico-cultural existentes, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;

XII - redes de alta tensão, cercas, localização dos cursos d'água, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;

XIII - teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;

XIV - localização de eventuais formações rochosas;

XV - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para loteamentos com 100 (cem) lotes ou mais.

§ 3º - Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

§ 4º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações/registros de responsabilidades técnicas para cada etapa do projeto.

**Art. 186** Na elaboração do estudo preliminar, o órgão municipal competente do Poder Executivo informará os seguintes elementos:

I - as faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, destinadas à proteção dos equipamentos dos sistemas viário, de saneamento e energia;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - as ruas e estradas existentes ou projetadas que compõem o traçado básico do sistema viário principal da cidade e do Município;

III - as Áreas de Preservação Permanente;

IV - Zoneamento, na forma desta Lei Complementar;

V - as áreas institucionais a serem municipalizadas;

VI - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das Áreas de Preservação;

VII - a relação da infraestrutura a ser projetada e executada pelo interessado;

VIII - áreas de uso dominante da gleba, com indicação dos usos compatíveis e dos limites de ocupação, segundo os níveis de incomodidade constantes no Anexo 02.

§ 1º - Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo Poder Executivo municipal as diretrizes do loteamento para fins urbanos, em prazo não superior a 30 (trinta) dias úteis, contados da data do protocolo.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de 1 (um) ano.

§ 3º - Nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento, o Poder Executivo municipal poderá pedir prorrogação do prazo para expedição de diretrizes.

§ 4º - As diretrizes básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de loteamento

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

pelo Poder Executivo municipal.

Subseção IV  
Do Anteprojeto

**Art. 187** Após a elaboração do estudo preliminar, o interessado apresentará anteprojeto do loteamento impresso em 3 (três) viase em meio digital, contendo:

I - o traçado das ruas com a respectiva hierarquia;

II - a divisão da área em quadras e destas em lotes;

III - as áreas livres a serem concedidas ao Poder Executivo municipal;

IV - o cálculo aproximado da superfície de cada lote.

Parágrafo Único - Além do anteprojeto, o interessado deverá apresentar:

I - o registro imobiliário da gleba atualizado;

II - a ART do anteprojeto;

III – proposta de compensação de área pública prevista no art. 159, se houver;

III - Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA para:

a) loteamentos com área igual ou superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

b) loteamentos com áreas iguais ou superiores a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

quadrados), quando localizados em Áreas de Especial Interesse, especialmente às destinadas à proteção dos mananciais, do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico definidas por legislação estadual ou federal.

**Art. 188** A aprovação do Anteprojeto vigorará pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante por igual período.

Subseção V  
Do Projeto Definitivo

**Art. 189** Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará projeto definitivo e seus respectivos memoriais, em 3 (três) vias impressas, e em formato digital.

Parágrafo Único - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto às aprovações subsequentes.

**Art. 190** Os documentos do projeto definitivo deverão conter:

I - planta geral do loteamento, na escala de 1:500 (um para quinhentos), em 3 (três) vias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado com cadastro no Poder Executivo municipal, contendo:

- a. curvas de nível e indicação dos talwegues;
- b. orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- c. a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- d. sistema viário existente e proposto, com respectiva hierarquia;
  - e. as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
  - f. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
  - g. a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
  - h. a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;
  - i. a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
  - j. as indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- II - projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;
- III - projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária/autarquia, que o aprovará;
- IV - projeto da rede de energia elétrica;
- V - projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d`água dentro dos padrões do Poder Executivo municipal;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - projeto da rede de esgoto sanitário, quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;

V - projetos de arborização e iluminação dos espaços e das vias públicas, das áreas verdes, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas na legislação municipal de meio ambiente e legislação complementar, os quais serão apresentados por meio de projeto urbanístico para recomposição das vegetações e para arborização das áreas verdes, que deverá ser elaborado por profissional competente e vir acompanhado da declaração de acompanhamento pelo profissional com a devida ART.

VI - projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas às normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Executivo municipal;

VII - projetos com detalhamento das calçadas de acordo com as normas de acessibilidade vigentes;

VIII - projetos de sinalização das vias, horizontal e vertical

IX - laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários;

X - título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da gleba de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no art. 18, § 4º, da Lei 6.766/79, atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04;

XI - orçamento e cronograma das obras;

XII - contrato padrão;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Parágrafo Único: Havendo compensação de área pública, deverão ser apresentados também:

- I. Projetos básicos e complementares da edificação;
- II. Memorial descritivo;
- III. Orçamento e cronograma de execução;
- IV. Documentação de responsabilidades técnicas

**Art. 191** O memorial descritivo do projeto urbanístico deverá conter:

- I - a descrição sucinta do loteamento;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as restrições convencionadas que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;
- III - a indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;
- IV - a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacências.

Subseção VI

Dos Projetos De Desmembramento

**Art. 192** Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Poder Executivo municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ressalvado o disposto

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

no art. 18, § 4º, da Lei 6.766/79, atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - projetos geométricos de desmembramentos e remembramentos, em 3 (três) vias impressas, e em meio digital, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico;

II - a indicação das vias existentes;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;

IV - Certidão Negativa de débitos municipais;

VI - Consulta de Viabilidade expedida pelo Poder Executivo municipal;

VII - documento de responsabilidade técnica;

§ 1º - Deverão constar obrigatoriamente nos projetos geométricos citados no inciso I do caput deste artigo os seguintes elementos:

I - rumos e distâncias das divisas;

II - área resultante;

III - área anterior;

IV - denominação anterior;

V - denominação atual;

VI - indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VII - indicação precisa das edificações existentes;

VIII - indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando tratar-se de desmembramento.

**Art. 193** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

**Art. 194** A aprovação do projeto de desmembramento só será permitida quando:

I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar;

II - a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º - O desmembramento será considerado desdobro, quando se tratar da primeira divisão do lote/gleba em duas partes com características semelhantes.

§ 2º - Havendo desmembramento que resulte em área inferior ao lote mínimo padrão desta lei, somente se aprovará o desmembramento sob a condição de unificação em outra.

Subseção VII

Da Aprovação Dos Projetos De Parcelamento

**Art. 195** A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá constar de:

I - título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser parcelado;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - modelo de contrato-padrão de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, restrições urbanísticas, bem como a denominação do empreendimento;

III - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana e da compensação de área pública;

IV – cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigidos e da compensação de área pública;

V - comprovante de pagamento de taxas;

VII - consulta de viabilidade;

VIII – uma via contendo as diretrizes urbanísticas expedidas pelo poder executivo municipal no estudo preliminar;

IX - memorial descritivo do lote original e do parcelamento;

X - projeto definitivo do parcelamento, observado o disposto nesta Lei Complementar.

§ 1º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal.

§ 2º - Os documentos a que se referem os incisos IV, VIII e IX deste artigo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas documentações de responsabilidade técnica.

**Art. 196** De posse da documentação exigida, o Poder Executivo municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

complemento de informação externa ou correção de dados.

**Art. 197** Aprovado o projeto definitivo, Poder Executivo municipal, expedirá alvará de licença para execução do parcelamento e para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos, mediante a apresentação de licenciamento ambiental (LAI) e termo de caução lavrado e assinado.

**Art. 198** Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Executivo municipal qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

**Art. 199** Deverão constar do contrato-padrão, aprovado pelo Poder Executivo municipal e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo art. 26 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações dadas pela Lei nº 9.785/99 e 10.932/04:

I - a definição do tipo de loteamento;

II - a unidade territorial na qual o imóvel está inserido, de acordo com o zoneamento regulado por esta Lei Complementar;

III - os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;

IV - a taxa de ocupação máxima;

V - os afastamentos e recuos;

VI - as servidões;

VII - as áreas não-edificáveis;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VIII - as restrições legais e convencionais;

IX - a existência de garantias reais;

X - o cronograma físico das obras e serviços a executar;

XI - a denominação do empreendimento.

**Art. 200** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 201** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

**Art. 202** Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes ao abastecimento de água, esgoto e energia elétrica deverão estar previamente aprovados pelos órgãos competentes.

**Art. 203** O Alvará de Licença terá vigência de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 04 (quatro), mediante requerimento e justificativa do empreendedor, ficando a aprovação a critério do Município, na forma do art. 18º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Subseção VIII

Das Garantias

**Art. 204** Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana e da compensação prevista no art. 158, exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, uma garantia, por meio de Termo de Caução ou fiança bancária firmado com o Município, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos nesta Lei Complementar.

**Art. 205** Na opção de seguro garantia, deverá ser apresentada cópia autenticada da apólice.

**Art. 206** A Fiança Bancária e o Seguro Garantia deverão ser apresentados por instituição bancária com registro no Banco Central e contendo a descrição de todos os equipamentos urbanos e serviços cuja execução se pretende garantir, contratados pelo prazo total estabelecidos no cronograma.

§ 1º A caução será formalizada por meio de escritura pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas - SC, no ato de registro do loteamento, por meio da averbação da caução nas matrículas individualizadas dos imóveis caucionados, ficando os emolumentos sob as expensas do loteador.

§ 2º - No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do loteamento, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§ 3º - Não serão aceitas como caução pelo Poder Executivo municipal as áreas não passíveis de parcelamento do solo previstas nesta lei.

**Art. 207** Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, com etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento.

**Art. 208** Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Executivo municipal poderá liberar as garantias estabelecidas.

§ 1º Admite-se a liberação parcial desde que os lotes caucionados remanescentes sejam suficientes para cobrir o valor de 120% da infraestrutura a ser concluída.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 2º A aprovação dos serviços já executados será feita através de relatório técnico a ser feito por no mínimo 02 (dois) profissionais do corpo técnico do Município, não sendo aceito como serviços, os materiais simplesmente comprados e depositados no canteiro de obras, mas somente serviços executados.

