



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

LEI COMPLEMENTAR Nº 146, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012.

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de São Lourenço do Oeste - SC e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO LOURENÇO DO OESTE, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, **faz saber** que a Câmara de Vereadores aprovou e este 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 presente Lei e de seus anexos, o Plano Diretor do Município de São Lourenço do Oeste, Estado de Santa Catarina, instrumento básico da política de desenvolvimento territorial e urbanístico local, denominado oficialmente Plano Diretor Participativo do Município de São Lourenço do Oeste.

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

Art. 2º Este Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município de São Lourenço do Oeste, adequando sua política de desenvolvimento territorial e urbanístico às diretrizes estabelecidas nos termos do art. 2.º, incisos I a XVI, da Lei Federal n.º 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 função 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.

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

**Seção I
Dos Princípios**



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 3º A política de desenvolvimento territorial e urbanístico do Município de São Lourenço do Oeste 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 - precaução;
- VII - desenvolvimento sustentável;
- VIII - auto-aplicabilidade.

**Seção II
Das Diretrizes Gerais**

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

Parágrafo único. Visando garantir 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, conselhos municipais, cidadãos e intérpretes em geral da presente Lei orientar-se-ão pelas seguintes diretrizes:

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;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

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

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

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

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

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

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

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

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

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

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

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

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

**TÍTULO II
DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO MUNICÍPIO
DE SÃO LOURENÇO DO OESTE**

Art. 5º Constituem objetivos estratégicos do Município de São Lourenço do Oeste:

I - promover o desenvolvimento humano e a qualidade de vida no município:

a) incentivando o desenvolvimento econômico nas suas mais diversas formas, com especial ênfase no setor industrial, no setor turístico e no empreendedorismo, a fim de incrementar a geração de emprego e renda;

b) promovendo o uso ordenado dos recursos naturais, de forma a garantir assim a sustentabilidade ambiental para as presentes e futuras gerações;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

c) promovendo o crescimento urbano planejado, observando o uso racional da estrutura física do Município, visando garantir a sustentabilidade do território.

Parágrafo único. Os objetivos estratégicos deverão ser alcançados a partir da execução das estratégias de desenvolvimento e qualificação territorial e urbanísticas do Município previstas no Título IV, desta Lei e seus anexos.

**TÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR**

**CAPÍTULO I
DA CLASSIFICAÇÃO**

Art. 6º Os instrumentos adotados por este plano diretor poderão ser aplicados de forma isolada ou combinada, 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, da presente Lei:

I - no momento da aplicação dos instrumentos previstos neste plano diretor, seja de forma isolada ou combinada;

II - para os casos em que se opte pela utilização de um ou mais instrumentos de modo diverso da classificação descrita nos incisos pertencentes ao *caput* deste artigo.

Art. 7º Constituem instrumentos de indução do desenvolvimento urbano:

- I - zoneamento, na forma da presente Lei e seus anexos;
- II - normas de uso e ocupação do solo;
- III - ZEIS - zonas especiais de interesse social, nesta Lei também denominadas AEIS - áreas especiais de interesse social;
- IV - normas de parcelamento do solo;
- V - transferência do direito de construir;
- VI - direito de preferência;
- VII - outorga onerosa do direito de construir;
- VIII - operações urbanas consorciadas;
- IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - direito de superfície.

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

Art. 8º Constituem instrumentos de regularização fundiária:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- I - zonas especiais de interesse social - ZEIS;
- II - usucapião especial urbano;
- III - concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV - concessão de direito real de uso.

Art. 9º Constituem instrumentos de gestão democrática:

- I - audiência pública;
- II - plebiscito;
- III - referendo;
- IV - gestão orçamentária participativa;
- V - iniciativa popular de projeto de Lei;
- VI - estudo de impacto de vizinhança - EIV.

Art. 10. 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;
- IV - operações urbanas consorciadas;
- V - consórcio imobiliário;
- VI - direito de preferência;
- VII - recursos orçamentários municipais.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 11. Para os efeitos desta Lei, o zoneamento consiste no procedimento de divisão e organização do território municipal em unidades espaciais de área denominadas macrozonas, zonas e áreas de especial interesse.

§ 1º Macrozonas são divisões do Município em grandes unidades territoriais, buscando estabelecer a integração do território do Município como um todo.

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

§ 3º Áreas de especial interesse são unidades territoriais que podem ser descontínuas e se sobrepõem às zonas e macrozonas, dada a existência de características que exijam tratamento especial.

§ 4º As áreas de especial interesse subdividem-se em:

- I - áreas de especial interesse urbanístico;
- II - áreas de especial interesse ambiental;
- III - áreas de especial interesse social;
- IV - áreas de especial interesse econômico.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 12. Visando um maior nível de detalhamento, no procedimento de zoneamento referido no art. 11, serão utilizados trechos do sistema viário como unidades espaciais complementares de referência para a diferenciação e regulação de usos e ocupação do solo dentro das macrozonas, zonas e áreas especiais.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo atribuídos aos trechos do sistema viário referidos no *caput* serão aplicados nos lotes que tenham frente para estes mesmos trechos, de acordo com o estabelecido no art. 194, §§ 1.º e 2.º, desta Lei.

Art. 13. A expansão gradativa do perímetro urbano, o estabelecimento de macrozonas, de zonas, de áreas de especial interesse e de trechos do sistema viário sempre deverão ser realizados de forma coerente com as diretrizes, objetivos e estratégias definidos neste Plano Diretor.

§ 1º Será admitida a expansão gradativa do perímetro urbano referida no *caput*.

I - somente após ocorrida significativa redução das glebas a serem urbanizadas nas zonas urbanas de ocupação prioritária referidas na presente Lei;

II - caso comprovado, pelo parecer técnico referido no inciso IV deste parágrafo, a demanda por expansão do perímetro urbano para fins de ocupação;

III - respeitada a obrigatoriedade da continuidade da ocupação urbana, com vistas a eliminar o risco de existência de novas glebas não urbanizadas na mancha urbana;

IV - após apreciação e aprovação, pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste, da expansão pretendida, com base em parecer técnico proferido pelo órgão e/ou câmaras técnicas municipais com competência para aprovação de projetos de loteamentos.

§ 2º 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 seqüência dos incisos a seguir:

I - trechos do sistema viário constantes nos mapas anexos à presente Lei;

II - áreas de especial interesse;

III - zonas;

IV - macrozonas.

Art. 14. O zoneamento do Município de São Lourenço do Oeste se estrutura a partir da subdivisão e organização de seu território nas seguintes macrozonas:

I - macrozona urbana;

II - macrozona rural.

Parágrafo único. As áreas de especial interesse complementam o zoneamento do Município de São Lourenço do Oeste, sobrepondo-se às zonas das Macrozonas Urbana e Rural.

**Seção II
Da Macrozona Urbana**

Art. 15. A Macrozona Urbana compreende a área delimitada pelo Perímetro Urbano do Município de São Lourenço do Oeste.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º Os perímetros urbanos não poderão deixar de ser coincidentes com a delimitação da Macrozona Urbana, seja esta contínua ou descontínua.

§ 2º A descrição do Perímetro Urbano será gradativamente complementada, de acordo com necessidades operacionais, de maior detalhamento e precisão e incorporada como anexo à presente Lei, em prazo a ser estabelecido nas disposições finais e transitórias.

Art. 16. A Macrozona Urbana subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1 (Centro);
- II - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP-2;
- III - Zona Urbana de Ocupação Prioritária – 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3(Santa Catarina);
- IV - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco);
- V - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti);
- VI - Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro);
- VII - Zona de Expansão Urbana Futura-1 (Alto Gramadinho) / ZEUF-1 (Alto Gramadinho);
- VIII - Zona de Expansão Urbana Futura-2 (Costa Sul) / ZEUF-2 (Costa Sul)-2;
- IX - Zona de Expansão Urbana Futura-3 (Linha São Miguel) / ZEUF-3 (Linha São Miguel);
- X - Zona Industrial - Norte (alimentícia) / ZI-Norte (alimentícia);
- XI - Zona Industrial - Sul (moveleira) / ZI Sul (moveleira);
- XII - Zona de Expansão Industrial.

Subseção I

Da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro)

Art. 17. Constituem características atuais da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1 (Centro):

- I - uso predominantemente misto, voltado a atividades residenciais, comerciais e de serviços;
- II - existência de baixa quantidade de vazios urbanos;
- III - alto potencial de adensamento;
- IV - necessidade de complementação da infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários com:
 - a) sistema de coleta e tratamento de esgoto;
 - b) melhoria e complementação da pavimentação do sistema viário;
 - c) regulamentação do trânsito;
 - d) iluminação pública;
 - e) terminal urbano e abrigos nos pontos de passageiros.

Art. 18. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro), no que diz respeito à mobilidade urbana, a sua declividade acentuada, especialmente nas confluências:

- I - da Avenida Brasil com a Rua Lauro Müller;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- II - da Rua Ernesto Beuter com a Avenida Brasil;
- III - da Rua Coronel Bertaso com a Rua João Beux Sobrinho.

Art. 19. Constituem objetivos específicos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro):

- I - manter o uso misto predominante, permitindo a instalação de funções comerciais e de serviços para consolidar o centro urbano do Município;
- II - promover o adensamento da ocupação através da edificação e utilização de terrenos vazios ou subutilizados, visando otimizar o aproveitamento da infraestrutura, equipamentos públicos e a acessibilidade existentes;
- III - direcionar a expansão urbana no sentido oeste, de forma a reforçar o centro ao longo da Av. Brasil, da Rua Ernesto Beuter no sentido sul e suas vias paralelas;
- IV - incrementar a infraestrutura e os equipamentos públicos urbanos e comunitários para suprir as deficiências atuais e absorver o adensamento futuro;
- V - promover a mobilidade urbana.
- VI - garantir a acessibilidade e a qualificação dos passeios públicos.

Art. 20. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - transferência do direito de construir;
- V - direito de superfície;
- VI - parcelamento compulsório;
- VII - edificação compulsória;
- VIII - utilização compulsória;
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - operações urbanas consorciadas;
- XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Art. 21. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro) os constantes na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo do Anexo-1 da presente Lei.

**Subseção II
Da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP-2**

Art. 22. Constituem características atuais da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP-2:

- I - uso predominantemente residencial;
- II - existência de média quantidade de vazios urbanos;
- III - médio potencial de adensamento;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

IV - necessidade de complementação da infraestrutura de equipamentos públicos urbanos com:

- a) sistema de coleta e tratamento de esgoto;
 - b) melhoria e complementação da pavimentação do sistema viário;
 - c) iluminação pública;
 - d) equipamentos públicos de lazer nos bairros;
- V - núcleos de baixa renda na Rua Lauro Müller.

Art. 23. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP-2:

- I - a divisa com o Estado do Paraná;
- II - a declividade acentuada, especialmente com relação à dificuldade de transposição do relevo entre a Rua Sete de Setembro e a Rua Lauro Müller.
- III - trânsito de passagem – ligação entre o Estado do Paraná, passando por Santa Catarina até o Rio Grande do Sul - sem acessar ao Município de São Lourenço do Oeste.

Art. 24. Constituem objetivos específicos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP-2:

- I - consolidar como uma zona de baixa densidade e acessos bem definidos e restritos formando uma área de amortecimento entre o núcleo urbano de São Lourenço do Oeste densificado e a divisa com o estado do Paraná.
- II - manter o uso residencial predominante, permitindo a instalação de funções comerciais e de serviços de uso diário visando estimular a formação de centralidades ao longo das vias de acesso, a saber Rua Guilherme Hack, Rua Nereu Ramos e Rua Rio de Janeiro;
- III - promover a ocupação de terrenos vazios ou subutilizados, visando otimizar o aproveitamento da infraestrutura e equipamentos públicos existentes;
- IV - qualificar e limitar a conexão com o sistema viário em seu entorno;
- V - incentivar o uso residencial e misto com edificações isoladas,
- VI - incrementar a infraestrutura do sistema viário e de equipamentos públicos urbanos para suprir as deficiências atuais;
- VII - lançar diretrizes do sistema viário para garantir:
 - a) A segurança do trânsito ao longo do Contorno Viário Armindo Ecker, organizando o trânsito local e as possíveis conexões para acesso ao Centro Urbano do Município.
- VIII - consolidar área de especial interesse econômico ao longo do Contorno Viário Armindo Echer;
- IX - reservar áreas para implantação do Terminal Rodoviário Interurbano.

Art. 25. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP-2:

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - direito de superfície;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- V - parcelamento compulsório;
- VI - edificação compulsória;
- VII - utilização compulsória;
- VIII - IPTU progressivo no tempo;
- IX - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - operações urbanas consorciadas;
- XII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Art. 26. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP-2 os constantes na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo do Anexo-1 da presente Lei.

Subseção III

Da Zona Urbana de Ocupação Prioritária – 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3 (Santa Catarina)

Art. 27. Constituem características atuais da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 3(Santa Catarina) / ZUOP-3(Santa Catarina):

- I - uso predominantemente residencial;
- II - existência de média quantidade de vazios urbanos;
- III - alto potencial de adensamento;
- IV - necessidade de complementação da infraestrutura de equipamentos públicos urbanos e comunitários com:
 - a) sistema de coleta e tratamento de esgoto;
 - b) melhoria e complementação da pavimentação do sistema viário;
 - c) iluminação pública;
 - d) equipamentos públicos de lazer nos bairros;
 - e) escola, ginásio de esportes e posto de saúde no Bairro Cruzeiro.
- V - existência de núcleos de baixa renda próximo a Rua Lauro Müller.

Art. 28. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Urbana de Ocupação Prioritária – 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3(Santa Catarina):

- I - a sua declividade acentuada e dificuldade de transposição do relevo entre as Ruas Sete de Setembro e Lauro Müller;
- II - a sua situação atual de área ainda não urbanizada inserida na zona urbana, o que não permite a continuidade do sistema viário, especialmente com relação à conexão entre loteamento Pandini e Araucária;
- III - a divisa que faz a sudeste com o Vale do Lajeado.

Art. 29. Constituem objetivos específicos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária – 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3 (Santa Catarina):

- I - manter o uso residencial predominante, permitindo a instalação de funções comerciais e de serviços de uso diário, visando estimular a formação de centralidades em vias especificadas no anexo-5 da presente Lei;
- II - promover a ocupação de terrenos vazios ou subutilizados, visando otimizar o aproveitamento da infraestrutura e equipamentos públicos existentes;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

III - conter ou controlar a ocupação em áreas com risco de inundação e de deslizamentos, especialmente áreas com alta declividade e margens de rios;

IV - incrementar a infraestrutura do sistema viário e de equipamentos públicos comunitários para suprir as deficiências atuais;

V - lançar diretrizes do sistema viário para garantir a conexão com o sistema viário em seu entorno;

VI - reservar área para implantação do Hospital Regional, prevendo adequada acessibilidade para o Município e região, observadas as disposições desta Lei.

Art. 30. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Urbana de Ocupação Prioritária – 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3 (Santa Catarina):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - transferência do direito de construir;

V - direito de superfície;

VI - parcelamento compulsório;

VII - edificação compulsória;

VIII - utilização compulsória;

IX - IPTU progressivo no tempo;

X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

XI - consórcio imobiliário;

XII - operações urbanas consorciadas;

XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Art. 31. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3 (Santa Catarina) os constantes na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo do Anexo-1 da presente Lei.

Subseção IV

**Da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4
(São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco)**

Art. 32. Constituem características atuais da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco):

I - uso predominantemente residencial;

II - existência de média quantidade de vazios urbanos;

III - médio potencial de adensamento;

IV - necessidade de complementação da infraestrutura de equipamentos públicos urbanos e comunitários com:

a) sistema de coleta e tratamento de esgoto;

b) melhoria e complementação da pavimentação do sistema viário;

c) iluminação pública;

d) extensão da rede de abastecimento de água;

e) extensão da rede de energia elétrica;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- f) extensão da rede de telefonia;
- g) implantação de áreas de lazer.

Art. 33. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco):

I - a declividade acentuada:

a) em sua porção leste, especialmente aonde se localiza a Área de Especial Interesse Social /AEIS e a Área de Especial Interesse Econômico / AEIE;

b) do Vale do Lajeado;

II - o traçado da SCT 480 gerando descontinuidade e falta de integração na área.

III - a conexão viária única, em função da existência do Vale do Lajeado, através da Rua Coronel Bertaso e da Av. Brasil que resulta:

a) na separação desta área do restante da cidade;

b) em dificuldades para o sistema viário, em especial a grande distância que gera entre as áreas leste e oeste do Município.

Art. 34. Constituem objetivos específicos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco):

I - manter o uso residencial predominante, permitindo a instalação de funções comerciais e de serviços de uso diário visando estimular a formação de centralidades em vias no anexo-5 da presente Lei;

II - promover a gradativa ocupação de terrenos vazios ou subutilizados, acompanhada do incremento necessário na infraestrutura e equipamentos públicos comunitários;

III - coibir a ocupação em áreas com risco de deslizamentos, em especial áreas com alta declividade e ao longo dos cursos d' água.

IV - implantar parque ecológico no declive acentuado do Vale do Lajeado, contornado por uma via panorâmica destinada à circulação de automóveis, bicicletas e pedestres e que abrigue equipamentos públicos e institucionais de esporte, lazer e cultura;

V - incrementar a infraestrutura do sistema viário e de equipamentos públicos comunitários e urbanos para suprir as deficiências atuais;

VI - lançar diretrizes do sistema viário para garantir a conexão deste em seu entorno;

VII - consolidar o eixo da Área de Especial Interesse Econômico ao longo da SCT-480;

VIII - promover a regularização e reurbanização das ocupações de terra feitas por população de baixa renda.

Art. 35. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - transferência do direito de construir;

V - direito de superfície;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- VI - parcelamento compulsório;
- VII - edificação compulsória;
- VIII - utilização compulsória;
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - operações urbanas consorciadas;
- XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Art. 36. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco) os constantes na tabela de parâmetros para Ocupação do Solo do anexo-1 da presente Lei.

Subseção V

Da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP - 4 (Meneguetti)

Art. 37. Constituem características atuais da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti):

- I - uso predominantemente residencial;
- II - existência de alta quantidade de vazios urbanos;
- III - médio potencial de adensamento;
- IV - necessidade de complementação da infraestrutura de equipamentos públicos urbanos e comunitários com:
 - a) sistema de coleta e tratamento de esgoto;
 - b) melhoria e complementação da pavimentação do sistema viário;
 - c) iluminação pública;
 - d) extensão da rede de abastecimento de água;
 - e) extensão da rede de energia elétrica;
 - f) extensão da rede de telefonia;
 - g) implantação de creche, escola, posto de saúde e áreas de lazer no bairro Santa Catarina (Meneguetti).

Art. 38. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti):

- I - a descontinuidade do traçado do sistema viário próximo ao Bairro Santa Catarina;
- II - a sua declividade acentuada:
 - a) na área próxima ao Vale do Lajeado;
 - b) existência de áreas de especial interesse ambiental na suas proximidades.
- III - a proximidade com a Zona Industrial - Sul (Moveleira) / ZI - Sul (Moveleira).

Art. 39. Constituem objetivos específicos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti):

- I - manter o uso residencial predominante, permitindo a instalação de funções comerciais e de serviços de uso diário, visando estimular a formação de centralidades em vias a especificadas no anexo-5 da presente Lei;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

II - promover a gradativa ocupação de terrenos vazios ou subutilizados, acompanhada do incremento necessário na infraestrutura e equipamentos públicos comunitários;

III - coibir a ocupação em áreas com risco de deslizamentos, em especial áreas com alta declividade e ao longo dos cursos d' água.

IV - implantar parque ecológico no declive acentuado do Vale do Lajeado, contornando-o com uma via panorâmica que abrigue equipamentos públicos e institucionais de esporte, lazer e cultura;

V - incrementar a infraestrutura do sistema viário e de equipamentos públicos comunitários para suprir as deficiências atuais;

VI - lançar diretrizes do sistema viário para garantir a conexão deste em seu entorno, permitindo novos acessos à Zona Urbana de Ocupação Prioritária – 4 (Meneguetti);

VII - manter a barreira vegetal definida pela Área Especial de Interesse Ambiental-III, existente a oeste, prevenindo o conflito de usos.

Art. 40. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - transferência do direito de construir;

V - direito de superfície;

VI - parcelamento compulsório;

VII - edificação compulsória;

VIII - utilização compulsória;

IX - IPTU progressivo no tempo;

X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

XI - consórcio imobiliário;

XII - operações urbanas consorciadas;

XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Art. 41. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti) os constantes na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo do Anexo-1 da presente Lei.

Subseção VI

Da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro)

Art. 42. Constituem características atuais da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro):

I - uso predominantemente residencial;

II - existência de grande quantidade de vazios urbanos;

III - alto potencial de adensamento;

IV - necessidade de complementação da infraestrutura de equipamentos públicos urbanos e comunitários, com:

a) urbanização da área;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- b) sistema de coleta e tratamento de esgoto;
- c) melhoria e complementação da pavimentação do sistema viário;
- d) iluminação pública;
- d) extensão da rede de abastecimento de água;
- e) extensão da rede de energia elétrica;

V - áreas com recursos hídricos e pesque-pague;

VI - cortada ao longo de toda a sua extensão pelo traçado do contorno viário Armindo Echer.

Art. 43. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro):

I - o Contorno Viário Armindo Echer;

II - a existência de áreas de especial interesse ambiental;

III - a existência de áreas sujeitas à inundação;

IV - a existência de áreas de especial interesse econômico;

V - a proximidade com a divisa do Paraná;

VI - a existência de núcleos urbanizados isolados por áreas rurais que geram descontinuidade do sistema viário.

VII - a proximidade com a Área de Preservação de Mananciais;

VIII - trânsito de passagem ao longo do Contorno Viário Armindo Echer.

Art. 44. Constituem objetivos específicos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro):

I - manter o uso residencial predominante, permitindo a instalação de funções comerciais e de serviços de uso diário visando estimular a formação de centralidades em vias especificadas no anexo-5 da presente Lei;

II - promover a gradativa ocupação de terrenos vazios ou subutilizados, acompanhada do incremento necessário na infraestrutura e equipamentos públicos comunitários;

III - coibir a ocupação em áreas de risco de inundação e de deslizamentos, em especial áreas com alta declividade e ao longo dos cursos d' água;

IV - incrementar a infraestrutura do sistema viário e de equipamentos públicos comunitários;

V - lançar diretrizes do sistema viário para garantir a conexão deste em seu entorno;

VI - explorar o potencial do Contorno viário Armindo Echer, estimulando a instalação, nas suas margens, de usos compatíveis com o seu trânsito e com seu potencial de escoamento, em especial comércio e serviços de médio e grande portes;

VII - fortalecer a Avenida Brasil como acesso principal ao Município, criando uma Área de Especial Interesse Urbanístico, conferindo um tratamento diferenciado ao contorno viário nesta região.

VIII - qualificar e limitar a conexão com o sistema viário em seu entorno.

Art. 45. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- III - direito de preferência/preempção;
- IV - direito de superfície;
- V - parcelamento compulsório;
- VI - edificação compulsória;
- VII - utilização compulsória;
- VIII - IPTU progressivo no tempo;
- IX - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - operações urbanas consorciadas;
- XII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Art. 46. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro) os constantes na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo do Anexo-1 da presente Lei.

**Subseção VII
Da Zona de Expansão Urbana Futura-1
(Alto Gramadinho) / ZEUF-1 (Alto Gramadinho)**

Art. 47. Constituem características atuais da Zona de Expansão Urbana Futura -1 (Alto Gramadinho) / ZEUF-1 (Alto Gramadinho):

- I - uso predominante rural;
- II - área onde se localiza o Cemitério Municipal Jardim da Saudade;
- III - área que faz divisa com Paraná;
- IV - área não urbanizada e com potencial para ocupação urbana.

Art. 48. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona de Expansão Urbana Futura-1 (Alto Gramadinho) / ZEUF-1 (Alto Gramadinho):

- I - a proximidade com a Área de Preservação de Mananciais;
- II - a divisa com o Estado do Paraná.

Art. 49. Constituem objetivos específicos da Zona de Expansão Urbana Futura-1 (Alto Gramadinho) / ZEUF-1 (Alto Gramadinho):

I - reservar áreas com condições favoráveis à urbanização de médio e longo prazos, que seja capaz de absorver o crescimento futuro da cidade por meio da expansão gradativa do perímetro urbano, observando-se a priorização da efetiva ocupação e redução de vazios urbanos:

- a) na zona urbana de ocupação prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro).
- b) na zona urbana de ocupação prioritária - 2 / ZUOP-2;
- c) zona urbana de ocupação prioritária – 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3(Santa Catarina);
- d) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4(São Francisco);
- e) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti);
- f) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro);



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

II - realizar planejamento para ocupação futura desta área, definindo parâmetros urbanísticos específicos da zona, que condicionarão a aprovação de quaisquer projetos

III - implementar infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários;

IV - lançar diretrizes do sistema viário a fim de orientar a ocupação urbana;

V - instalação de solução de passagem segura de pedestres e ciclistas através da via do contorno viário Armindo Echer.