§ 3º No caso de Fiança Bancária não haverá liberação parcial da garantia.

**Art. 209** O Poder Executivo municipal fará intervenção no loteamento, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos.

§ 1º - Para atender ao disposto no caput deste artigo, o Poder Executivo municipal notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Executivo municipal.

§ 2º - Verificada a paralisação referida no caput deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando a intervenção.

§ 3º - Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Executivo municipal, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos realizados a mais.

CAPITULO V  
DOS CONDOMÍNIOS GERAL

Seção I  
Das Disposições em Geral

**Art. 210** O Poder Executivo municipal somente procederá à aprovação de projetos de condomínios depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - consulta de viabilidade;

II - requerimento de estudo preliminar;

III – projeto urbanístico;

IV - projetos complementares.

**Art. 211** O processo de condomínio iniciará, obrigatoriamente, pela apresentação da consulta de viabilidade e os demais requisitos exigidos para cada tipo de condomínio, disposto neste capítulo.

**Art. 212** O Poder Executivo municipal terá o prazo de:

I - 15 (quinze) dias úteis para responder à consulta de viabilidade;

II - 30 (trinta) dias úteis para a execução das diretrizes constantes no estudo preliminar;

III - 30 (trinta) dias úteis para o exame de projeto urbanístico ou arquitetônico;

IV - 30 (trinta) dias úteis para manifestar-se sobre os projetos complementares.

Subseção I

Da Consulta De Viabilidade

**Art. 213** A consulta de viabilidade constitui-se em num pedido de informações sobre a possibilidade de determinada gleba ser ocupada através de condomínio, não gerando direitos, e tendo validade por 6 (seis) meses.

**Art. 214** Para obter a Consulta de Viabilidade com a finalidade de implantação de

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

condomínio para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo municipal anexando os seguintes documentos:

I – cópia boletim de cadastro imobiliário;

II - planta de situação do terreno;

III – comprovante de pagamento da taxa municipal.

Parágrafo Único - Ainda que o condomínio não ocupe a área total da gleba, esta deve ser representada na sua totalidade na planta de situação do terreno.

**Art. 215** Compete ao Poder Executivo municipal:

I - expedir a resposta à consulta, com a informação da viabilidade de uso da gleba;

II - informar:

a) a unidade territorial na qual a gleba está inserida, de acordo com o mapa de zoneamento constante nos Anexos 06 e 07 desta Lei Complementar;

b) a taxa de ocupação;

c) coeficiente de aproveitamento;

d) taxa de permeabilidade;

e) testada e área mínima da unidade/lote;

c) os recuos e afastamentos.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

III - apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser consultados antes da expedição das diretrizes.

Subseção II

Requerimento De Estudo Preliminar

**Art. 216** Após o recebimento da consulta de viabilidade do condomínio, o interessado estará habilitado a requerer do Poder Executivo municipal a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento de estudo preliminar.

§ 1º - O requerimento de estudo preliminar deve ser entregue acompanhado de três vias da planta do imóvel e outros documentos, conforme discriminação a ser definida pelo Poder Executivo municipal, devendo ser apresentados os documentos abaixo listados, podendo ainda, se necessário a documentação complementar:

I - requerimento do proprietário e/ou solicitante;

II - consulta de viabilidade;

III - boletim de cadastro imobiliário;

IV - certidão negativa de débitos municipal da PMT;

V- certidão negativa de débitos municipal da Samae;

VI - certidão atualizada de matrícula da gleba de ônus reais;

VII - viabilidades da samae de água e esgoto;

VIII - certidão emitida pela defesa civil

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IX - projeto de estudo preliminar;

X – documento de responsabilidade técnica;

XI - levantamento planialtimétrico com curvas de níveis;

XII - sondagem e percolação de solo com laudo;

XIII - estudo de impacto de vizinhança, quando acima de 100 unidades;

XIV - taxa de análise de projeto.

§ 2º - As vias da planta do imóvel acima mencionadas deverão ser elaboradas com coordenadas geográficas oficiais do Município, contando com a indicação de:

I - divisas do imóvel;

II - benfeitorias existentes;

III - existência e distância das nascentes e corpos d'água;

IV – identificar e qualificar árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação;

V- equipamentos comunitários e equipamentos urbanos na gleba;

VI - servidões, faixas diversas de domínio ou ambas, existentes no local em escala;

VII - locais alagadiços ou sujeitos a inundação;

VIII - curvas de nível e indicação dos talwegues;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IX - planilha de cálculo da área do imóvel;

X - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os loteamentos próximos;

XI - apresentação da localização das edificações de significado histórico-cultural existentes, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;

XII - redes de alta tensão, cercas, localização dos cursos d'água, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;

XIII - localização de eventuais formações rochosas;

§ 3º - Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da gleba, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

§ 4º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações/registros de responsabilidades técnicas para cada etapa do projeto.

**Art. 217** Na elaboração do estudo preliminar, o órgão municipal competente do Poder Executivo informará os seguintes elementos:

I - as faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, destinadas à proteção dos equipamentos dos sistemas viário, de saneamento e energia;

II - as ruas e estradas existentes ou projetadas que compõem o traçado básico do sistema viário principal da cidade e do Município;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

III - as Áreas de Preservação Permanente;

IV - zoneamento, na forma desta Lei Complementar;

V - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das Áreas de Preservação;

§ 1º - Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo Poder Executivo municipal as diretrizes do empreendimento, em prazo não superior a 30 (trinta) dias úteis, contados da data do protocolo.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de 1 (um) ano.

§ 3º - Nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento, o Poder Executivo municipal poderá pedir prorrogação do prazo para expedição de diretrizes.

§ 4º - As diretrizes básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto do condomínio pelo Poder Executivo municipal.

Subseção III

Projeto Urbanístico

**Art. 218** Após a elaboração do estudo preliminar, o interessado apresentará projeto urbanístico do condomínio impresso em 3 (três) vias e em meio digital, contendo:

I - o traçado das ruas com a respectiva hierarquia;

II - a subdivisão das quadras em unidades, com as respectivas dimensões e numeração;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

III - as áreas livres a serem concedidas ao Poder Executivo municipal;

IV - o cálculo e quadro de áreas;

V - curvas de nível e indicação dos talwegues;

VI - orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

VII - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

VIII - as indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

Parágrafo Único - Além do anteprojeto, o interessado deverá apresentar:

I - o registro imobiliário da gleba atualizado;

II - a ART do projeto urbanístico;

III - proposta de compensação de área pública prevista no art. Xxxxx, se houver.

Parágrafo Único - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto às aprovações subsequentes.

**Art. 219** O memorial descritivo do projeto urbanístico deverá conter:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

I - a descrição sucinta do condomínio;

II - as condições urbanísticas do condomínio e as restrições convencionadas que incidirem sobre as unidades e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;

III - a indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do condomínio;

**Art. 220** A aprovação do projeto urbanístico vigorará pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante por igual período.

Subseção IV  
Projetos Complementares

**Art. 221** Aprovado o projeto urbanístico, o requerente apresentará os projetos complementares e seus respectivos memoriais, em 3 (três) vias impressas, e em formato digital.

**Art. 222** Os documentos dos projetos complementares acompanhado dos memoriais respectivos deverão conter :

I - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

II - a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;

III - a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;

IV - a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

V - projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;

VII - projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária/autarquia, que o aprovará;

VIII - projeto da rede de energia elétrica;

IX - projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água dentro dos padrões do Poder Executivo municipal;

X - projeto da rede de esgoto sanitário, quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;

XI - projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas verdes, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas na legislação municipal de meio ambiente e legislação complementar, os quais serão apresentados por meio de projeto urbanístico para recomposição das vegetações e para arborização das áreas verdes, que deverá ser elaborado por profissional competente e vir acompanhado da declaração de acompanhamento pelo profissional com a devida ART.

XII - projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas às normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Executivo municipal;

XIII – projetos com detalhamento das calçadas de acordo com as normas de acessibilidade vigentes;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

XIV – projetos de sinalização das vias, horizontal e vertical

XV - laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários;

XVI - título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da gleba de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no art. 18, § 4º, da Lei 6.766/79, atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04;

XVII – orçamento e cronograma das obras;

XVIII - contrato padrão;

Parágrafo Único: Havendo compensação de área pública, deverão ser apresentados também:

I - Projetos básicos e complementares da edificação;

II - Memorial descritivo;

III - Orçamento e cronograma de execução;

IV - Documentação de responsabilidades técnicas

**Art. 223** Aprovadas todas as etapas do processo de condomínio, o Poder Executivo municipal, expedirá alvará de licença para execução do empreendimento e para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos, mediante a apresentação de licenciamento ambiental (LAI).

Parágrafo único – O prazo de validade do alvará de licença será de 4 anos, podendo ser

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

requerida a prorrogação por igual período, uma vez.

**SEÇÃO II**

**Condomínios Horizontais Com Unidades Isoladas**

**Art. 224** O projeto de condomínios horizontais com unidades isoladas passará pela aprovação das seguintes etapas:

I - consulta de viabilidade;

II - requerimento de estudo preliminar;

III – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para condomínios com 100 (cem) unidades ou mais;

IV – projeto urbanístico;

V - projetos complementares.

**Subseção I**

**Condições Gerais**

**Art. 225** Os condomínios horizontais com unidades isoladas deverão:

I - ter no máximo 300 (trezentas unidades);

II - permitir pelo menos a passagem de uma via pública de 16,00 metros de largura entre um e outro condomínio, respeitado o limite de 500,00 metros;

III - possuir a unidade autônoma uma área privativa equivalente ao tamanho de 01 (uma) unidade correspondente ao lote padrão do zoneamento em que se inserir;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - possuir uma área de convivência e lazer dos condôminos quando acima de 09 (nove) unidades, na proporção de 5% da área do lote;

IV – destinar 10% (dez por cento) da área do empreendimento para Área Verde;

V - destinar 5% (cinco por cento) da área do empreendimento, em área externa, para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - No percentual de áreas de equipamentos urbanos e uso comunitário previsto neste artigo, poderá haver a compensação por áreas construídas pelo empreendedor a ser avaliada pelo Poder Público.