Art. 50. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona de Expansão Urbana Futura-1 (Alto Gramadinho) / ZEUF-1 (Alto Gramadinho):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - consórcio imobiliário.

Subseção VIII

Da Zona de Expansão Urbana Futura-2 (Costa Sul) / ZEUF-2 (Costa Sul)

Art. 51. Constituem características atuais da Zona de Expansão Urbana Futura-2 (Costa Sul) / ZEUF-2 (Costa Sul):

I - uso predominante rural;

II - área não urbanizada e com potencial para ocupação urbana;

III - área com deficiência no sistema viário para escoamento.

Art. 52. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona de Expansão Urbana Futura-2 (Costa Sul) / ZEUF-2 (Costa Sul):

I - a proximidade com fundos de vale na sua porção oeste;

II - a declividade ao longo de sua delimitação leste e sul.

Art. 53. Constituem objetivos específicos da Zona de Expansão Urbana Futura-2 (Costa Sul) / ZEUF-2 (Costa Sul):

I - reservar áreas com condições favoráveis à urbanização de médio e longo prazos, que seja capaz de absorver o crescimento futuro da cidade por meio da expansão gradativa do perímetro urbano, observando-se a priorização da efetiva ocupação e redução de vazios urbanos:

a) na zona urbana de ocupação prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro).

b) na zona urbana de ocupação prioritária - 2 / ZUOP-2;

c) zona urbana de ocupação prioritária - 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3 (Santa Catarina);

d) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4(São Francisco);

e) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti);

f) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro);



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

II - realizar planejamento para ocupação futura desta área, definindo parâmetros urbanísticos específicos da zona, que condicionarão a aprovação de quaisquer projetos

III - implementar infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários;

IV - lançar diretrizes do sistema viário para orientar a implantação de loteamentos e garantir a conexão da malha viária existente em seu entorno.

Art. 54. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona de Expansão Urbana Futura-2 (Costa Sul) / ZEUF-2 (Costa Sul):

I - outorga onerosa de alteração de uso;

II - direito de preferência/preempção;

III - direito de superfície;

IV - consórcio imobiliário.

Art. 55. Constituem parâmetros urbanísticos da Zona de Expansão Urbana Futura-2 (Costa Sul) / ZEUF-2 (Costa Sul) os constantes na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo do Anexo-1 da presente Lei.

Subseção IX
Da Zona de Expansão Urbana Futura
(Linha São Miguel)-3 / ZEUF-3 (Linha São Miguel)

Art. 56. Constituem características atuais da Zona de Expansão Urbana Futura-3 (Linha São Miguel) / ZEUF-3 (Linha São Miguel):

I - uso predominante rural;

II - área não urbanizada e com potencial para ocupação urbana;

III - área que se limita:

a) com a SCT-480;

b) com a área de especial interesse urbanístico - 2 (Vale do Lajeado) / AEIU -2 (Vale do Lajeado).

Art. 57. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona de Expansão Urbana Futura-3 (Linha São Miguel) / ZEUF-3 (Linha São Miguel):

I - a sua proximidade com a área de especial interesse urbanístico - 2 (Vale do Lajeado) / AEIU -2 (Vale do Lajeado) e com a, área de especial interesse econômico-2; AEIE-2.

II - a sua limitação com a SCT-480;

III - a conexão viária única, em função da existência do Vale do Lajeado, através da Rua Coronel Bertaso e da Av. Brasil que resulta:

a) na separação desta área do restante da cidade;

b) em dificuldades para o sistema viário, em especial a grande distância que gera entre as áreas leste e oeste do Município.

Art. 58. Constituem objetivos específicos da Zona de Expansão Urbana Futura-3 (Linha São Miguel) / ZEUF-3 (Linha São Miguel):



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

I - reservar áreas com condições favoráveis à urbanização de médio e longo prazos, que sejam capazes de absorver o crescimento futuro da cidade por meio da expansão gradativa do perímetro urbano, observando-se a priorização da efetiva ocupação e redução de vazios urbanos:

- a) na zona urbana de ocupação prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro).
- b) na zona urbana de ocupação prioritária - 2 / ZUOP-2;
- c) na zona urbana de ocupação prioritária – 3 (Santa Catarina) / ZUOP-3 (Santa Catarina);
- d) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4(São Francisco);
- e) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti);
- f) na zona urbana de ocupação prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro);

II - realizar planejamento para ocupação futura desta área, definindo parâmetros urbanísticos específicos da zona, que condicionarão a aprovação de quaisquer projetos

III - implementar infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários;

IV - lançar diretrizes do sistema viário a fim de orientar a implantação de loteamentos e garantir a conexão da malha viária existente em seu entorno.

Art. 59. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona de Expansão Urbana Futura-3 (Linha São Miguel) / ZEUF-3 (Linha São Miguel):

- I - outorga onerosa de alteração de uso;
- II - direito de preferência/preempção;
- III - direito de superfície;
- IV - consórcio imobiliário.

Subseção X

Zona Industrial - Norte (Alimentícia) / ZI-Norte (Alimentícia)

Art. 60. Constituem características atuais da Zona Industrial - Norte (Alimentícia) / ZI-Norte (Alimentícia):

- I - a sua localização ao longo da SCT-480;
- II - uso predominante industrial;
- III - baixo potencial de adensamento;
- IV - a necessidade de complementação da infraestrutura e equipamentos públicos urbanos com:

- a) sistema de coleta e tratamento de esgoto;
- b) melhoria e complementação da pavimentação do sistema viário;
- c) iluminação pública;
- d) telefonia;
- e) abrigos de passageiros e ciclovias.

Art. 61. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Industrial - Norte (Alimentícia) / ZI-Norte (Alimentícia):

- I - a sua declividade acentuada;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- II - a deficiência do sistema de abastecimento de água;
- III - a existência de poucos vazios urbanos.

Art. 62. Constituem objetivos específicos da Zona Industrial - Norte (Alimentícia) / ZI-Norte (Alimentícia):

I - assegurar condições de localização de atividades industriais preferencialmente voltadas à industrialização de alimentos e que sejam compatíveis com a capacidade de escoamento de cargas e insumos, considerado o aproveitamento do acesso direto à Rodovia SCT-480;

II - proibir o uso residencial;

III - evitar conflitos com os usos existentes no seu entorno, especialmente com relação ao uso residencial próximo;

IV - prevenir e controlar os impactos ambientais eventualmente decorrentes das atividades nela desenvolvidas;

V - implementar infraestrutura e equipamentos públicos urbanos.

Art. 63. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Industrial - Norte (Alimentícia) / ZI-Norte (Alimentícia):

I - outorga onerosa de alteração de uso;

II - direito de preferência/preempção;

III - direito de superfície;

IV - parcelamento compulsório;

V - edificação compulsória;

VI - utilização compulsória;

VII - IPTU progressivo no tempo;

VIII - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

IX - consórcio imobiliário;

X - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Art. 64. Os parâmetros urbanísticos da Zona Industrial - Norte (Alimentícia) / ZI-Norte (Alimentícia) serão os estabelecidos por normativa específica para cada caso, a serem aprovados pelo Conselho das Cidades de São Lourenço do Oeste.

Subseção XI

Zona Industrial - Sul (Moveleira) / ZI-Sul (Moveleira)

Art. 65. Constituem características atuais da Zona Industrial - Sul (Moveleira) / ZI-Sul (Moveleira):

I - a sua localização ao longo (do acesso sul) e da SCT-468;

II - uso predominante industrial;

III - baixo potencial de adensamento;

IV - necessidade de complementação da infraestrutura e equipamentos públicos urbanos com:

a) sistema de coleta e tratamento de esgoto;

b) melhoria e complementação da pavimentação do sistema viário;

c) abrigos de Passageiros e ciclovias;

d) telefonia;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

e) abastecimento de água.

Art. 66. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Industrial - Sul (Moveleira) / ZI-Sul (Moveleira):

- I - a existência de cursos d'água;
- II - a existência de áreas de especial interesse ambiental;
- III - a SCT 468;
- IV - os núcleos residenciais existentes na área.

Art. 67. Constituem objetivos específicos da Zona Industrial - Sul (Moveleira) / ZI-Sul (Moveleira):

- I - assegurar condições para localização de atividades industriais, preferencialmente as voltadas para a industrialização de madeira, e que sejam compatíveis com a capacidade de escoamento de cargas e insumos, considerado o aproveitamento do acesso direto à Rodovia SCT-468;
- II - vetar o uso residencial;
- III - evitar conflito com os usos existentes no seu entorno, especialmente com relação ao uso residencial próximo;
- IV - prevenir e controlar os impactos ambientais eventualmente decorrentes das atividades nela desenvolvidas;
- V - implementar infraestrutura e equipamentos públicos urbanos.

Art. 68. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona Industrial - Sul (Moveleira) / ZI-Sul (Moveleira):

- I - outorga onerosa de alteração de uso;
- II - direito de preferência/preempção;
- III - direito de superfície;
- IV - parcelamento compulsório;
- V - edificação compulsória;
- VI - utilização compulsória;
- VII - IPTU progressivo no tempo;
- VIII - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - operações urbanas consorciadas;
- XI - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Art. 69. Os parâmetros urbanísticos da Zona Industrial - Sul (Moveleira)/ ZI- Sul (Moveleira) serão os estabelecidos por normativa específica para cada caso, a serem aprovados pelo Conselho das Cidades de São Lourenço do Oeste.

**Subseção XII
Das Zonas de Expansão Industrial**

Art. 70. Constituem características atuais das Zonas de Expansão Industrial:

- I - uso predominantemente rural;
- II - áreas não ocupadas e com potencial para ocupação industrial;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

III - áreas passíveis de aproveitamento para o uso industrial de médio e grande portes;

IV - a proximidade com rodovias;

V - a existência de cursos d'água.

Art. 71. Constituem condicionantes que limitam a ocupação das Zonas de Expansão Industrial:

I - a existência de relevo com declividade acentuada em determinadas porções de suas áreas e, em geral, próximo aos cursos d' água;

II - a existência de vegetação ambientalmente protegida;

III - a existência de cursos d'água.

Art. 72. Constituem objetivos específicos das Zonas de Expansão Industrial:

I - reservar áreas com potencial para localização de atividades industriais diversas, aproveitando o acesso direto às Rodovias SCT-468 e SCT-480;

II - prevenir conflitos de uso futuros;

III - implementar infraestrutura e equipamentos públicos urbanos;

IV - definir diretrizes para a sua ocupação;

V - realizar planejamento para ocupação futura desta área, definindo parâmetros urbanísticos específicos da zona, que condicionarão a aprovação de quaisquer projetos.

Art. 73. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos nas Zonas de Expansão Industrial:

I - outorga onerosa de alteração de uso;

II - direito de preferência/preempção;

III - consórcio imobiliário;

IV - operações urbanas consorciadas.

**Seção III
Da Macrozona Rural**

Art. 74. A Macrozona Rural subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona Rural - Lajeado Grande;

II - Zona Rural - Rio Macaco;

III - Zona Rural - Rio Macaco/Sul;

IV - Zona Rural - Rio do Ouro.

**Subseção I
Da Zona Rural - Lajeado Grande**

Art. 75. Constituem características atuais da Zona Rural - Lajeado Grande:

I - área localizada nas bacias hidrográficas dos Rios São Lourenço, Lajeado Grande, São Roque, Feliciano, Bracatinga e Gramadinho;

II - compreende as localidades de Frederico Wastner (Distrito-Sede), Santa Clara, São João, São Caetano, Lajeado Raul, Lajeado Grande, Feliciano, Santa Terezinha.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- III - compreende a área urbanizada da localidade de Frederico Wastner;
- IV - baixa a média densidade de ocupação;
- V - predominância de propriedades de pequeno e médio portes;
- VI - existência de áreas com concentração de população em situação de carência econômica e social;
- VII - tendência ao êxodo rural significativo;
- VIII - usos predominantes voltados à pecuária de leite e ao reflorestamento comercial;
- IX - presença de culturas anuais de milho, e fumo, sendo esta fragmentada;
- X - carente de equipamentos públicos comunitários considerando:
 - a) a existência de poço artesiano para abastecimento de água na sede do Distrito e de cinco poços artesanais em outras comunidades;
 - b) a existência de escola estadual de ensino fundamental, Gerencia de Infraestrutura do distrito, Centro de Saúde Unidade Básica e Viveiro Florestal Municipal;
- XI - com relação ao sistema viário:
 - a) exige maior manutenção devido às condições do relevo e do solo;
 - b) grande extensão do sistema vicinal;
 - c) complexidade de reestruturação devido às condições de relevo;
 - d) servida pela SCT- 480;
- XII - potencial de desenvolvimento econômico das seguintes atividades:
 - a) pecuária;
 - b) reflorestamento;
 - c) piscicultura;
 - d) turismo de aventura e turismo rural, considerado especialmente o potencial de aproveitamento do Rio São Lourenço;
 - e) agroindústrias, sendo nove já instaladas e voltadas ao processamento de queijo, leite, embutidos e derivados de cana.

Art. 76. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Rural - Lajeado Grande:

- I - a densidade de drenagem significativa;
- II - a concentração de áreas com declividade acentuada, com limitações para mecanização da agricultura e diversificação econômica;
- III - o solo com maiores índices de pedregosidade e menor estabilidade.

Art. 77. Constituem objetivos específicos da Zona Rural - Lajeado Grande:

- I - definir a aptidão agroecológica e promover o fortalecimento das atividades no campo e sua diversificação;
- II - promover a capacitação do produtor rural;
- III - promover o acesso ao planejamento das propriedades rurais;
- IV - desenvolver programas de melhoria e diversificação de renda;
- V - promover opções de emprego e renda na sede do distrito;
- VI - desenvolver potencial para turismo de aventura e turismo rural, aproveitando especialmente as grutas, cachoeiras, trilhas existentes e o potencial da área para a prática de vôo-livre;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

VII - fortalecer os programas de saneamento básico desenvolvidos pelo projeto Microbacias, considerando a necessidade de seu incremento;

VIII - desenvolver programa voltado à regularização e adequação das Áreas de Preservação Permanente;

IX - incentivar a apicultura;

X - criar um eixo de desenvolvimento para abrigar usos diferenciados, especialmente com relação a indústrias, compatibilizando-os com os demais usos pretendidos para a macrozona.

**Subseção II
Zona Rural - Rio Macaco**

Art. 78. Constituem características atuais da Zona Rural - Rio Macaco:

I - área localizada na bacia hidrográfica do Rio Macaco e seus Afluentes;

II - compreende as localidades de Presidente Juscelino (Distrito-Sede), Santo Antonio, Bela Vista, São Paulinho, Bessegatto, São Roquinho, Jacutinga, Sentinela, Bender, Limoeiro, Filipini, Alvorada, Lajeado Antunes e Três Voltas;

III - compreende as áreas urbanizadas de Presidente Juscelino, Três Voltas e Lajeado Antunes, com presença, nestas áreas, de atividades industriais, comerciais e de serviços;

IV - média a baixa densidade de ocupação;

V - estrutura fundiária mista;

VI - área que compreende o distrito mais desenvolvido em apicultura;

VII - usos predominantes voltados a atividades:

a) agrícolas, considerando-se as culturas anuais;

b) de reflorestamento comercial, tendo o distrito, potencial para incremento desta atividade;

c) de pecuária de leite e de suinocultura;

d) de avicultura;

e) de indústrias madeireiras e de movelaria;

f) de agroindústrias, notadamente derivados de cana, bolachas, abatedouros, leite, queijos, mel.

VIII - existência de equipamentos públicos comunitários com boa distribuição dentro da área;

IX - área bem provida de estradas, sendo servida pela SC-473 e SC-468 e possuindo grande extensão do sistema vicinal em boas condições;

X - potencial de desenvolvimento econômico em:

a) agricultura;

b) pecuária;

c) agroindústria;

d) indústria (madeireira/reflorestamento).

Art. 79. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Rural - Rio Macaco:

I - a declividade;

II - densidade de drenagem significativa;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

III - a existência de área voltada à preservação de mananciais – APM, responsável pela captação de água para abastecimento da sede urbana.

Art. 80. Constituem objetivos específicos da Zona Rural - Rio Macaco:

I - promover ações de recuperação das matas ciliares, especialmente através do estabelecimento de áreas de proteção de nascentes;

II - preservar a qualidade dos recursos hídricos;

III - incentivar atividades agrícolas não-poluentes, especialmente agricultura familiar e orgânica;

IV - preservar e recuperar a extensão e a qualidade da cobertura florestal;

V - incentivar atividades de reflorestamento e manejo florestal;

VI - manter a qualidade e melhorar as condições de segurança do sistema viário;

VII - promover opções de emprego e renda na sede do distrito;

VIII - criar incentivos para desenvolvimento da infraestrutura de turismo e agroturismo, especialmente com relação:

a) às festas tradicionais;

b) às grutas de São Valentin e da Curva Fria;

c) às quedas d'água existentes na área;

d) ao potencial de desenvolvimento de corredor ítalo-germânico.

IX - promover a capacitação do produtor rural;

X - promover o acesso ao planejamento das propriedades rurais

Subseção III

Zona Rural - Rio Macaco/Sul

Art. 81. Constituem características atuais da Zona Rural - Rio Macaco/Sul:

I - área localizada na parte sul da bacia hidrográfica do Rio Macaco e seus afluentes;

II - compreende as localidades de Turvo Baixo, Amizade, Farroupilha, Belvedere, Alto da Serra, Poço Redondo, São Sebastião, Novo Guaporé e Santos Dumont;

III - significativo inter-relacionamento com São Bernardino e Irati;

IV - baixa densidade de ocupação;

V - predominância de propriedades de pequeno porte;

VI - área com concentração de população em situação de carência econômica e social;

VII - área com significativa tendência ao êxodo rural;

VIII - tendência à concentração de áreas para reflorestamento;

IX - usos predominantes voltados:

a) ao reflorestamento comercial;

b) a culturas anuais e de fumo;

c) ao gado de leite e de corte, considerado o caráter fragmentado desta atividade;

X - área carente de equipamentos públicos comunitários;

XI - com relação ao sistema viário:

a) dificuldade de manutenção pelas condições de relevo e solo;

b) grande extensão do sistema vicinal;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

c) complexidade de reestruturação territorial pelas condições do relevo;
XII - área com potencial de desenvolvimento econômico das seguintes atividades:

- a) pecuária de corte e de leite;
- b) reflorestamento.

Art. 82. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Rural - Rio Macaco/Sul:

- I - a densidade de drenagem significativa;
- II - a concentração de áreas com declividade acentuada, o que causa limitações para mecanização da agricultura e diversificação econômica;
- III - tendência à concentração de áreas para reflorestamento;
- IV - a dificuldade de acesso, considerada a distância da sede do distrito e das rodovias;
- V - as características atuais do sistema viário;
- VI - a concentração de áreas para gado de corte.

Art. 83. Constituem objetivos específicos da Zona Rural - Rio Macaco/Sul:

- I - definir a aptidão agroecológica e promover o fortalecimento e a diversificação das atividades no campo;
- II - promover a capacitação do produtor rural;
- III - promover acesso ao planejamento das propriedades rurais e o manejo de reflorestamento comercial em nível de bacias hidrográficas;
- IV - desenvolver programas de melhoria e diversificação de renda;
- V - fortalecer os programas de saneamento básico desenvolvidos pelo projeto Microbacias;
- VI - promover melhorias no sistema viário, especialmente com relação aos acessos;

**Subseção IV
Zona Rural - Rio do Ouro**

Art. 84. Constituem características atuais da Zona Rural - Rio do Ouro:

- I - área localizada nas bacias hidrográficas dos Rios do Ouro, São Francisco e João Emílio;
- II - compreende as localidades de São Roque (Distrito-Sede), Sant'ana da Bela Vista, Planalto, Prata, Ouro Verde, Santa Inês, Giordani;
- III - média densidade de ocupação;
- IV - média a grande estrutura fundiária;
- V - compreende áreas urbanizadas de São Roque, Sant'Ana da Bela Vista e Santa Inês, com presença de indústrias, serviços e comércio;
- VI - uso predominante relacionado com atividades:
 - a) agrícolas, considerando-se as culturas anuais;
 - b) de reflorestamento comercial;
 - c) de pecuária de leite e de corte e de suinocultura;
 - d) de avicultura, havendo significativa concentração destes;
 - e) voltadas à indústria de beneficiamento de madeira;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- VII - existência de equipamentos públicos comunitários;
- VIII - área bem provida por estradas, sendo servida pela SC-468 e com grande extensão do sistema vicinal em boas condições;
- IX - área com potencial de desenvolvimento econômico nas áreas:
 - a) de agricultura, especialmente culturas de milho, uva, soja, feijão;
 - b) de pecuária de leite e de corte;
 - c) da agroindústria, especialmente com relação a queijos e embutidos;
 - d) de reflorestamento;
 - e) de avicultura;
- X - especial potencial de desenvolvimento econômico de eixo industrial ao longo da SC-468, condicionado a soluções para os problemas relacionados com limitações no abastecimento de água.

Art. 85. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Zona Rural - Rio do Ouro:

- I - a declividade;
- II - densidade de drenagem significativa;
- III - a escassez de água ao longo da SC-468, o que acarreta a dependência de atendimento por carros-pipa nos períodos de estiagem;
- IV - a distância da Sede do Município.

Art. 86. Constituem objetivos específicos da Zona Rural - Rio do Ouro:

- I - preservar a qualidade dos recursos hídricos, considerada a necessidade de soluções para o problema de limitações no abastecimento de água;
- II - promover ações de recuperação das matas ciliares e de áreas de proteção das nascentes;
- III - garantir a manutenção da cobertura vegetal existente;
- IV - incentivar atividades agropecuárias, especialmente fruticultura e agricultura familiar e orgânica;
- V - eliminar o lançamento de dejetos nos rios;
- VI - incrementar a diversificação das atividades agrícolas, considerando-se a integração e complementaridade com a avicultura;
- VII - criar alternativas para geração de emprego e renda.
- VIII - promover a capacitação do produtor rural;
- IX - promover o acesso ao planejamento das propriedades rurais e o manejo de reflorestamento Comercial Em Nível De Bacias Hidrográficas.

**Seção IV
Das Áreas de Especial Interesse**

Art. 87. Para os efeitos da presente Lei, constituem áreas de especial interesse:

- I - Área de Especial Interesse Urbanístico:
 - a) Área de Especial Interesse Urbanístico - 1 (Igreja Matriz) / AEIU-1(Igreja Matriz);
 - b) Área de Especial Interesse Urbanístico - 2 (Vale do Lajeado) / AEIU-2 (Vale do Lajeado);
 - c) Área de Especial Interesse Urbanístico - 3 (Mirante) / AEIU-3 (Mirante);



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- d) Área de Especial Interesse Urbanístico - 4 (Centro de Eventos) / AEIU-4 (Centro de Eventos);
- e) Área de Especial Interesse Urbanístico - 5 (Trevo do Centro de Eventos) / AEIU-5 (Trevo do Centro de Eventos);
- f) Área de Especial Interesse Urbanístico - 6 (Santuário) / AEIU-6 (Santuário);
- g) Área de Especial Interesse Urbanístico – 7 (Limite Estadual) / AEIU-7(Limite Estadual);
- h) Áreas de Qualificação Urbanística (Vilas e distritos) – AQU (Vilas e distritos)
 - II - Área de Especial Interesse Econômico
 - a) Área de Especial Interesse Econômico - 1 (Contorno Viário Armindo Echer e SCT_468) / AEIE-1(Contorno Viário Armindo Echer e SCT_468);
 - b) Área de Especial Interesse Econômico - 2 (SCT-480) / AEIE-2 (SCT-480);
 - c) Área de Especial Interesse Econômico - 3 (Rua Tiradentes) / AEIE-3 (Rua Tiradentes);
 - III - Área de Especial Interesse Ambiental
 - a) Área de Especial Interesse Ambiental - 1 (Vale do Lajeado) / AEIA-1 (Vale do Lajeado);
 - b) Área de Especial Interesse Ambiental - 2 (Cruzeiro) / AEIA-2 (Cruzeiro);
 - c) Área de Especial Interesse Ambiental - 3 (Arroio Gramadinho) / AEIA-3 (Arroio Gramadinho);
 - d) Área de Especial Interesse Ambiental - 4 (Parque Municipal) / AEIA-4 (Parque Municipal);
 - e) Área de Preservação de Mananciais - APM.
 - IV - Área de Especial Interesse Social
 - a) Área de Especial Interesse Social - 1 (São Francisco) / AEIS-1 (São Francisco);
 - b) Área de Especial Interesse Social - 2 (Cardoso) / AEIS-2 (Cardoso);
 - c) Área de Especial Interesse Social - 3 (Vida Nova) / AEIS-3 (Vida Nova);
 - d) Área de Especial Interesse Social - 4 (Brasília) / AEIS-4 (Brasília);
 - e) Área de Especial Interesse Social - 5 (Araucária) / AEIS-5 (Araucária);
 - f) Área de Especial Interesse Social - 6 (Santa Catarina) / AEIS-6 (Santa Catarina);
 - g) Área de Especial Interesse Social - 7 (Meneguetti) / AEIS-7 (Meneguetti).