§ 2º - A definição do valor da área a ser compensada terá como base o valor de mercado por metro quadrado da área a ser transformada em área construída, de acordo com o projeto aprovado pelo município, após a análise de uma equipe multidisciplinar;

§ 3º - Para condomínios destinados ao uso não residencial, será dispensada a exigência contida no inciso V e deverão ser observados os mesmos parâmetros do sistema viário de loteamentos industriais previstos no Anexo 01;

Seção III

Condomínios Horizontais Com Unidades Geminadas

**Art. 226** Os condomínios horizontais com unidades geminadas seguirão as condicionantes da consulta de viabilidade e as normas do Código de Obras do Município e as seguintes condições:

I - posicionar os portões de acesso de veículos de forma a permitir a existência de uma vaga de estacionamento na via pública com medida mínima de 5,00 m para cada três unidades ou fração;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Seção IV

Os Condomínios Verticais

**Art. 227** - Os condomínios verticais seguirão as condicionantes da consulta de viabilidade e as normas do Código de Obras do Município e as seguintes condições:

- I - prever a existência de uma vaga de garagem de visitante a cada 15 (quinze) unidades;
  
- II - ocupar no máximo 50% da testada do lote com portões de saída e entrada de veículos, respeitando no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento pública com dimensão mínima de 5,00 m;
  
- III - As vagas de garagem privadas terão a dimensão mínima de 4,70m e dispostas no mínimo da seguintes forma:
  - a. Unidades de até 30m<sup>2</sup> de área privativa - mínimo 1 (uma) vaga de garagem a cada duas unidades;
  - b. Unidades de 30 até 100m<sup>2</sup> de área privativa - mínimo 1 (uma) vaga de garagem;
  - c. Unidades acima de 100m<sup>2</sup> de área privativa - mínimo 2 (duas) vaga de garagem

Seção V

Dos Condomínios Horizontais Rurais

Subseção I

Disposições Gerais

**Art. 228** A implantação de Condomínios Horizontais Rurais no município de Tijucas, fica condicionada aos critérios e demais exigências desta lei e demais leis municipais

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

pertinentes à matéria.

§ 1º Os Condomínios Horizontais Rurais deverão obedecer às normas previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal, contanto que relacionadas ao uso de imóveis em zona rural.

§ 2º O Condomínio Horizontal Rural poderá ser constituído por condomínio de terrenos ou constituído por unidades habitacionais isoladas, em condomínio.

§ 3º No caso de Condomínio Horizontal Rural de terrenos, deverão ser apresentados as normas e requisitos mínimos para a construção de unidades habitacionais, ou seja, a convenção de condomínio

**Art. 229** Poderão ser implantados Condomínios Horizontais Rurais nas Zonas Rurais, assim estabelecidas no Plano Diretor do Município de Tijucas, exclusivamente nas Áreas de Urbanização Específicas.

**Art. 230** Fica vedada a implantação de Condomínios Horizontais Rurais em partes de terrenos que apresentem as seguintes situações:

I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providencias para assegurar o escoamento das águas;

II - situados nas faixas marginais de proteção dos rios, constituídas como Áreas de Preservação Permanente, pelo Código Florestal, Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, suas alterações e outras legislações pertinentes;

III - Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

IV - Sujeitos a deslizamento de terra ou erosão, antes de tomada as providências

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - Onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VI - Que integrem Unidades de Conservação da Natureza de proteção integral de que trata Lei nº 9.985, Sistema Nacional de Unidade de Conservação, de 18 de junho de 2000, suas alterações e outras legislações pertinentes;

VII - Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica;

VIII - Possuam declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

**Art. 231** Para a aprovação de projeto de Condomínio Horizontal Rural em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-las à ocupação, previstas na legislação federal, estadual, ou municipal, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I - O empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área em que será implantado o condomínio, conforme previstos no artigo 218, desta Lei, e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados;

II - Os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área onde será implantado o empreendimento oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;

III - A aceitação dos instrumentos técnicos será condicionada à realização de vistoria a ser procedida pela Prefeitura Municipal de Tijucas.

**Art. 232** Fica vedado ao empreendedor executar, terraplanagem, desmatamentos ou

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

raspagem predatória do solo, sem prévia licença ambiental específica para o uso do empreendimento.

Subseção II

Das Diretrizes Urbanísticas

**Art. 233** O interessado em realizar Condomínio Horizontal Rural no Município de Tijuca, deverá solicitar diretrizes urbanísticas a serem expedidas pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento.

**Art. 234** O empreendedor deverá apresentar ao órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento, para solicitação das diretrizes urbanísticas, requerimento contendo os seguintes documentos:

I – Consulta de Viabilidade;

II- Certidão atualizada de registro da propriedade;

III - Planta, contendo:

a. Divisas do imóvel;

b. Benfeitorias existentes;

c. Existência e distância das nascentes, corpos d`água;

d. Identificar árvores significativas, bosques e florestas, áreas de preservação e reserva legal;

e. Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no imóvel;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- f. Servidões, caminhos de acessos, faixas diversas de domínio ou ambas, existentes no local em escala;
- g. Locais alagadiços ou sujeitos a inundação;
- h. Curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- i. Planilha de cálculo da área do imóvel;
- j. Arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os condomínios próximos;
- k. Apresentação da localização das edificações de significado histórico-cultural existentes, para resgate histórico da memória da ocupação do município;
- l. Redes de alta tensão, cercas, localização dos cursos d'água, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;
- m. Localização de eventuais formações rochosas;
- n. Teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;
- o. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

§ 1º - Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área do empreendimento, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

§ 2º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ARTs) para cada etapa do projeto.

**Art. 235** Para a expedição das diretrizes urbanísticas deverão ser consultados os órgãos ou entidades municipais responsáveis pelos seguintes setores:

I - Proteção do meio ambiente, se houver;

II - Saneamento;

III – Planejamento;

IV – Defesa Civil.

§ 1º Para emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes poderão vistoriar os locais pretendidos para implantação do empreendimento.

§ 2º Para a expedição de diretrizes, será analisado o impacto urbanístico ambiental e viário que possa vir a causar sobre a estrutura urbana.

**Art. 236** A resposta à solicitação de diretrizes urbanísticas, quando admitida a viabilidade do empreendimento, deverá conter as orientações para adequar o respectivo empreendimento às legislações urbanísticas e ambientais pertinentes.

**Art. 237** O órgão municipal competente do Poder Executivo traçará na planta da gleba a ser empreendida os seguintes elementos:

I - as faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, destinadas à proteção dos equipamentos dos sistemas viário, de saneamento e energia;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

II - as ruas e estradas existentes ou projetadas que compõem o traçado básico do sistema viário principal da cidade e do Município;

III - as Áreas de Preservação Permanente e Áreas Verdes;

IV - a localização dos terrenos destinados a equipamentos públicos e comunitários e das Áreas de Preservação e Áreas Verdes;

VII - a relação da infraestrutura a ser projetada e executada pelo interessado;

§ 1º - Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo Poder Executivo municipal as diretrizes do condomínio rural, em prazo não superior a 30 (trinta) dias úteis, contados da data do protocolo.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de 1 (um) ano.

§ 3º - Nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento, o Poder Executivo municipal poderá pedir prorrogação do prazo para expedição de diretrizes.

§ 4º - As diretrizes expedidas não implicam na aprovação do projeto de condomínio pelo Poder Executivo municipal.

Parágrafo único. Caso a legislação pertinente se altere no prazo de vigência das diretrizes urbanísticas, ou haja interesse público justificado, as diretrizes urbanísticas poderão ser alteradas.

**Art. 238** Após o fornecimento das diretrizes urbanísticas, o interessado poderá dar prosseguimento ao pedido de criação de área de urbanização específica para fins de condomínio Horizontal Rural, com a apresentação do projeto e dos documentos

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

necessários à sua aprovação, até o prazo de 1 (um) ano.

Subseção III  
Requisitos Urbanísticos

**Art. 239** Os Condomínios Horizontais Rurais deverão ser constituídos em consonância com o disposto nesta Lei, respeitada a legislação federal aplicável.

Parágrafo único: As edificações construídas nas unidades autônomas dos Condomínios Horizontais Rurais deverão atender às disposições previstas no Código de Obras do Município de Tijucas e aos parâmetros urbanísticos específicos para a zona onde estiver situado o Condomínio Horizontal Rural, previstos na Lei do Plano Diretor de Tijucas, conforme Anexo 01 desta lei.

**Art. 240** São condições para implantação dos Condomínios Horizontais Rurais:

I - Não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;

II - Destinar no mínimo 10% da área útil do empreendimento para áreas verdes, preferencialmente onde estão destinadas as áreas de reserva legal.

III – 3% do somatório das áreas privativas deverão ser destinadas à área de recreação interna;

IV - 1% da área útil do empreendimento destinado à área de equipamentos urbanos e comunitários externa ao condomínio

Parágrafo único: Para o computo das áreas verdes, poderá ser incluída áreas de Reserva Legal ou Áreas de Preservação Permanente existentes no imóvel objeto do empreendimento.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

V - Atender às exigências para as unidades autônomas previstas no dimensionamento conforme anexo 01 desta lei;

VI - Os muros ou cercas de fechamento externo, frente/lateral e marcos demarcatórios deverão ser feitos com cercas, cercas vivas, grades ou similar, e terão altura máxima de 2,5 metros, contados do nível do solo do empreendimento;

V – destinar área interna para helioponto.

**Art. 241** Deverá ser garantido o acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via condominial de circulação de veículos, internas ao conjunto.

§ 1º A via condominial de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter pista de rolagem com largura mínima de 6m (seis metros), com 2,0 m de passeio para cada lado da via, sendo dispensada a pavimentação da pista de rolamento;

§ 2º Poderá ser dispensada a destinação de área para o passeio em um lado da via, onde não houver unidades autônomas.

§ 3º Fica obrigatória a implantação de retorno nas vias condominiais que não tenham saída, com bolsões de retorno com raio de 8 metros.

**Art. 242** O Condomínio Horizontal Rural poderá ser implantado quando atender às seguintes disposições:

I - Deverão ser respeitados os parâmetros urbanísticos conforme Anexo 01, parte integrante desta lei;

II - Destina pelo menos uma vaga de estacionamento de visitante dentro da área do empreendimento, a cada 100,00 m<sup>2</sup> de área de lazer;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 243** Nos condomínios nas áreas de urbanização específica, poderão ser disponibilizado até 40% das unidades autônomas com área inferior à mínima exigida no anexo 01, respeitando as seguintes condições:

I - Lotes com área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) e com testada mínima de 20,00 metros.

**Art. 244** O projeto do Condomínio Horizontal Rural deverá indicar:

I - arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - solução de drenagem das águas pluviais, respeitando os cursos d'água e trechos de drenagem existentes no imóvel ou imóvel vizinho;

III - solução para disposição de esgoto sanitário, devendo ser por estação própria de tratamento de esgoto;

IV - instalação para disposição de lixo, no interior do Condomínio Horizontal Rural, junto à via pública, dimensionada de acordo com o Código de Obras Municipal.

V - solução para abastecimento de água e energia elétrica.

**Art. 245** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e pedestres, lazer e recreação serão considerados bens de uso exclusivo do Condomínio Horizontal Rural, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

§ 1º As áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente;

§ 2º As áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo,

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

§ 3º As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**Art. 246** Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - Coleta de lixo no interior do Condomínio Horizontal Rural e o transporte até o ponto de coleta público;

IV - Serviços de iluminação das áreas comuns.

**Art. 247** Deverá ser garantida a leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços.

**Art. 248** Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do Condomínio Horizontal Rural.

Subseção IV

Projeto Urbanístico

**Art. 249** Após a elaboração do estudo preliminar, o interessado apresentará projeto

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

urbanístico do condomínio impresso em 3 (três) vias e em meio digital, contendo:

I - o traçado das ruas com a respectiva hierarquia;

II - a subdivisão das quadras em unidades, com as respectivas dimensões e numeração;

III - as áreas livres a serem concedidas ao Poder Executivo municipal;

IV - o cálculo e quadro de áreas;

V - curvas de nível e indicação dos talwegues;

VI - orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

VII - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

VIII - as indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

Parágrafo Único - Além do anteprojeto, o interessado deverá apresentar:

I - o registro imobiliário da gleba atualizado;

II - a ART do projeto urbanístico;

III - proposta de compensação de área pública prevista no art. Xxxxx, se houver.

Parágrafo Único - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

consideradas nulas tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto às aprovações subsequentes.

**Art. 250** O memorial descritivo do projeto urbanístico deverá conter:

I - a descrição sucinta do condomínio;

II - as condições urbanísticas do condomínio e as restrições convencionadas que incidirem sobre as unidades e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;

III - a indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do condomínio;

**Art. 251** A aprovação do projeto urbanístico vigorará pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante por igual período.

Subseção v

Projetos Complementares

**Art. 252** Aprovado o projeto urbanístico, o requerente apresentará os projetos complementares e seus respectivos memoriais, em 3 (três) vias impressas, e em formato digital.

**Art. 253** Os documentos dos projetos complementares acompanhado dos memoriais respectivos deverão conter :

I - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

II - a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

de vias projetadas;

III - a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;

IV - a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

V - projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;

VII - projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária/autarquia, que o aprovará;

VIII - projeto da rede de energia elétrica;

IX - projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água dentro dos padrões do Poder Executivo municipal;

X - projeto da rede de esgoto sanitário, quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;

XI - projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas verdes, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas na legislação municipal de meio ambiente e legislação complementar, os quais serão apresentados por meio de projeto urbanístico para recomposição das vegetações e para arborização das áreas verdes, que deverá ser elaborado por profissional competente e vir acompanhado da declaração de acompanhamento pelo profissional com a devida ART.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

XII - projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas às normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Executivo municipal;

XIII – projetos com detalhamento das calçadas de acordo com as normas de acessibilidade vigentes;

XIV – projetos de sinalização das vias, horizontal e vertical

XV - laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários;

XVI - título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da gleba de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no art. 18, § 4º, da Lei 6.766/79, atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04;

XVII – orçamento e cronograma das obras;

XVIII - contrato padrão;

Parágrafo Único: Havendo compensação de área pública, deverão ser apresentados também:

I - Projetos básicos e complementares da edificação;

II - Memorial descritivo;

III - Orçamento e cronograma de execução;

IV - Documentação de responsabilidades técnicas.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 254** Aprovadas todas as etapas do processo de condomínio, o Poder Executivo municipal, expedirá alvará de licença para execução do empreendimento e para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos, mediante a apresentação de licenciamento ambiental (LAI).

**Art. 255** A aprovação dos projetos complementares vigorará pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante por igual período.

CAPÍTULO VI

SEÇÃO I

DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS  
LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

**Art. 256** A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

§ 1º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§ 2º - A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º - O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta lei Complementar.

§ 4º - Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão,

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

**Art. 257** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Executivo municipal, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando a modificação;

II - memorial descritivo da modificação;

III - 3 (três) vias de cópias do projeto de modificação.

Parágrafo Único - Nos casos de modificação no projeto ou na execução será cancelado o registro original de aprovação e será aberto um novo registro.

**Art. 258** Na fase de execução das obras de infraestrutura, o órgão competente do Poder Executivo Municipal fará constante vistoria, no mínimo quinzenal, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento.

Parágrafo Único - O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 259** Realizados os serviços de infraestrutura previstos nesta Lei Complementar, o loteador requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

§ 1º - É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que os serviços forem executados na extensão dos respectivos logradouros e vias.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 2º - No caso de entrega parcial, o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação dos serviços e das obras de infraestrutura até a entrega e aceitação definitiva e global do loteamento.

**Art. 260** Entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para o Poder Executivo municipal, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei Complementar e em legislação complementar.

**Art. 261** Para os efeitos desta Lei Complementar, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal 6.766/79, respectivamente os capítulos VI, VII, VIII e IX e alterações dadas pelas Leis nº 9.785/99 e 10.932/04.

Seção I  
Da Aceitação

**Art. 262** Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Executivo municipal expedirá Termo de Recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

Parágrafo Único - O Termo de Recebimento poderá ser revogado em caso de ordem judicial ou processo administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos

**Art. 263** O recebimento poderá, a critério do Poder Executivo municipal, ser feito em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

**Art. 264** Para efeito desta Lei Complementar, após a expedição do Termo de Recebimento e o registro do loteamento, o Poder Executivo municipal procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 265** Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I - Carta de aceitação de transferência da rede de abastecimento de água e da rede de esgotos sanitários;

II - Carta de aceitação da rede elétrica;

III - Relatórios fotográficos de cada etapa da execução de infraestrutura do empreendimento;

III - Comprovante de registro do loteamento;

VI - Declaração do loteador de que cumpriu a legislação ambiental, a qual deverá vir acompanhada da Licença Ambiental de Operação - LAO, expedida pelo órgão ambiental licenciador competente;

V - Guia comprovando o recolhimento de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio, ou documento atestando estarem estas devidamente plantadas e sadias;

VI - Certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

VII - Demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

**Art. 266** Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Executivo municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá termo de verificação da execução.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

Seção II

Das Responsabilidades Técnicas

**Art. 267** Para os fins desta Lei Complementares, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, no âmbito de suas competências, na qualidade de responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo, estudos técnicos ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Executivo.

§ 1º - São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos nos respectivos Conselhos Regionais relativos à sua formação profissional.

§ 2º - Para os fins de quantificação e qualificação das árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação, são também considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Biologia em Santa Catarina (CRB/SC), conforme suas atribuições profissionais.

§ 3º - A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

**Art. 268** Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas de uso público, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

Seção III

Das Infrações e Sanções

**Art. 269** A infração a qualquer dispositivo deste Capítulo acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil, administrativa e penal previstas na legislação vigente, na Lei Federal nº 6.766/79 e alterações dadas pelas Leis nº 9.785/99 e 10.932/04 ou outras que a

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

venham a complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

- I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;
- IV - simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§ 1º - A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§ 2º - O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Executivo.

§ 3º - O valor da multa referida no inciso III do caput deste artigo deverá ser graduado em tabela a ser definida pelo órgão competente do Poder Executivo e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas.

Seção IV

Das Disposições Complementares Sobre Parcelamento do Solo

**Art. 270** As infrações às normas constantes neste darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 271** As normas deste não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos protocolados ou aprovados pelo Poder Executivo municipal, para as quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

Parágrafo Único - Após vencido o prazo do cronograma de obras de que trata o caput, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições deste Capítulo.

**Art. 272** Passarão a integrar o domínio do Município, a partir da data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes no projeto e no memorial descritivo.

Parágrafo Único - A partir da aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no caput não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, nem pelo Poder Executivo municipal, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pelas Leis nº 9.785/99 e 10.932/04.

CAPÍTULO VII

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 273** Lei municipal de iniciativa do Poder Executivo municipal, elaborada em observância às diretrizes a que se refere o art. 4º, parágrafo único e incisos, especialmente o inciso II, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, seja pessoa de direito público ou privado, a exercer seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos desta Lei Complementar, ou aliená-lo, mediante escritura pública, parcial ou totalmente, para fins de:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
  
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
  
- III - utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A transferência do direito de construir também poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.