Subseção I

**Da Área de Especial Interesse Urbanístico - 1
(Igreja Matriz) / AEIU-1(Igreja Matriz)**

Art. 88. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Urbanístico - 1 (Igreja Matriz) / AEIU-1(Igreja Matriz):

I - uso predominantemente misto, voltado a atividades comerciais, de serviços e institucional;

II - existência de baixa quantidade de vazios urbanos;

III - médio potencial de adensamento;

IV - infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários suficientes, ressalvada a necessidade de implantação de:

a) sistema de coleta e tratamento de esgoto;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- b) melhoria da pavimentação viária e da iluminação pública;
- c) necessidade de revitalização das áreas de uso comunitário.

Art. 89. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Urbanístico - 1 (Igreja Matriz) / AEIU-1(Igreja Matriz):

- I - a existência de poucos vazios urbanos;
- II - o baixo potencial de renovação das edificações.

Art. 90. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Urbanístico - 1 (Igreja Matriz) / AEIU-1(Igreja Matriz):

- I - manter o caráter misto de usos para preservar a integração entre estes;
- II - limitar o número máximo de pavimentos das edificações em 4 (quatro);
- III - fortalecer a área com a implantação de usos voltados ao lazer e entretenimento utilizando os espaços comunitários existentes;
- IV - garantir que a Igreja Matriz permaneça como referencial visual do Município, estabelecendo tipologias diferenciadas para as edificações da área, com especial ênfase no gabarito máximo;
- V - propor a concepção de patrimônio histórico para a edificação da Igreja Matriz e o conjunto de espaços da Praça da Bandeira, objetivando preservar características desta área como referencial urbano.

Art. 91. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Urbanístico - 1 (Igreja Matriz) / AEIU-1(Igreja Matriz):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - transferência do direito de construir;
- V - direito de superfície;
- VI - parcelamento compulsório;
- VII - edificação compulsória;
- VIII - utilização compulsória;
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - operações urbanas consorciadas.

Subseção II

**Da Área de Especial Interesse Urbanístico - 2
(Vale do Lajeado) / AEIU-2 (Vale do Lajeado)**

Art. 92. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Urbanístico - 2 (Vale do Lajeado) / AEIU-2 (Vale do Lajeado):

- I - uso predominantemente residencial;
- II - área com potencial para ocupação urbana de uso residencial, necessitando da definição da extensão da malha viária e da implantação de:
 - a) infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários;
 - b) sistema de coleta e tratamento de esgoto.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 93. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Urbanístico - 2 (Vale do Lajeado) / AEIU-2 (Vale do Lajeado):

- I - a declividade acentuada;
- II - a descontinuidade do sistema viário;
- III - a existência de área de APP particular;
- IV - a falta de um programa específico para a área de APP particular;
- V - a presença de assentamentos precários e irregulares na área.

Art. 94. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Urbanístico - 2 (Vale do Lajeado) / AEIU-2 (Vale do Lajeado):

I - Implementar unidade de conservação APA (Área de Preservação Ambiental), que constituirá o Parque do Vale do Lajeado voltada a atividades ambientais e paisagísticas de uso comunitário;

II - definir usos mistos, buscando preservar a integração entre funções, especialmente entre uso residencial e uso voltado a atividades de lazer e contemplação;

III - limitar o número máximo de pavimentos das edificações em 2 (dois).

Art. 95. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Urbanístico - 2 (Vale do Lajeado) / AEIU-2 (Vale do Lajeado):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - transferência do direito de construir;
- V - direito de superfície;
- VI - consórcio imobiliário;
- VII - operações urbanas consorciadas;
- VIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção III

Da Área de Especial Interesse Urbanístico - 3 (Mirante) / AEIU-3 (Mirante)

Art. 96. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Urbanístico - 3 (Mirante) / AEIU-3 (Mirante):

- I - uso predominantemente residencial;
- II - existência de baixa quantidade de vazios urbanos;
- III - baixo potencial de adensamento;
- IV - a necessidade de melhorias na iluminação pública e na pavimentação das vias e de implantação do sistema de coleta e tratamento de esgoto.

Art. 97. Constitui condicionante que limita a ocupação da Área de Especial Interesse Urbanístico - 3 (Mirante) / AEIU-3 (Mirante) a declividade acentuada no encontro da Rua Sete de Setembro com as Ruas Atilio Galeazzi, Saldanha da Gama e Travessa Maria Cerchiari.

Art. 98. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Urbanístico - 3 (Mirante) / AEIU-3 (Mirante):



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

I - consolidar o entorno desta área, para garantir que o Mirante Panorâmico seja uma referência visual para o Município através da tipologia das edificações que ocupam o entorno;

II - definir o caráter misto de usos, preservando a integração entre funções de comércio, moradia e serviços;

III - fortalecer as áreas comerciais, transformando os eixos com potencial para concentrar atividades de comércio e serviços em corredores de usos mistos, de forma a atender as necessidades da região e as complementares ao Mirante Panorâmico.

IV - limitar o número máximo de pavimentos das edificações em 1 (um) pavimento térreo ou 2 (dois) pavimentos térreo e subsolo.

Art. 99. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Urbanístico - 3 (Mirante) / AEIU-3 (Mirante):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - direito de preferência/preempção;

III - transferência do direito de construir;

IV - direito de superfície;

V - consórcio imobiliário;

VI - operações urbanas consorciadas.

Subseção IV

**Da Área de Especial Interesse Urbanístico - 4
(Centro de Eventos) / AEIU-4 (Centro de Eventos)**

Art. 100. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Urbanístico - 4 (Centro de Eventos) / AEIU-4 (Centro de Eventos):

I - uso predominantemente residencial;

II - existência de alta quantidade de vazios urbanos;

III - médio potencial de adensamento;

IV - necessidade de implantação da infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários e do sistema de coleta e tratamento de esgoto.

Art. 101. Constitui condicionante que limita a ocupação da Área de Especial Interesse Urbanístico - 4 (Centro de Eventos) / AEIU-4 (Centro de Eventos) a declividade acentuada na Rua Albano Menegatti Filho.

Art. 102. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Urbanístico - 4 (Centro de Eventos) / AEIU-4 (Centro de Eventos):

I - definir o caráter misto de usos no entorno, preservando a complementação das atividades do centro de eventos;

II - definir a tipologia das edificações para ocupação desta área, considerando-se que o centro de eventos se localiza num ponto privilegiado dos demais referenciais públicos arquitetônicos do Município.

III - limitar o número máximo de pavimentos das edificações em 1 (um) pavimento térreo ou 2 (dois) pavimentos térreo e subsolo.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 103. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Urbanístico - 4 (Centro de Eventos) / AEIU-4 (Centro de Eventos):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - direito de superfície;
- V - consórcio imobiliário;
- VI - operações urbanas consorciadas.

Subseção V

Da Área de Especial Interesse Urbanístico - 5 (Trevo do Centro de Eventos) / AEIU-5 (Trevo do Centro de Eventos)

Art. 104. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Urbanístico – 5 (Trevo do Centro de Eventos) / AEIU-5 (Trevo do Centro de Eventos):

- I - acesso estratégico para a cidade;
- II - área não ocupada;
- III - área com necessidade de implantação de infraestrutura viária (trevo e iluminação);
- IV - cortada ao longo de toda a sua extensão pelo traçado do contorno viário Armindo Echer.

Art. 105. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Urbanístico - 5 (Trevo do Centro de Eventos) / AEIU-5 (Trevo do Centro de Eventos):

- I - a sua declividade acentuada;
- II - a proximidade com Área de Preservação Permanente - APP.

Art. 106. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Urbanístico – 5 (Trevo do Centro de Eventos) / AEIU- 5(Trevo do Centro de Eventos):

- I - definir ocupação e uso nesta área que evidencie e consolide, como acesso principal ao Município de São Lourenço do Oeste, o encontro da Avenida Brasil com o contorno viário Armindo Echer;
- II - definir o caráter misto de usos, preservando a integração entre funções de comércio, moradia e serviços.

Art. 107. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Urbanístico - 5 (Trevo do Centro de Eventos) / AEIU-5 (Trevo do Centro de Eventos):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - direito de superfície;
- V - parcelamento compulsório;
- VI - edificação compulsória;
- VII - utilização compulsória;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- VIII - IPTU progressivo no tempo;
- IX - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - operações urbanas consorciadas.

Subseção VI

Da Área de Especial Interesse Urbanístico - 6 (Santuário) / AEIU-6 (Santuário)

Art. 108. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Urbanístico – 6 (Santuário) / AEIU-6 (Santuário):

- I - uso predominantemente residencial;
- II - existência de baixa quantidade de vazios urbanos;
- III - baixo potencial de adensamento;
- IV - necessidade de melhorias na iluminação pública e na pavimentação das vias;
- V - necessidade de implantação do sistema de coleta e tratamento de esgoto.

Art. 109. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Urbanístico - 6 (Santuário) / AEIU-6 (Santuário):

- I - a ausência de áreas disponíveis para ocupação;
- II - a proximidade com a divisa com o Estado do Paraná.

Art. 110. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Urbanístico – 6 (Santuário) / AEIU-6 (Santuário):

- I - consolidar a caracterização desta área como um centro público e religioso do bairro, por meio da valorização do santuário e da praça;
- II - estabelecer diretrizes de ocupação como tipologias, transformando este espaço em referência arquitetônica para o bairro;
- III - limitar o número máximo de pavimentos das edificações em 2 (dois).

Art. 111. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Urbanístico - 6 (Santuário) / AEIU-6 (Santuário):

- I - direito de preferência/preempção;
- II - direito de superfície;
- III - consórcio imobiliário;
- IV - operações urbanas consorciadas;
- V - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção VII

**Área de Especial Interesse Urbanístico – 7
(Limite Estadual) / AEIU-7 (Limite Estadual)**

Art. 112. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Urbanístico – 7 (Limite Estadual) / AEIU-7 (Limite Estadual):

- I - divergência de limites municipais e divisas estaduais, gerando problemas de jurisdição;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

II - o parcelamento de área rural do município de Vitorino para fins de ocupação residencial, impondo ampliação de demanda dos serviços municipais básicos a São Lourenço do Oeste;

III - existência de parcelamento irregular do solo;

IV - uso predominantemente misto;

V - existência de média quantidade de vazios urbanos;

VI - cortada ao longo de toda a sua extensão pelo traçado do contorno viário Armindo Echer.

Art. 113. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Urbanístico - 7 (Limite Estadual) / AEIU-7 (Limite Estadual):

I - proximidade com Contorno Viário Armindo Echer;

II - problemas de jurisdição causados pelas divergências de limite.

Art. 114. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Urbanístico – 7 (Limite Estadual) / AEIU-7 (Limite Estadual):

I - consolidar a linha divisa estadual e limite municipal que estabeleça a jurisdição;

II - promover o ordenamento para uma ocupação planejada da área.

Art. 115. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Urbanístico - 7 (Limite Estadual) / AEIU-7 (Limite Estadual):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - direito de superfície;

V - parcelamento compulsório;

VI - edificação compulsória;

VII - utilização compulsória;

VIII - IPTU progressivo no tempo;

IX - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

X - consórcio imobiliário;

XI - operações urbanas consorciadas.

Subseção VIII

Áreas de Qualificação Urbanística (Vilas e Distritos) / AQU (Vilas e Distritos)

Art. 116. Constituem características atuais da Áreas de Qualificação Urbanística (Vilas e Distritos) - AQU (Vilas e distritos):

I - aglomerados com parcelamento não regularizado;

II - existência de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

III - deficiência no sistema de abastecimento de água;

IV - interligados por rede viária estadual.

Art. 117. Constituem condicionantes que limitam a ocupação das Áreas de Qualificação Urbanística (Vilas e Distritos) - AQU (Vilas e distritos):

I - falta de infraestrutura no abastecimento de água



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- II - pouca diversidade de atividades econômicas;
- III - a indisponibilidade de terrenos regularizados;
- IV - sua condição de núcleo isolado na área rural.

Art. 118. Constituem objetivos específicos da Áreas de Qualificação Urbanística (Vilas e Distritos) - AQU (Vilas e distritos):

- I - regularização dos parcelamentos;
- II - promover o ordenamento para uma ocupação planejada da área.
- III - suprir as necessidades de infraestrutura.