§ 2º - A lei específica referida no caput deste artigo, desde que aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas, poderá determinar novas áreas para receber a transferência do potencial construtivo, desde que atenda as finalidades descritas nos incisos I a III do caput deste artigo.

§ 3º - A lei específica referida no caput deste artigo estabelecerá, além dos requisitos referidos nos incisos I a III do caput, os requisitos e procedimentos específicos no imóvel que constituir objeto da aplicação da transferência do direito de construir, especificando, inclusive, a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferida ao imóvel receptor.

**Art. 274** São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o respectivo coeficiente de aproveitamento básico possa ser ultrapassado.

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

**Art. 275** Constitui condição indispensável à aplicação do instituto da transferência do direito de construir a possibilidade de transferência apenas da diferença entre o direito de

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

construir utilizado e o direito de construir expresso pelo coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º - Os imóveis doados ao Município para fins de habitação de interesse social que estejam localizados em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS poderão transferir o equivalente ao valor do imóvel, convertido em potencial construtivo a ser transferido.

§ 2º - As edificações consideradas de interesse público para preservação do patrimônio histórico e cultural, desde que devidamente tombadas, poderão transferir seu potencial construtivo expresso pelo coeficiente de aproveitamento máximo definido para a Zona Urbana Central.

**Art. 276** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação da transferência do direito de construir as áreas constantes no Anexo 04 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

**Art. 277** O Poder Executivo municipal poderá exercer o direito de preferência, ou direito de preempção, na aquisição de imóvel urbano que constitua objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - O direito de preferência será exercido sempre que o Poder Executivo municipal necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento territorial e urbanístico;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos e áreas verdes;

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

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico e paisagístico.

**Art. 278** Novas áreas podem ser consideradas passíveis de aplicação do direito de preferência, desde que ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas e explicitados os critérios utilizados para a definição dessas áreas, juntamente com sua adequação aos objetivos e prioridades desta Lei Complementar.

**Art. 279** Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preferência deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel no prazo de vigência do instrumento.

**Art. 280** Lei municipal específica regulará a aplicação do instituto do direito de preferência, observando as disposições expressas nesta Lei Complementar e prevendo, no mínimo:

I - a comprovação da localização do imóvel ou imóveis em área passível de aplicação do direito de preferência, a ser feita com base nos mapas constante nos Anexos 05, 06 e 07 desta Lei Complementar;

II - informações no Cartório competente sobre a situação dos imóveis referidos no inciso I;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- III - a descrição do imóvel ou imóveis sobre os quais incidirá o direito de preferência;
- IV - o enquadramento do imóvel em que incidirá o direito de preferência;
- V - o prazo de vigência do instrumento, que não poderá ser superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência;
- VI - multas e sanções administrativas a serem aplicadas nos casos de descumprimento da lei específica;
- VII - procedimentos para entrega da intenção de venda por parte do proprietário, na forma do art. 27, §§ 1º a 6º, do Estatuto da Cidade;
- VIII - estabelecimento de prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei referida no caput para que o Poder Executivo municipal comunique ao proprietário do imóvel a sua localização em área delimitada para aplicação do direito de preferência.

**Art. 281** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação do direito de preferência as áreas constantes nos Anexos 04, 05, 06 e 07 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 282** Considera-se outorga onerosa do direito de construir a concessão emitida pelo Município para edificar acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

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

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

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

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

II - coeficiente de aproveitamento básico o limite de aproveitamento do lote abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira;

III - coeficiente de aproveitamento máximo o limite máximo de aproveitamento do lote.

§ 3º - Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estão definidos na Tabela de do Anexo 01 desta Lei Complementar.

§ 4º - Constituem fundamentos para a concessão da outorga onerosa do direito de construir:

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

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

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

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

**Art. 283** Ficam definidas como áreas passíveis de outorga onerosa do direito de construir todas as zonas e áreas em que o coeficiente de aproveitamento máximo for maior que o coeficiente de aproveitamento básico.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

CAPÍTULO X  
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 284** Para os efeitos desta Lei Complementar, operações urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, num determinado perímetro, contínuo ou descontínuo:

- I - transformações urbanísticas estruturais;
- II - melhorias sociais e valorização ambiental;
- III - ampliação dos espaços públicos;
- IV - melhorias na infraestrutura e no sistema viário.

**Art. 285** As operações urbanas consorciadas terão como finalidades:

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

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 286** Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que, em conformidade com as disposições dos arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade e com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar, conterà, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

III - comprovação da conformidade da operação com princípios e diretrizes desta Lei Complementar;

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

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

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

VII - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remoção de moradores;

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

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

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

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

b) regularização de construções, reformas ou ampliações irregulares;

X - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas e representantes dos moradores, usuários permanentes e investidores privados;

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

§ 1º - Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas.

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

**Art. 287** A outorga onerosa do direito de construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas respectivas regras específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos na Tabela do Anexo 01 desta Lei Complementar.

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

**Art. 288** O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de uma operação urbana consorciada deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que a criar e regulamentar, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo previsto na Tabela do Anexo 01 desta Lei Complementar.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 289** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação de Operações Urbanas Consorciadas as áreas constantes no Anexo 04 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO XI

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 290** O Município poderá exigir do proprietário de imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento em prazo determinado, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se imóvel não edificado os terrenos, os lotes e as glebas com área igual ou superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que tenham coeficiente de aproveitamento igual a zero.

§ 2º - Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se imóvel subutilizado os imóveis edificados, os terrenos, os lotes e as glebas com área igual ou superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, ou que apresentem mais de 60% (sessenta por cento) da área construída da edificação, ou do conjunto de edificações, sem uso a mais de 5 (cinco) anos, excetuando:

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

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

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

III - os imóveis integrantes das áreas verdes do município;

IV - os imóveis públicos.

§ 3º - Lei específica definirá os critérios segundo os quais os terrenos não edificados ou subutilizados ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação poderão ser considerados subutilizados.

§ 4º - Será considerado solo urbano não utilizado a unidade imobiliária autônoma que tenha sua área construída, na totalidade ou "em osso", e desocupada há mais de 5 (cinco) anos.

§ 5º - Consideram-se edificações "em osso" aquelas que se encontram com sua estrutura e demais elementos construtivos principais finalizados, aguardando apenas por revestimentos, acabamentos ou instalações de equipamentos necessários ao funcionamento da mesma.

§ 6º - O Poder Executivo municipal não poderá exigir parcelamento, edificação e utilização de imóvel desocupado em virtude de litígio judicial ou resultantes ou de pendências administrativas.

**Art. 291** As áreas de incidência do instituto do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas constantes no Anexo 04 desta Lei Complementar.

§ 1º - As áreas passíveis de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios terão regulamentação específica por leis elaboradas com base nos arts. 5º a 8º do Estatuto da Cidade.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 2º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis localizados nas áreas constantes no Anexo 04 desta Lei Complementar propor ao Poder Executivo municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade e do Capítulo XI deste título.

**Art. 292** Leis municipais específicas baseadas nesta Lei Complementar poderão estabelecer novas áreas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, desde que ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas.

**Art. 293** Os imóveis enquadrados em quaisquer das condições referidas nos §§ 1º, 2º e 4º do art. 221 serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um 1 (ano) a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 2º - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do projeto pelo Poder Executivo municipal e deverão ser concluídos no prazo máximo de 3 (três) anos a contar da aprovação.

§ 3º - As edificações enquadradas como não utilizadas deverão estar ocupadas ou terem suas obras reiniciadas no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação.

**Art. 294** Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão concluir o parcelamento ou a edificação em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, desde que apresentado cronograma de execução das obras devidamente aprovado pelo órgão competente, após anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

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

**Art. 295** No caso do descumprimento das disposições estabelecidas nesta Lei Complementar para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, com alíquotas majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme aplicável a cada caso.

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

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos referido no caput deste artigo, o Poder Executivo municipal manterá a cobrança até que se cumpra a referida obrigação.

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

**Art. 296** Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder com a desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Em hipótese alguma o IPTU progressivo no tempo terá natureza arrecadatória.

§ 2º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 3º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo municipal na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista nesta Lei Complementar;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, considerada a natureza não-arrecadatória do IPTU progressivo no tempo.

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

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

§ 6º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 7º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 297** Ficam definidas como áreas passíveis de incidência do IPTU progressivo no tempo as áreas constantes no Anexo 04 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO XX  
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 298** O Município poderá receber, por transferência, imóveis para fins de urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, e que contenham imóveis subutilizados e não utilizados, de forma a garantir o seu melhor aproveitamento.

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

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

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

§ 4º - O valor real das unidades imobiliárias deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Executivo municipal;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 5º - O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 299** Ficam definidas como áreas passíveis de incidência do instituto do Consórcio Imobiliário as áreas constantes no Anexo 04 desta Lei Complementar.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

CAPÍTULO XXI  
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 300** O proprietário poderá conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - O direito de superfície compreenderá o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística sobre a matéria.

§ 2º - Caberá a concessão do direito de superfície para qualquer terreno localizado no território do Município, podendo ser de forma gratuita ou onerosa.

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

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

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

**Art. 301** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação do Direito de Superfície as áreas constantes no Anexo 04 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO XVI  
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 302** Os empreendimentos ou atividades que causam impacto no meio urbanizado, além da necessidade de observância da legislação urbanística e ambiental, terão sua aprovação e concessão de licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento condicionadas à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º - Considera-se empreendimentos ou atividades de impacto aqueles usos ou atividades que podem causar impacto, alteração, ou ambos, no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais;

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

§ 3º - As conclusões contidas no EIV servirão de base para que o Poder Executivo municipal, atividade decidam se aceitam ou não a instalação do empreendimento, ficando disponível para o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas e a população da área impactada pelo empreendimento ou atividade;

§ 4º - O Estudo de Impacto de Vizinhança poderá ser incorporado a estudos de impacto ambiental exigidos pela Legislação Ambiental vigente, e que as determinações relativas ao EIV previstas neste Capítulo sejam respeitadas.

**Art. 303** O EIV terá sua aprovação condicionada a decisões favoráveis emitidas:

I - em primeira instância, pelos órgãos competentes da Prefeitura;

II - em segunda instância, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas;

III - em última instância, por ocasião da realização de audiência pública na comunidade

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

afetada pelo empreendimento ou atividade, que serão realizadas na forma prevista nesta Lei Complementar, bem como observando as regras mencionadas nas alíneas a seguir:

- a) todos os documentos integrantes do EIV terão publicidade, devendo ficar disponíveis para consulta por qualquer interessado na sede da Prefeitura e na escola mais próxima da área aonde pretende ser instalada a atividade ou empreendimento;
- b) na audiência pública será assegurado a todos os participantes o direito de manifestar suas opiniões, bem como de esclarecer dúvidas quanto aos empreendimento ou atividades sob discussão;
- c) as dúvidas, propostas, críticas e manifestações orais serão identificadas, listadas e numeradas, podendo ser entregues por escrito;
- d) ao final de cada audiência pública será lavrada uma ata sucinta;
- e) serão anexadas à ata todos os documentos escritos e assinados que forem entregues ao presidente da mesa da audiência pública;
- f) a ata da audiência pública e seus anexos servirão de base, juntamente com o EIV, para elaboração do termo de compromisso referido nesta Lei Complementar.

**Art. 304** – São considerados de impacto:

- I - todas as atividades classificadas como sujeitas ao EIV segundo o Anexo 2 desta Lei Complementar;
- II - estações de tratamento;
- III - cemitérios;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- IV - crematórios;
- V - equipamentos esportivos e de lazer de grande porte;
- VI - equipamentos para coleta e tratamento de efluentes;
- VII - linha de transmissão acima de 230kV (duzentos e trinta quilovolts);
- VIII - usinas de eletricidade acima de 10MW (dez megawatts);
- IX - obras para exploração de recursos hídricos;
- X - viadutos, pontes, trincheiras e congêneres;
- XI - autódromos, motódromos, hipódromos, estádios, pistas de competição para veículos motorizados;
- XII - rodoviária, terminais de transportes, ~~helipontos~~ e congêneres;
- XIII - loteamentos com 100 (cem) lotes ou mais;
- XIV - condomínios horizontais com 100 (cem) unidades ou mais;
- XV - condomínios verticais com 100 (cem) unidades ou mais.

**Art. 305** – O EIV deve ser realizado por profissional habilitado que deverá emitir Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, correspondente a sua área de atuação.

**Art. 306** O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade econômica sobre a qualidade de vida da população residente, ou usuária da área em questão e seu entorno afetado.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 307** O EIV deve respeitar os requisitos mínimos constantes no Termo de Referência, disponibilizado no Anexo 4.

**Art. 308** Os órgãos competentes do Poder Executivo municipal poderão dispensar questões mencionadas no Termo de Referência ou exigir questões adicionais, consideradas as peculiaridades do empreendimento ou da atividade, bem como das características específicas da área.

§ 1º - As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

**Art. 309** O Poder Executivo municipal e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas, baseados no EIV, poderão exigir às expensas do empreendedor, sob pena de não expedição do alvará de obra ou autorização para instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, alterações e complementações mitigadoras, corretivas e compensatórias para aprovação do projeto, visando a execução de melhorias, tais como:

- I - ampliação das redes de infraestrutura do município;
- II - destinação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação necessárias ao sistema viário, de transporte coletivo e mobilidade;
- IV - proteção acústica e outros procedimentos a estes relativos que minimizem os efeitos de atividades incômodas;
- V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais de

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, considerando, ainda, a recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros recursos indutores de geração de emprego e renda;

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

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

§ 1º - As exigências previstas nos incisos do caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, no qual este se comprometerá a arcar integralmente, antes do início do empreendimento, com as alterações e complementações mitigadoras, corretivas e compensatórias referidas no caput deste artigo e seus incisos.

§ 3º - A autorização para o funcionamento do empreendimento ou atividade ou habite-se da edificação só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras e serviços previstos no caput deste artigo.

**Art. 310** Os casos não previstos nesta Lei Complementar, relacionados ao impacto de vizinhança, serão decididos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijuca, por meio de Resolução.

**Art. 311** - O Poder Executivo municipal deverá garantir a publicidade do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 312** – Será exigido um novo Estudo de Impacto de Vizinhança nas seguintes hipóteses:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- I - Alteração/inclusão de novos CNAES, sendo atividades principais ou secundárias;
- II- Ampliação da estrutura física da empresa;
- III - Alteração de zoneamento do plano diretor;
- IV - Alteração de endereço da empresa.

CAPÍTULO XIII

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS

**Art. 314** As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente:

- I - ao estabelecimento de padrões urbanísticos próprios para o assentamento, mediante a realização de planos urbanísticos específicos;
- II - ao desenvolvimento de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - à ampliação da oferta de moradia para a população de baixa renda;
- IV - à ampliação da oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo melhorias na qualidade ambiental para os ocupantes;
- V - ao aumento da oferta de terras para o mercado urbano de baixa renda;
- VI - à indução dos proprietários de terrenos vazios ao investimento em programas habitacionais de interesse social;
- VII - à regulação do conjunto do mercado de terras urbanas;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VIII - à efetivação do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

IX - à prevenção contra o surgimento de deficit habitacional no Município de Tijuca;

X - à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados;

XI - à eliminação de ameaças decorrentes de ocupações em áreas ambientalmente frágeis e/ou com risco à saúde dos ocupantes;

XII - à introdução de serviços e infraestrutura urbanos;

XIII - à introdução dos mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição de investimentos públicos em urbanização para a consolidação dessas áreas.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei Complementar aplicam-se às AEIS as mesmas disposições estabelecidas no Estatuto da Cidade para as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 2º - Consideram-se como pertencente à população de baixa renda as pessoas com renda familiar mensal igual ou inferior a 2 (dois) salários mínimos.

§ 3º - Para os efeitos desta Lei Complementar aplicam-se às AEIS as mesmas disposições estabelecidas no Estatuto da Cidade para as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 4º - Consideram-se como pertencente à população de baixa renda as pessoas com renda familiar mensal igual ou inferior a 2 (dois) salários mínimos.

**Art. 314** Ficam definidas como áreas passíveis de implementação de AEIS as áreas constantes no mapa do Anexo 06 desta Lei Complementar.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 1º - Lei específica poderá ser instituída para a criação de novas AEIS, desde que com a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas e que atenda as finalidades desta Lei Complementar.

§ 2º - Além das condições referidas no § 1º, devem ser considerados como critérios orientadores para a criação de novas AEIS:

I - ser a ocupação predominante de população de baixa renda;

II - ter uso predominantemente residencial;

III - ser passível de regularização fundiária e urbanística.

**Art. 315** Lei municipal específica estabelecerá os parâmetros especiais de uso, ocupação, edificação e parcelamento do solo nas novas AEIS, que, somente nestas áreas, prevalecerão sobre os parâmetros urbanísticos previstos para o Município como um todo.

CAPÍTULO XXIV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO ESPECIAL

**Art. 316** Visando a garantia do disposto nos termos da alínea r, inciso V, do art. 4º do Estatuto da Cidade, o Poder Executivo municipal proporcionará aos interessados os meios necessários:

I - ao provimento de assessoria técnica para a obtenção de título de propriedade, por meio de ação de usucapião especial de imóvel urbano, na forma definida pelo art. 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, combinado com os arts. 9º a 14 do Estatuto da Cidade;

II - os meios necessários ao provimento de assessoria técnica para a obtenção de título de propriedade por meio da obtenção de concessão de uso especial para fins de

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

moradia, na forma definida pela Lei Federal, ou outra norma que venha a sucedê-la.

Parágrafo Único - São passíveis de regularização fundiária os novos perímetros de Áreas Especiais de Interesse Social que vierem a ser delimitados por leis municipais, na forma do Capítulo XIV do Título IV, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas.

**Art. 317** Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua de pleno direito à posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 318** As áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º - A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

sentença, a qual servirá de título para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º - O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º - As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

**Art. 319** Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

**Art. 320** São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de comosse;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º - Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 2º - O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 321** A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 322** Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

TÍTULO V  
DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E ÂMBITOS DE AÇÃO

**Art. 323** Fica instituído o Sistema Municipal de Participação e Controle Social no planejamento e na gestão das políticas territorial e urbanística locais, denominado oficialmente Sistema de Acompanhamento e Controle, visando garantir e qualificar o planejamento e da gestão das políticas territorial e urbanística locais através da efetiva participação popular no Município de Tijucas, tendo, como âmbitos de ação:

I - o do Poder Executivo e do Poder Legislativo Municipais;

II - o da Sociedade Civil.

§ 1º - Os âmbitos de ação referidos nos incisos do caput deste artigo sempre atuarão de maneira integrada e complementar.