Art. 119. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Áreas de Qualificação Urbanística (Vilas e Distritos) - AQU (Vilas e distritos):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - direito de superfície;
- V - parcelamento compulsório;
- VI - edificação compulsória;
- VII - utilização compulsória;
- VIII - IPTU progressivo no tempo;
- IX - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - operações urbanas consorciadas.

Subseção IX

Da Área de Especial Interesse Econômico - 1 (Contorno Viário Armindo Echer e SC-468) / AEIE-1 (Contorno Viário Armindo Echer e SC-468)

Art. 120. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Econômico - 1 (Contorno Viário Armindo Echer e SC- 468) / AEIE-1 (Contorno Viário Armindo Echer e SC- 468):

- I - uso rural predominante, mas com a presença de atividades industriais e de prestação de serviços;
- II - área de fácil escoamento de produção, através das suas conexões viárias;
- III - área provida com serviço de abastecimento de energia e água.

Art. 121. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Econômico - 1 (Contorno Viário Armindo Echer e SCT- 468) / AEIE-1 (Contorno Viário Armindo Echer e SCT- 468):

- I - o uso residencial;
- II - o alto valor financeiro dos terrenos;
- III - a divisa com o Estado do Paraná.
- IV - necessidade de implantação de iluminação pública.

Art. 122. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Econômico - 1 (Contorno Viário Armindo Echer e SCT- 468) / AEIE-1 (Contorno Viário Armindo Echer e SCT- 468):



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

I - explorar o potencial oferecido pelo Contorno viário Armindo Echer e SCT-468, consolidando centros de comércio e prestação de serviços de médio e grande portes compatíveis com os usos próximos e que funcione como um suporte para as lojas localizadas no centro do Município;

II - estabelecer uma ocupação que fortaleça as áreas comerciais sem prejudicar os demais usos existentes na área;

III - prevenir e mitigar os eventuais impactos ambientais decorrentes das atividades desenvolvidas.

Art. 123. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Econômico - 1 (Contorno Viário Armindo Echer e SCT- 468) / AEIE-1 (Contorno Viário Armindo Echer e SCT- 468):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - direito de superfície;

V - parcelamento compulsório;

VI - edificação compulsória;

VII - utilização compulsória;

VIII - IPTU progressivo no tempo;

IX - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

X - consórcio imobiliário;

XI - operações urbanas consorciadas.

Subseção X

Da Área de Especial Interesse Econômico - 2 (SCT-480) / AEIE-2 (SCT-480)

Art. 124. Constitui característica atual da Área de Especial Interesse Econômico - 2 (SCT-480) / AEIE-2 (SCT-480) sua condição de área com uso predominantemente rural.

Art. 125. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial

Interesse Econômico - 2 (SCT-480) / AEIE-2 (SCT-480):

I - falta de infraestrutura quanto a rede de abastecimento de água, e iluminação pública;

II - o alto valor financeiro dos terrenos.

Art. 126. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Econômico - 2 (SCT-480) / AEIE-2 (SCT-480):

I - explorar o potencial oferecido pela SCT-480, caracterizando-a como uma área voltada aos interesses da indústria alimentícia e afins;

II - estabelecer uma ocupação que fortaleça as áreas industriais sem prejudicar os demais usos existentes na área;

III - prevenir e mitigar os eventuais impactos ambientais decorrentes das atividades desenvolvidas;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

IV - servir como faixa de transição entre a Zona Industrial Norte (Alimentícia) /ZI- Norte (Alimentícia) e Zona de Expansão Urbana Futura -3 (Linha São Miguel) / ZEUF-3 (Linha São Miguel).

Art. 127. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Econômico - 2 (SCT-480) / AEIE-2 (SCT-480):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - direito de superfície;
- V - parcelamento compulsório;
- VI - edificação compulsória;
- VII - utilização compulsória;
- VIII - IPTU progressivo no tempo;
- IX - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - operações urbanas consorciadas;
- XII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XI

Área de Especial Interesse Econômico - 3 (Rua Tiradentes) / AEIE-3 (Rua Tiradentes)

Art. 128. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Econômico - 3 (Rua Tiradentes) / AEIE-3 (Rua Tiradentes):

- I - área que se sobrepõe à Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco) formando uma faixa ao longo da Rua Tiradentes;
- II - área em sua maioria ocupada por indústrias alimentícias e por imóveis de uso residencial e de imóveis voltados a outros tipos de serviços.

Art. 129. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Econômico - 3 (Rua Tiradentes) / AEIE-3 (Rua Tiradentes):

- I - o uso residencial existente na área;
- II - a sua declividade acentuada na porção noroeste.

Art. 130. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Econômico - 3 (Rua Tiradentes) / AEIE-3 (Rua Tiradentes):

- I - explorar o potencial oferecido pela SCT-480, de forma a consolidar centros de comércio e de prestação de serviços de médio e grande portes compatíveis com os usos próximos, caracterizando-a como uma área voltada aos interesses da indústria alimentícia e afins;
- II - estabelecer uma ocupação que fortaleça as áreas industriais sem prejudicar os demais usos existentes na área;
- III - prevenir e mitigar os eventuais impactos ambientais decorrentes das atividades desenvolvidas.

Art. 131. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Econômico - 3 (Rua Tiradentes) / AEIE-3 (Rua Tiradentes):



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - direito de superfície;
- V - parcelamento compulsório;
- VI - edificação compulsória;
- VII - utilização compulsória;
- VIII - IPTU progressivo no tempo;
- IX - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- X - consórcio imobiliário;
- XI - operações urbanas consorciadas;
- XII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XII

Da Área de Especial Interesse Econômico - 4 (SC-468 e Zona Rural - Rio Macaco) /
AEIE-4(SC-468 e Zona Rural - Rio Macaco)

Art. 132. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Econômico 4 - (SC- 468 e Zona Rural – Rio Macaco) / AEIE-4 (SC- 468 e Zona Rual – Rio Macaco):

- I - uso rural predominante;
- II - área de fácil escoamento de produção, através das suas conexões viárias (SC468);
- III - área provida com serviço de abastecimento de energia.

Art. 133. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Econômico - 4 - (SC- 468 e Zona Rual – Rio Macaco) / AEIE-4 (SC- 468 e Zona Rual – Rio Macaco):

- I - sobreposição com área de proteção de mananciais
- II - proximidade com rodovia;
- III - declividade acentuada em determinados trechos.

Art. 134. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Econômico - 4 - (SC- 468 e Zona Rual – Rio Macaco) / AEIE-4 (SC- 468 e Zona Rual – Rio Macaco):

- I - explorar o potencial oferecido pela proximidade com a sede do município e acessibilidade da rodovia;
- II - controlar a ocupação;
- III - prevenir eventuais impactos ambientais decorrentes das atividades.

Art. 135. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Econômico - 4 - (SC- 468 e Zona Rual – Rio Macaco) / AEIE-4 (SC- 468 e Zona Rual – Rio Macaco):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - direito de superfície;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- V - consórcio imobiliário;
- VI - operações urbanas consorciadas.

Subseção XIII

Da Área de Especial Interesse Ambiental - 1 (Vale do Lajeado) / AEIA-1 (Vale do Lajeado)

Art. 136. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Ambiental - 1 (Vale do Lajeado) / AEIA-1 (Vale do Lajeado):

- I - área com localização central com relação à ocupação urbana;
- II - área de fácil acesso, se considerada sua localização;
- III - área com declividade acentuada e cursos d' água;
- IV - existência de mata nativa;
- V - área com beleza ambiental e paisagística.

Art. 137. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Ambiental - 1 (Vale do Lajeado) / AEIA-1 (Vale do Lajeado):

- I - a sua declividade acentuada;
- II - a descontinuidade do sistema viário;
- III - a existência de APP particular;
- IV - a falta de legislação específica para a área;
- V - a existência de assentamentos precários e irregulares.

Art. 138. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Ambiental - 1 (Vale do Lajeado) / AEIA-1 (Vale do Lajeado):

- I - implantação do "Parque do Vale do Lajeado", associando a necessidade de preservação desta área com os interesses econômicos e turísticos do Município, tornando-a uma referência paisagística para a cidade;
- II - implantar a via marginal ao longo desta área, valorizando a região e provendo todo seu entorno com áreas de lazer e contemplação;
- III - definir soluções para as ocupações irregulares implantadas nas margens desta área;
- IV - instalar infraestrutura de equipamentos urbanos que seja compatível com os usos que se deseja implantar, especialmente os usos voltados a lazer, contemplação e esportes;
- V - definir diretrizes para a ocupação para a área de Especial Interesse Urbanístico 2 (Vale do Lajeado) AEIU- 2 (Vale do Lajeado), estabelecendo a integração entre usos e ocupação, potencializando as características da Área de Especial Interesse Ambiental-1 (Vale do Lajeado) – AEIA-1 (Vale do Lajeado).

Art. 139. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Ambiental - 1 (Vale do Lajeado) / AEIA-1 (Vale do Lajeado):

- I - direito de preferência/preempção;
- II - transferência do direito de construir;
- III - direito de superfície;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - operações urbanas consorciadas;
- VI - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Subseção XIV

Da Área de Especial Interesse Ambiental - 2 (Cruzeiro) / AEIA-2 (Cruzeiro)

Art. 140. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Ambiental - 2 (Cruzeiro) / AEIA-2 (Cruzeiro):

- I - área com declividade acentuada;
- II - a existência de mata nativa;
- III - a localização entre áreas de ocupação residencial e de ocupação industrial.

Art. 141. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Ambiental - 2 (Cruzeiro) / AEIA-2 (Cruzeiro) os impedimentos decorrentes da legislação ambiental federal e estadual em vigor.

Art. 142. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Ambiental - 2 (Cruzeiro) / AEIA-2 (Cruzeiro):

- I - garantir a preservação desta área, consolidando sua função de barreira vegetal entre a Zona Industrial - Sul (Moveleira) / ZI-Sul (Moveleira) e a Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro);
- II - consolidar a função desta área como APP, não permitindo usos de lazer.

Art. 143. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Ambiental - 2 (Cruzeiro) / AEIA-2 (Cruzeiro):

- I - direito de preferência/preempção;
- II - transferência do direito de construir;
- III - direito de superfície;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - operações urbanas consorciadas.

Subseção XV

Da Área de Especial Interesse Ambiental - 3 (Arroio Gramadinho) / AEIA-3 (Arroio Gramadinho)

Art. 144. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Ambiental - 3 (Arroio Gramadinho) / AEIA-3 (Arroio Gramadinho):

- I - faixa de APP ao longo do Arroio Gramadinho;
- II - área com declividade acentuada;
- III - área que não permite transposição entre a Zona Industrial - Sul (Moveleira) / ZI-Sul (Moveleira) e a Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti).

Art. 145. Constitui condicionante que limita a ocupação da Área de Especial Interesse Ambiental - 3 (Arroio Gramadinho) / AEIA-3 (Arroio Gramadinho) a sua própria condição de APP.

Art. 146. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Ambiental - 3 (Arroio Gramadinho) / AEIA-3 (Arroio Gramadinho) garantir a preservação desta área consolidando sua função de barreira vegetal, para evitar futuros conflitos de usos.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 147. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Ambiental - 3 (Arroio Gramadinho) / AEIA-3 (Arroio Gramadinho):

- I - direito de preferência/preempção;
- II - direito de superfície;
- III - consórcio imobiliário;
- IV - operações urbanas consorciadas;
- V - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XVI

**Da Área de Especial Interesse Ambiental - 4
(Parque Municipal) / AEIA-4 (Parque Municipal)**

Art. 148. Constitui característica atual da Área de Especial Interesse Ambiental - 4 (Parque Municipal) a presença de pequenos córregos e de mata nativa de grande porte.

Art. 149. Constitui condicionante que limita a ocupação da Área de Especial Interesse Ambiental - 4 (Parque Municipal) / AEIA-4 (Parque Municipal) a sua própria condição de APP, de área verde e de área pública.

Art. 150. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Ambiental - 4 (Parque Municipal) / AEIA-4 (Parque Municipal):

- I - garantir qualidade ambiental e paisagística, incorporando a APP e a área verde para conformar o Parque Municipal.
- II - consolidar a implantação do Parque Municipal como um ponto de referência no Município associado ao Centro de Eventos, com uso voltado ao entretenimento e lazer, dotando-o com a infraestrutura e equipamentos urbanos necessários.

Art. 151. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Ambiental - 4 (Parque Municipal) / AEIA-4 (Parque Municipal):

- I - direito de preferência/preempção;
- II - direito de superfície;
- III - consórcio imobiliário;
- IV - operações urbanas consorciadas.