§ 2º - Fica instituído o Sistema de Informações Municipais, visando conferir operacionalidade às atividades de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas, na forma prevista no Capítulo IV deste Título.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE (SAC)

**Art. 324** Para garantir a efetiva participação da Sociedade Civil, respeitando a Lei Federal 10.257/01 - Estatuto da Cidade, o planejamento e a gestão das políticas territoriais e urbanísticas terão como objetivos:

I - tornar transparentes e participativos os processos de planejamento e gestão da política territorial e urbanística;

II - criar canais de participação e controle social por parte dos cidadãos e das instâncias representativas dos vários segmentos da sociedade;

III - fomentar um processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar dos processos decisórios relativos ao planejamento e gestão territorial e urbanística;

IV - identificar as prioridades sociais do Município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo municipal;

V - acompanhar e avaliar permanentemente a implementação e a gestão desta Lei Complementar e legislação correlata, bem como o cumprimento dos vários planos, programas, projetos e instrumentos a eles relacionados, propondo a sua atualização;

VI - evitar a descontinuidade do processo de planejamento e gestão territorial e urbanística e a descaracterização das diretrizes do Município através da gestão democrática.

CAPÍTULO III

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

DAS INSTÂNCIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I

Dos Poderes Executivo e Legislativo Municipais

**Art. 325** Os Poderes Executivo e Legislativo municipais, enquanto âmbito de atuação do Sistema de Acompanhamento e controle:

I - promoverão a articulação entre Poder Público municipal, Sociedade Civil, entidades e demais órgãos governamentais das esferas estadual e federal que tenham relação com a política territorial e urbanística;

II - adequarão a gestão orçamentária às diretrizes das políticas territoriais e urbanísticas estabelecidas nesta Lei Complementar;

III - promoverão a realização de audiências públicas, na forma desta Lei Complementar;

Parágrafo Único - O Poder Executivo municipal:

I - implantará e gerenciará o Sistema de Informações Municipais, na forma prevista nas disposições finais e transitórias desta Lei Complementar, proporcionando acesso amplo a documentos e informações a todos os interessados, indistintamente;

II - com relação ao planejamento e gestão territorial e urbanístico, terá suas políticas, planos, programas, projetos, instrumentos e ações coordenadas em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade e nesta Lei Complementar;

III - executará políticas e ações articuladas com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não- governamentais, seja no âmbito da Região Metropolitana em que se insere o Município de Tijucas, seja nos âmbitos estadual ou federal;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - submeterá à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas as ações necessárias à implementação dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

Seção II

Da Participação e Controle Social

**Art. 326** Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas do Município, em observância da diretriz geral inserta nos termos do art. 4º, parágrafo único, II, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Congresso do Município;

II - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas;

III - Audiência Pública.

§ 1º - A participação da população referida no caput deste artigo deverá abranger, inclusive:

I - a elaboração e aprovação das normas que regerão os processos de revisão desta Lei Complementar;

II - o processo de elaboração e aprovação das normas que regerão a elaboração, aprovação e implementação da gestão orçamentária participativa, observadas as determinações do Estatuto da Cidade.

§ 2º - A participação da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas do Município deverá basear-se na plena informação,

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

disponibilizada pelo Poder Executivo municipal com antecedência.

§ 3º - O Poder Executivo municipal apresentará anualmente à Câmara Municipal e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas relatório de gestão das políticas territoriais e urbanísticas e plano de ação para o próximo período, devendo demonstrar o grau de observância das diretrizes e prioridades contidas no Plano Diretor e no Plano Plurianual, e ser publicado oficialmente em jornal de circulação local, incluindo-se outros meios complementares, inclusive rádios locais.

Seção III

Do Congresso do Município

**Art. 327** Congresso do Município é instância máxima deliberativa do Sistema de Acompanhamento e Controle da política territorial e urbanística, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dirimir conflitos coletivos e legitimar as ações e medidas referentes à política territorial e urbanística, devendo ser realizado bienalmente.

**Art. 328** São objetivos do Congresso do Município:

I - assegurar um processo amplo e democrático de participação e controle social na elaboração, implantação e avaliação das políticas territoriais e urbanísticas do Município;

II - mobilizar o Governo Municipal e a Sociedade Civil para a discussão, a avaliação e a formulação das diretrizes e instrumentos de gestão das políticas territoriais e urbanísticas no Município;

III - sugerir ao Poder Executivo municipal adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação das políticas territoriais e urbanísticas;

IV - discutir e buscar a articulação entre os conselhos setoriais;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

V - avaliar a atividade do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e Meio Ambiente de Tijucas, visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;

VI - definir uma agenda do Município, a ser avaliada por ocasião da realização do Congresso do Município, contendo um plano de ação com as metas e prioridades do governo e da sociedade para com a gestão territorial e urbanística.

**Art. 329** O Congresso do Município terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas, sendo por este revisado sempre que necessário.

§ 1º - O regimento a que se refere o caput deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar a diretriz geral do art. 4º, parágrafo único, inciso II desta Lei Complementar.

§ 2º - No regimento do Congresso do Município deverá estar previsto, no mínimo:

I - as competências e matérias para deliberação;

II - os critérios e procedimentos para escolha dos delegados;

III - a forma de organização e funcionamento da Conferência;

IV - a previsão de uma comissão responsável pela organização da Conferência.

Seção IV

Do Conselho Municipal De Desenvolvimento Urbano, Rural E Do Meio Ambiente De  
Tijucas

Subseção I

Da Definição, Dos Objetivos E Dos Princípios Do Conselho

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 330** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas é um órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva, sendo parte deste Sistema de Acompanhamento e Controle.

Parágrafo Único - No intuito de conferir-lhe operacionalidade, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo municipal, sendo-lhe assegurado autonomia política.

**Art. 331** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas tem por objetivos:

- I - promover o desenvolvimento municipal, sempre considerando a integração e complementaridade entre atividades urbanas e rurais, de forma a buscar o desenvolvimento socioeconômico do Município e sua área de influência;
- II - garantir a efetiva participação da Sociedade Civil em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial e urbanística;
- III - integrar políticas e ações responsáveis pela intervenção urbanística;
- IV - articular-se com os outros conselhos setoriais, sejam de âmbito municipal, estadual ou nacional;
- V - acompanhar, avaliar e garantir a continuidade no tempo das políticas, planos, programas e projetos:
  - a) de desenvolvimento territorial e urbanístico do Município;
  - b) sobre o uso, destinação e obras em edificações históricas;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VI - acompanhar e avaliar a implementação da legislação orçamentária municipal de acordo com as diretrizes, prioridades, planos, programas, projetos e instrumentos expressos nesta Lei Complementar;

VII - acompanhar, avaliar e aprovar a elaboração, correção e atualização da Planta de Valores Genéricos (PVG);

VIII - promover ações na esfera local que contribuam para a criação e operacionalização do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano.

Subseção II  
Das Competências

**Art. 332** Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas:

I - defender e garantir a efetiva participação da Sociedade Civil, em observância ao Estatuto da Cidade, bem como a continuidade de políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial e urbanístico do Município;

II - estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social municipais e regionais;

III - estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento territorial e urbanístico, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento territorial e urbanístico, sejam estas de nível nacional, estadual, regional e/ou metropolitano;

IV - acompanhar e avaliar a execução das políticas referidas no inciso anterior, deliberando e emitindo orientações, com vistas ao cumprimento do Estatuto da Cidade;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- V - propor a edição de normas gerais que regulem matéria territorial e urbanística;
- VI - articular-se com outros conselhos municipais, de forma a integrar ações e políticas pertinentes;
- VII - articular-se com o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, ou Conselho das Cidades, bem como com o conselho similar na esfera estadual, de forma a integrar ações e políticas pertinentes, contribuindo, no exercício de suas atribuições, com a criação do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- VIII - opinar sobre os projetos de lei de matéria urbanística a serem encaminhados ao Poder Legislativo municipal bem como quanto a sua sanção;
- IX - aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros, na forma desta Lei Complementar;
- X - criar e gerenciar um Fundo Municipal voltado ao financiamento dos planos, programas e projetos estabelecidos nesta Lei Complementar;
- XI - criar Câmara Temática no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas, com a função de aprovar o uso, a destinação e obras em edificações históricas.

§ 1º - É facultado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas, diretamente ou através, de assessorias, consultorias e auditorias:

I - promover a realização de eventos municipais e regionais sobre temas relacionados aos seus objetivos;

II - solicitar e/ou realizar estudos sobre temas relacionados aos seus objetivos.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 2º - O regimento interno referido no inciso IX do caput deste artigo definirá as regras voltadas à instituição do Fundo Municipal referido no inciso X, também do caput deste artigo, bem como as regras para a captação e destinação de seus recursos.

Subseção III

Da Organização Do Conselho

**Art. 333** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas se organiza seguindo critérios de representação territorial e setorial, sendo composto, em sua totalidade, por 73 (setenta e três) representantes.

§ 1º - A representação territorial será composta por 34 (trinta e quatro) membros representantes das 06 (seis) Macrozonas do Município, observada a seguinte distribuição e composição:

- I - 14 (quatorze) representantes da Macrozona Urbana, que compreende:
- a) Bairro Centro, sendo 02 (dois) representantes;
  - b) Bairro Joaia, sendo 02 (dois) representantes;
  - c) Bairro Arelas, sendo 02 (dois) representantes;
  - d) Bairro Santa Luzia, sendo 02 (dois) representantes;
  - e) Bairro Praça, sendo 02 (dois) representantes;
  - f) Bairro XV de novembro, sendo 02 (dois) representantes;
  - g) Bairro Universitário, sendo 02 (dois) representantes;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- II - 3 (três) representantes da Macrozona de Expansão Urbana 1, que compreende:
- a) Sul do Rio;
  - b) Pernambuco;
- III - 8 (oito) representantes da Macrozona de Expansão Urbana 2, que compreende:
- a) Nova Descoberta;
  - b) Santo Antônio;
  - c) Capim Branco;
- IV - 3 (três) representantes da Macrozona Rural de Terra Nova, que compreende:
- a) Oliveira, sendo 01 (um) representante;
  - b) Campo Novo, sendo 01 (um) representante;
  - c) Terra Nova, sendo 01 (um) representante;
- V - 4 (quatro) representantes da Macrozona Rural de Timbé, que compreende:
- a) Timbé, sendo 02 (dois) representantes;
  - b) Itinga, sendo 02 (dois) representantes;
- VI - 2 (dois) representantes da Macrozona Rural de Morretes.

§ 2º - A representação setorial será composta por 39 (trinta e nove) membros, observada a seguinte distribuição e composição:

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

- I - 7 (sete) representantes do Poder Executivo municipal;
- II - 3 (três) representantes do Poder Legislativo Municipal;
  
- III - 14 (quatorze) representantes dos movimentos sociais e populares;
  
- IV - 5 (cinco) representantes dos trabalhadores através de suas entidades sindicais;
  
- V - 5 (cinco) representantes dos empresários relacionados à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano;
  
- VI - 3 (três) representantes de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;
  
- VII - 1 (um) representante das Organizações Não-Governamentais, relacionadas com a produção do espaço urbano, e com atuação no município;
  
- VIII - 1 (um) representante dos Conselhos Municipais.

§ 3º - Fica assegurada uma vaga de suplente para cada conselheiro territorial e setorial.

Subseção IV

Da Eleição E Do Mandato Dos Conselheiros

**Art. 334** Fica instituído o Congresso do Município referido nesta Lei Complementar enquanto fórum de eleição dos conselheiros territoriais.

Parágrafo Único - As regras para escolha dos conselheiros territoriais referidos no art. 261, § 1º e seus incisos, serão detalhadas no regimento do Congresso do Município.

**Art. 335** Os representantes setoriais serão escolhidos no âmbito de seu respectivo setor, no

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

exercício de sua autonomia.

Parágrafo Único - A escolha dos representantes setoriais no âmbito de seu respectivo setor referida no caput será comprovada por Ata de Eleição ou, na impossibilidade de sua elaboração, por documento registrado em Cartório, cujo modelo deverá ser fornecido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas.

**Art. 336** O mandato dos conselheiros territoriais e setoriais será de 2 (dois) anos, sendo permitida uma reeleição sucessiva.

Parágrafo Único - O início e término do mandato dos conselheiros não poderá coincidir com o início e término do mandato do Prefeito Municipal.

Seção V  
Das Audiências Públicas

**Art. 337** As audiências públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do inciso I do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e têm por objetivos:

- I - a cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo de Tijucas;
- II - informar, colher subsídios e promover debates sobre a aplicação e revisão do Plano Diretor, além de demais temas de interesse do Município, envolvendo a população e as associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- III - garantir o direito constitucional de participação do cidadão, individualmente considerado;

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

IV - possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:

- a) organizações e movimentos populares;
- b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- c) entidades de classe;
- d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais.

**Art. 338** As Audiências Públicas referentes a matérias contidas nesta Lei Complementar, ou que desta sejam derivadas:

I - são obrigatórias no processo de sua elaboração, tramitação, implementação, avaliação e revisão;

II - serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontre.

Parágrafo Único - Independente da fase do processo em que se encontre, a não realização de audiências públicas com caráter deliberativo pelo Poder Executivo ou Legislativo no processo de elaboração do Plano Diretor do Município configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, devendo os responsáveis pela não realização da audiência pública serem punidos na forma da Legislação aplicável.

**Art. 339** Ressalvados casos excepcionais, devidamente autorizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas, as audiências públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

§ 1º - As audiências públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza.

§ 2º - As audiências públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.

§ 3º - Fica instituído, como principal meio para mobilização e divulgação das audiências públicas, sem prejuízo da utilização de meios oficiais ou de outros meios, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura no Município.

§ 4º - As audiências públicas ocorrerão fora do horário comercial, em data, hora e locais acessíveis à população, indistintamente.

§ 5º - As propostas que motivarem a audiência pública, bem como a metodologia para a sua realização, serão disponibilizadas a qualquer interessado, indistintamente, dentro do mesmo prazo referido no caput.

§ 6º - O referido no parágrafo anterior deverá compor o relatório da Audiência Pública.

§ 7º - Serão obrigatórias a publicação e divulgação das deliberações de Audiência Pública.

§ 8º - Quando a Audiência Pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações, no todo ou em parte, do Plano Diretor e das demais normas que compõem a legislação urbanística municipal, suas deliberações deverão ser apensadas ao Projeto de Lei proposto, compondo memorial do processo legislativo.

§ 9º - O funcionamento das audiências públicas será regulamentado em norma específica, a ser elaborada respeitando as determinações deste Capítulo, que será submetida à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

de Tijucas.

**CAPÍTULO VII**  
**DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS**

**Art. 340** O Sistema de Informações Municipais consiste no conjunto integrado de informações relevantes à gestão e ao planejamento de Tijucas, cujas finalidades são:

- I - acompanhar e avaliar a implementação e os resultados desta Lei Complementar e dos demais planos, programas e projetos a serem propostos pelo Poder Público;
- II - permitir a avaliação dos principais aspectos relacionados à qualidade de vida do Município;
- III - subsidiar a elaboração de novos planos, programas e projetos por parte do Poder Público e da iniciativa popular;
- IV - subsidiar as decisões tomadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas;
- V - dar suporte às atividades administrativas e gerenciais do Poder Público; VI - orientar as prioridades de investimentos.

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

§ 2º - Será assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do Sistema de Informações Municipais, por meio de publicação anual no Diário Oficial, disponibilizada na página eletrônica do Poder Executivo municipal, na Rede Mundial de Computadores (internet), bem como seu acesso à população, por todos os meios possíveis.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 341** O Executivo manterá permanentemente atualizado o Sistema de Informações Municipais, que deverá conter, no mínimo, informações:

I - socioeconômicas;

II - financeiras;

III - patrimoniais;

IV - administrativas;

V - de uso e ocupação do solo;

VI - sobre a infraestrutura;

VII - sobre os espaços públicos;

VIII - sobre os equipamentos comunitários;

IX - sobre o sistema viário;

X - sobre o transporte coletivo;

XI - sobre o meio-ambiente;

XII - sobre o patrimônio histórico cultural, arqueológico, ambiental e paisagístico;

XIII - imobiliárias.

§ 1º - As demais informações consideradas de relevante interesse para o Município serão

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

inseridas no Sistema de Informações Municipais.

§ 2º - O Sistema de Informações Municipais será composto por cadastro único, multifinalitário, e planta genérica de valores, em meio digital, voltados para fins de planejamento, gestão e arrecadação.

§ 3º - O cadastro único reunirá informações de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 4º - O Sistema de Informações Municipais deverá ser acrescido gradualmente de outros instrumentos voltados ao planejamento e arrecadação segundo demandas do Sistema de Acompanhamento e Controle.

**Art. 342** Resguardadas as garantias de sigilo profissional e pessoal, os agentes públicos, os concessionários e permissionários de serviços públicos que desenvolvam atividades em Tijucas, deverão fornecer ao Poder Executivo municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações adquiridos com recursos públicos necessários ao Sistema de Informações Municipais.

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

**Art. 343** É assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação e publicidade sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos, atos administrativos, contratos e demais informações relacionadas ao planejamento e gestão territorial e urbanística.

Parágrafo Único - Não se aplica o disposto no caput deste artigo no caso de situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança do indivíduo, da Municipalidade e do Estado.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

TÍTULO VI  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 344** Toda atividade que esteja em desacordo com esta Lei Complementar será considerada atividade desconforme, podendo ser classificada em:

I - atividade compatível: aquela que, embora não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, e que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas;

II - atividade incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as regras estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.

III - Os projetos em andamento aprovados ou em fase de análise pelo município seguirão as normas da Lei Complementar n. 5/2010 em vigor na data do protocolo.

§ 1º - Fica permitida, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Rural e do Meio Ambiente de Tijucas, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde esta se encontra.

§ 2º - Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada.

**Art. 345** Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação desta Lei Complementar:

I - 180 dias (cento e oitenta) no máximo, para que o Poder Executivo municipal inicie,

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

respeitando a diretriz referida no art. 4º, parágrafo único, inciso II, as seguintes normas:

- a) Lei Municipal relativa à Transferência do Direito de Construir;
- b) Lei Municipal relativa ao Direito de Preferência;
- c) Lei Municipal relativa ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- d) Lei Municipal relativa ao IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamentos em títulos.
- e) Fica permitida a implantação de acesso controlado nos loteamentos, seguindo as normas da Lei Federal n. 6.766/79, até que seja feita regulamentação municipal.

II - 180 (cento e oitenta) dias para que o Executivo inicie, respeitando a diretriz referida no art. 4º, parágrafo único, inciso II, as seguintes normas:

- a) Código de Obras do Município;
- b) Código de Posturas do Município.

III - 180 (cento e oitenta) dias para que o Poder Executivo promova reformas em sua estrutura administrativa com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação desta Lei Complementar e de seus instrumentos;

IV - 90 (noventa) dias para que o Poder Executivo elabore e envie ao Poder Legislativo as modificações na legislação municipal sejam imprescindíveis aos objetivos do inciso anterior;

Parágrafo único - Os prazos previstos nos incisos I, II e III do caput não prejudicarão os dispositivos autoaplicáveis desta Lei Complementar.

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

**Art. 346** Esta Lei Complementar deverá ser revisada na ocorrência de pelo menos uma das seguintes situações:

I – após passados 10 (dez) anos de sua entrada em vigor, na forma prevista nos termos do Estatuto da Cidade;

II - caso seja instalado algum empreendimento de grande impacto no Município

**Art. 347** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n.5/2010.

Tijucas/SC, 18 de novembro de 2024.

ELOI MARIANO ROCHA  
Prefeito Municipal de Tijucas

VERSÃO PRELIMINAR

**VERSÃO PRELIMINAR DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE TIJUCAS**  
**REVISÃO GERAL DA LEI COMPLEMENTAR N.5/2010**

---

VERSÃO PRELIMINAR