Subseção XVII

Da Área de Especial Interesse Social - 1 (São Francisco) / AEIS-1 (São Francisco)

Art. 152. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Social - 1 (São Francisco) / AEIS-1 (São Francisco):

- I - área ocupada por população de baixa renda, atendida por equipamentos urbanos e comunitários, a saber posto de saúde, ginásio e escolas, sendo atendida, ainda, parcialmente por saneamento;
- II - área com necessidade de regularização urbanística e fundiária;
- III - existência de poucos vazios na área consolidada;
- IV - área com disponibilidade de espaço para novas ocupações.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

V - existência de ocupação em áreas públicas, áreas de risco e parcelamento irregular.

Art. 153. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Social - 1 (São Francisco) / AEIS-1 (São Francisco):

- I - as ocupações em áreas de risco;
- II - a elevada concentração de população carente;
- III - infraestrutura, necessitando melhorias na pavimentação e drenagem pluvial;
- IV - o seu relevo acentuado.

Art. 154. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Social - 1 (São Francisco) / AEIS-1 (São Francisco):

- I - promover e implementar programas de Regularização Fundiária;
- II - instituir e implementar legislação para fins de ocupação de baixa renda na área, de forma a possibilitar a regularização fundiária das ocupações;
- III - viabilizar o estoque de terras necessário, para moradia de interesse social, possibilitando a relocação e aproveitamento dos equipamentos urbanos e comunitários implantados;
- IV - promover a qualificação da área, dotando-a de infraestrutura viária e urbana;
- V - promover oportunidades de trabalho e renda.

Art. 155. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Social - 1 (São Francisco) / AEIS-1 (São Francisco):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - transferência do direito de construir;
- V - direito de superfície;
- VI - parcelamento compulsório;
- VII - edificação compulsória;
- VIII - utilização compulsória;
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - operações urbanas consorciadas;
- XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XVIII

Da Área de Especial Interesse Social - 2 (Cardoso) / AEIS-2 (Cardoso)

Art. 156. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Social - 2 (Cardoso) / AEIS-2 (Cardoso):

- I - área ocupada por população de baixa renda;
- II - carência de equipamentos públicos urbanos e comunitários;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

III - existência de vazios na área consolidada com médio potencial de adensamento;

IV - disponibilidade de espaço para novas ocupações;

V - área plana;

VI - núcleo isolado da ocupação urbana.

Art. 157. Constitui condicionante que limita a ocupação da Área de Especial Interesse Social - 2 (Cardoso) / AEIS-2 (Cardoso) o seu acesso exclusivamente pela SCT-480.

Art. 158. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Social - 2 (Cardoso) / AEIS-2 (Cardoso):

I - instituir e implementar legislação para fins de ocupação de baixa renda na área, de forma a possibilitar a regularização fundiária das ocupações;

II - promover a sua qualificação, dotando-a de infraestrutura viária e urbana;

III - promover oportunidades de trabalho e renda;

IV - suprir a necessidade de implementação de melhorias do serviço de abastecimento de água.

Art. 159. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Social - 2 (Cardoso) / AEIS-2 (Cardoso):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - transferência do direito de construir;

V - direito de superfície;

VI - parcelamento compulsório;

VII - edificação compulsória;

VIII - utilização compulsória;

IX - IPTU progressivo no tempo;

X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

XI - consórcio imobiliário;

XII - operações urbanas consorciadas;

XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XIX

Da Área de Especial Interesse Social - 3 (Vida Nova) / AEIS-3 (Vida Nova)

Art. 160. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Social - 3 (Vida Nova) / AEIS-3 (Vida Nova):

I - área de propriedade do Município, não ocupada;

II - área próxima à Escola Básica Municipal São Lourenço e Unochapecó.

Art. 161. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Social - 3 (Vida Nova) / AEIS-3 (Vida Nova) o seu acesso exclusivamente pela SCT-480.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 162. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Social - 3 (Vida Nova) / AEIS-3 (Vida Nova):

I - promover o seu planejamento e estruturação para fins de implantação de um loteamento de interesse social.

II - promover a integração da área com a malha urbana já consolidada, e das diretrizes a serem previstas no Programa Viário.

Art. 163. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Social - 3 (Vida Nova) / AEIS-3 (Vida Nova):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - transferência do direito de construir;

V - direito de superfície;

VI - parcelamento compulsório;

VII - edificação compulsória;

VIII - utilização compulsória;

IX - IPTU progressivo no tempo;

X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

XI - consórcio imobiliário;

XII - operações urbanas consorciadas;

XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XX

Da Área De Especial Interesse Social - 04 (Brasília)

Art. 164. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Social - 4 (Brasília) / AEIS-4 (Brasília):

I - área ocupada por população de baixa renda;

II - inexistência de vazios urbanos;

III - existência de ocupações irregulares em áreas de risco;

IV - área localizada próximo ao centro urbano do Município.

V - área atendida pelos equipamentos públicos comunitários do centro urbano do Município e do bairro Santa Catarina.

VI - área com existência de parcelamento irregular do solo.

Art. 165. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Social - 4 (Brasília) / AEIS-4 (Brasília) a sua própria condição de área com ocupação consolidada.

Art. 166. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Social - 4 (Brasília) / AEIS-4 (Brasília):

I - instituir e implementar legislação para fins de ocupação de baixa renda na área, de forma a possibilitar a regularização fundiária das ocupações;

II - promover a remoção das ocupações em área de risco, assegurado o direito à moradia dos afetados;

III - promover oportunidades de trabalho e renda.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 167. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Social - 4 (Brasília) / AEIS-4 (Brasília):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - transferência do direito de construir;
- V - direito de superfície;
- VI - parcelamento compulsório;
- VII - edificação compulsória;
- VIII - utilização compulsória;
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - operações urbanas consorciadas;
- XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XXI

Da Área de Especial Interesse Social - 5 (Araucária) / AEIS-5 (Araucária)

Art. 168. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Social - 5 (Araucária) / AEIS-5 (Araucária):

- I - deficiência da infraestrutura básica, especialmente de tubulação pluvial e de pavimentação;
- II - área sujeita alagamento;
- III - área com dificuldades de acesso, considerada a sua condição de área isolada da malha urbana consolidada;
- IV - área com deficiência de equipamentos públicos comunitários;
- V - área com existência de parcelamento irregular do solo, principalmente devido aos terrenos em comum;
- VI - área ocupada por população de baixa renda.

Art. 169. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Social - 5 (Araucária) / AEIS-5 (Araucária):

- I - área com ocupação consolidada;
- II - área sujeita a alagamento;
- III - drenagem do solo que impossibilita sistema de tratamento de esgoto individual.

Art. 170. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Social - 5 (Araucária) / AEIS-5 (Araucária):

- I - implementar programas de Regularização Fundiária;
- II - possibilitar o acesso aos equipamentos públicos;
- III - implementar uma solução específica para o saneamento;
- IV - Promover a integração da área com a malha urbana já consolidada.

Art. 171. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Social - 5 (Araucária) / AEIS-5 (Araucária):



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - transferência do direito de construir;
- V - direito de superfície;
- VI - parcelamento compulsório;
- VII - edificação compulsória;
- VIII - utilização compulsória;
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - operações urbanas consorciadas;
- XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XXII

**Da Área de Especial Interesse Social - 6
(Santa Catarina) / AEIS-6 (Santa Catarina)**

Art. 172. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Social - 6 (Santa Catarina) / AEIS-6 (Santa Catarina):

- I - falta de infraestrutura de esgotamento sanitário;
- II - área de encosta ocupada por população de baixa renda (Nossa Senhora Aparecida);
- III - área inserida na malha urbana consolidada;
- IV - entorno com potencial para a estruturação de AEIS (ZEIS);
- V - área que se serve da infraestrutura de equipamentos públicos urbanos e comunitários do bairro Santa Catarina.

Art. 173. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Social - 6 (Santa Catarina) / AEIS-6 (Santa Catarina):

- I - área com ocupação consolidada;
- II - o adensamento da ocupação do solo que impossibilita a implantação do sistema de tratamento de esgoto individual.

Art. 174. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Social - 6 (Santa Catarina) / AEIS-6 (Santa Catarina):

- I - promover regularização fundiária, considerando a necessidade de relocação de algumas famílias;
- II - usar os vazios do entorno para assentamento das famílias a serem relocadas, garantindo a infraestrutura necessária.

Art. 175. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Social - 6 (Santa Catarina) / AEIS-6 (Santa Catarina):

- I - outorga onerosa do direito de construir;
- II - outorga onerosa de alteração de uso;
- III - direito de preferência/preempção;
- IV - transferência do direito de construir;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- V - direito de superfície;
- VI - parcelamento compulsório;
- VII - edificação compulsória;
- VIII - utilização compulsória;
- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - operações urbanas consorciadas;
- XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

Subseção XXIII

Da Área de Especial Interesse Social - 7 (Meneguetti) / AEIS-7 (Meneguetti)

Art. 176. Constituem características atuais da Área de Especial Interesse Social - 7 (Meneguetti) / AEIS-7 (Meneguetti):

I - parcialmente habitado, com ocupação do entorno por população de baixa renda;

II - a existência de deficiência nos acessos;

III - a falta de equipamentos públicos comunitários;

IV - área com potencial para a estruturação de AEIS (ZEIS).

Art. 177. Constituem condicionantes que limitam a ocupação da Área de Especial Interesse Social - 7 (Meneguetti) / AEIS-7 (Meneguetti):

I - entorno com ocupação consolidada;

II - as más condições de acessibilidade;

III - a porção com declividade acentuada na área que abrange o Loteamento Meneguetti III;

IV - necessidade de ampliação da capacidade de abastecimento de água.

Art. 178. Constituem objetivos específicos da Área de Especial Interesse Social - 7 (Meneguetti) / AEIS-7 (Meneguetti):

I - estabelecer um tamanho de lote mínimo de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), de modo a garantir a permanência da população de baixa renda;

II - reservar espaços para implantação de equipamentos públicos;

III - prever a continuidade do sistema viário;

IV - criar programa de habitação voltado a trabalhadores das indústrias existentes no Município.

Art. 179. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Área de Especial Interesse Social - 7 (Meneguetti) / AEIS-7 (Meneguetti):

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - outorga onerosa de alteração de uso;

III - direito de preferência/preempção;

IV - transferência do direito de construir;

V - direito de superfície;

VI - parcelamento compulsório;

VII - edificação compulsória;

VIII - utilização compulsória;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- IX - IPTU progressivo no tempo;
- X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- XI - consórcio imobiliário;
- XII - operações urbanas consorciadas;
- XIII - área de especial interesse social - AEIS (ZEIS).

**Subseção XXIV
Da Área de Preservação de Mananciais – APM**

Art. 180. Constituem características atuais da Área de Preservação de Mananciais - APM:

- I - situada na área rural do Município;
- II - compreende a bacia hidrográfica do Rio Macaco e seus Afluentes;
- III - bacia hidrográfica principal e afluentes a montante da área de captação da CASAN (principal fonte de abastecimento de água da sede);
- IV - compreende as comunidades de Santo Antônio e Bela Vista.

Art. 181. Constituem condicionantes que limitam o uso e a ocupação da Área de Preservação de Mananciais - APM:

- I - ser área de captação de água para consumo do município.

Art. 182. Constituem objetivos específicos da Área de Preservação de Mananciais - APM:

- I - preservar os recursos hídricos para abastecimento e consumo em médio e longo prazos;
- II - restringir atividades poluentes que prejudiquem especialmente os recursos hídricos existentes na área;
- III - proibir o lançamento de esgoto e dejetos nos recursos hídricos;
- IV - recuperar matas ciliares e nascentes;
- V - incentivar o reflorestamento e o manejo florestal, proibindo o plantio de espécies que prejudiquem os recursos hídricos;
- VI - criar alternativas para exploração ambientalmente sustentável da área;
- VII - elaborar o plano de manejo da APM;
- VIII - criar faixa verde com o objetivo de constituir área verde de amortecimento e referencial paisagístico com vegetação arbórea (sugestão plantar faixa de araucárias), conforme mapa anexo 7 à presente Lei.

**CAPÍTULO III
DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**Seção I
Da Classificação do uso do solo**

Art. 183. O uso do solo fica classificado em:

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



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

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

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

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

Seção II

Das regras sobre uso e ocupação do solo urbano

Art. 184. Todos os usos e atividades poderão se instalar nas Macrozonas Urbana e Rural, desde que obedeçam a condições determinadas em função:

I - dos objetivos específicos de cada Zona e Área de Especial Interesse referida na presente Lei;

II - das disposições sobre os trechos do sistema viário, na forma da presente Lei;

III - dos níveis de incomodidade regulados na Seção III deste Capítulo, na Tabela de Níveis de Incomodidade Anexo-2 e no Mapa de Zoneamento Anexo-5 (Níveis de Incomodidade), ambos da presente Lei.

Art. 185. 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;

IV - impacto ambiental.

Parágrafo único. As normas que regularão a avaliação do grau de impacto ambiental dos usos e atividades deverão ser reguladas na lei municipal de meio ambiente do município.

Seção III

Dos incômodos ou incomodidades e seus respectivos níveis

Art. 186. Para os efeitos desta Lei, considera-se incômodo, ou 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 a Tabela de Níveis de Incomodidade anexa à presente Lei.

Art. 187. 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;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

III - poluição hídrica: lançamento de efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou 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;

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.

Art. 188. Os usos e atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade abaixo descritos:

I - incomodidade nível 0 (N-0), para o uso residencial, sendo admitidas as categorias de uso não-residencial, desde que compatíveis com o uso residencial e observando o disposto no art. 189;

II - incomodidade nível 1 (N-1), para atividades destinadas ao uso não-residencial que são possíveis de ser instaladas nas proximidades do uso residencial, desde que observado disposto no art. 190;

III - incomodidade nível 2 (N-2), para atividades destinadas ao uso não-residencial que são possíveis de ser instaladas nas proximidades do uso residencial, desde que observado disposto no art. 191;

IV - incomodidade nível 3 (N-3), para atividades destinadas ao uso não-residencial, que são possíveis de ser instaladas nas proximidades do uso residencial, desde que observado disposto no art. 192;

V - incomodidade nível 4 (N-4), para o uso industrial e correlatos, incompatíveis com o uso residencial, ficando restrita a sua instalação às zonas industriais e observado o disposto no art. 193.

§ 1º A classificação dos usos e atividades nos seus respectivos níveis de incomodidade será dado pela tabela de níveis de incomodidade constante no Anexo 02 da presente Lei.

§ 2º Serão utilizados trechos do sistema viário, conforme indicado no mapa de macrozoneamento que se refere a trechos do sistema viário Anexo-5 (Níveis de Incomodidade) à presente Lei, para identificar onde será permitida a instalação dos usos e atividades constantes na tabela do Anexo 02.

Art. 189. Os usos e atividades com nível de incomodidade N-0, constantes na tabela do Anexo 02, poderão se instalar em todos os trechos de via constantes no mapa de macrozoneamento que se refere a trechos do sistema viário Anexo-5 (Níveis de Incomodidade) à presente Lei, que estão indicados como N-0, N-1, N-2 e N-3, não sendo admitido nos trechos de via N-4.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 190. Os usos e atividades com nível de incomodidade N-1, constantes na tabela do Anexo 02, poderão se instalar em todos os trechos de via constantes no mapa de macrozoneamento que se refere a trechos do sistema viário Anexo-5 (Níveis de Incomodidade) à presente Lei, que estão indicados como N-1, N-2 e N-3, não sendo admitido nos trechos de vias em que o nível de incomodidade for indicado como N-0 e N-4.

Art. 191. Os usos e atividades com nível de incomodidade N-2, constantes na tabela do Anexo 02, poderão se instalar em todos os trechos de via constantes no mapa de macrozoneamento que se refere a trechos do sistema viário Anexo-5 (Níveis de Incomodidade) à presente Lei, que estão indicados como N-2 e N-3, não sendo admitido nos trechos de vias em que o nível de incomodidade for igual a N-0, N-1 e N-4.

Art. 192. Os usos e atividades com nível de incomodidade N-3, constantes na tabela do Anexo 02, poderão se instalar em todos os trechos de via constantes no mapa de macrozoneamento que se refere a trechos do sistema viário Anexo-5 (Níveis de Incomodidade) à presente Lei, que estão indicados como N-3, não sendo admitido nos trechos de vias em que o nível de incomodidade for igual a N-0, N-1, N-2 e N-4.

Art. 193. Os usos e atividades com nível de incomodidade N-4, constantes na tabela do Anexo 02, poderão se instalar em todos os trechos de via constantes no mapa de macrozoneamento que se refere a trechos do sistema viário Anexo-5 (Níveis de Incomodidade) à presente Lei, que estão indicados como N-4, não sendo admitido nos trechos de vias em que o nível de incomodidade for igual a N-0, N-1, N-2 e N-3.

Art. 194. 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.

§ 1º No caso de lotes localizados em esquinas, o nível de incomodidade máximo permitido será aquele compatível com a via de maior incomodidade.

§ 2º No caso de lotes com frente para duas vias com níveis de incomodidade distintos, excetuando-se os lotes localizados em esquinas, será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança quando o nível de incomodidade da atividade a ser instalada ultrapassar o nível de incomodidade máximo permitido para a via de menor incomodidade.

Seção IV

Dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo

Art. 195. 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 - tamanho de lote mínimo e máximo;
- V - afastamentos;
- VI - número máximo de pavimentos.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 196. A aplicação dos parâmetros urbanísticos nas Zonas relativo a cada tipo de uso encontra-se detalhada na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo constante no Anexo-1 desta Lei.

§ 1º Especificamente com relação ao parâmetro referido no art. 195, inciso VI, para definição do número máximo de pavimentos, prevalecerão os trechos do sistema viário constantes no mapa de macrozoneamento que se refere a trechos do sistema viário Anexo-6 (Número máximo de Pavimentos) da presente Lei, onde:

I - T-2 compreende os trechos onde poderá ser permitido edificar até o número máximo de 2 (dois) pavimentos, desde que disponha a via:

a) comprovadamente por laudo técnico emitido pelo órgão de saneamento competente, de rede de abastecimento de água e solução para tratamento de esgoto compatíveis com a instalação do empreendimento;

b) de pavimentação;

II - T-4 compreende os trechos onde poderá ser permitido edificar até o número máximo de 4 (quatro) pavimentos, desde que disponha a via:

a) comprovadamente por laudo técnico emitido pelo órgão de saneamento competente, de rede de abastecimento de água e solução para tratamento de esgoto compatíveis com a instalação do empreendimento;

b) de pavimentação.

III - T-6 compreende os trechos onde poderá ser permitido edificar até o número máximo de 6 (seis) pavimentos, desde que disponha a via:

a) comprovadamente por laudo técnico emitido pelo órgão de saneamento competente, de rede de abastecimento de água e solução para tratamento de esgoto compatíveis com a instalação do empreendimento;

b) de largura igual ou superior a 20m (vinte metros);

b) de pavimentação.

IV - T-8 compreende os trechos onde poderá ser permitido edificar até o número máximo de 8 (oito) pavimentos, desde que disponha a via:

a) comprovadamente por laudo técnico emitido pelo órgão de saneamento competente, de rede de abastecimento de água e de sistema de coleta e tratamento de esgoto compatíveis com a instalação do empreendimento;

b) de largura igual ou superior a 20m (vinte metros);

c) de pavimentação.

V - T-12 compreende os trechos onde poderá ser permitido edificar até o número máximo de 12 (doze) pavimentos, desde que disponha a via:

a) comprovadamente por laudo técnico emitido pelo órgão de saneamento competente, de rede de abastecimento de água e de sistema de coleta e tratamento de esgoto compatíveis com a instalação do empreendimento;

b) de largura igual ou superior a 20m (vinte metros);

c) de pavimentação.

VI - T-14 compreende os trechos onde poderá ser permitido edificar até o número máximo de 14 (quatorze) pavimentos, desde que disponha a via:

a) comprovadamente por laudo técnico emitido pelo órgão de saneamento competente, de rede de abastecimento de água e de sistema de coleta e tratamento de esgoto compatíveis com a instalação do empreendimento;

b) de largura igual ou superior a 20m (vinte metros);

c) de pavimentação.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º A permissão para edificar até o número máximo de 8 (oito), 12 (doze) 14 (quatorze) pavimentos nos trechos T-8, T-12 e T-14, respectivamente, somente será concedida mediante o atendimento das seguintes exigências:

- I - tamanho mínimo do lote de 900 m² (novecentos) metros quadrados;
- II - instalação de elevadores em edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos;
- III - apresentar certidão da Unidade do Corpo de Bombeiros no Município, declarando que o mesmo tem capacidade de atender ocorrências de incêndio para a edificação pretendida;
- IV - afastamentos laterais mínimos de 3m (três metros);
- V - a área de projeção do corpo do edifício (torre) não deverá ultrapassar 48% (quarenta e oito por cento) da área do terreno.

§ 3º No caso de lotes localizados em esquinas, o número máximo de pavimentos será o estabelecido para a via onde é permitido um maior número máximo de pavimentos.

§ 4º Sempre que exigidos equipamentos de prevenção e de extinção de incêndio, a Prefeitura só concederá habite-se para edificações de uso residencial multifamiliar e habite-se e alvará de funcionamento para edificações de uso não residencial, mediante prova de inspeção e aprovação das instalações pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 197. Como regra geral, para fins de contagem do número de pavimentos da edificação:

- I - será considerado o pavimento térreo;
- II - não será contado até um nível de subsolo.
- III - não será contado o pavimento destinado a mezanino e sobreloja desde que não ultrapassem 50% do piso térreo.
- IV - não será contado até um nível de garagem.
- V - não será contado o pavimento ático quando sua área coberta for inferior a 50% da área de projeção da torre do edifício.

Parágrafo único. Quando houver mais de um nível de subsolo, todos os níveis serão contados.

Art. 198. Nas edificações de uso misto, o uso não-residencial deve limitar-se aos dois primeiros pavimentos, sendo estes o térreo e o pavimento superior, e ter acesso próprio pelo logradouro público.

Parágrafo único. Quando houver um ou mais níveis de subsolo, o primeiro poderá ter uso não-residencial.

Art. 199. Ressalvadas as disposições da legislação edilícia do Município, fica estabelecido, como regra geral para os afastamentos mínimos das edificações:

- I - para edificações residenciais:
 - a) afastamento frontal de 4m (quatro metros);
 - b) afastamentos laterais de 1,5m (um vírgula cinco metros);
 - c) afastamento de fundos de 2m (dois metros);
- II - para edificações residenciais multifamiliares, não residenciais e mistas:
 - a) afastamento frontal de 4m (quatro metros);



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- b) afastamentos laterais de 3m (três metros);
- c) afastamento de fundos de 3m (três metros).

§ 1º Nos casos das edificações mistas e não residenciais, referidas no inciso II, fica facultada a observância dos afastamentos laterais referidos na sua alínea b, até o terceiro pavimento ou até a altura de 10 metros.

§ 2º Para edificações em terrenos de esquina fica facultada a observância do afastamento de 4 metros referido no inciso II, alínea "a", em uma das faces frontais do terreno, podendo nesta face o afastamento ter no mínimo 2 metros.

§ 3º Para edificações em terrenos de esquina deverá ser definida uma das faces como frontal condicionando assim os demais afastamentos, sendo que esta face frontal sempre deverá considerar um afastamento de 4 metros.

Seção V

Das regras gerais sobre áreas não-edificáveis

Art. 200. Em todas as ações voltadas à urbanificação, enquanto atividade de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo urbano, serão consideradas como áreas não-edificáveis:

- I - as faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos;
- II - as faixas marginais dos recursos hídricos.

§ 1º Nas faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa de domínio na área contida entre o eixo da rodovia até a distância perpendicular de 15 (quinze) metros para ambos os lados, do início da rodovia até seu término, salvo maiores exigências da legislação federal e estadual aplicáveis à matéria.

§ 2º Nas faixas marginais dos recursos hídricos existentes em área de loteamento, deverão obrigatoriamente ser respeitados os afastamentos mínimos estabelecidos pela Lei Federal n.º 4.771/1965, detalhada pelas Resoluções 302 e 303 do CONAMA, ou outras que venham a complementá-las ou substituí-las.

§ 3º As faixas marginais dos recursos hídricos referidas no parágrafo anterior são áreas de preservação permanente, não-edificáveis, necessárias à proteção, à defesa, à conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres, determinadas em projeção horizontal e considerados os Níveis Máximos de Água, de acordo com as determinações dos órgãos federais e estaduais competentes, cujas funções são:

- I - preservar, conservar ou recuperar a mata ciliar;
- II - assegurar uma área que permita a variação livre dos níveis das águas, em sua elevação ordinária;
- III - permitir livre acesso à operação de máquinas para execução de serviços de dragagem, limpeza e outros serviços necessários a fim de melhorar o escoamento fluvial;
- IV - permitir a contemplação da paisagem.

§ 4º As larguras das faixas marginais dos recursos hídricos são passíveis de ampliação, desde que na forma da Lei, tomando por base critérios técnicos ambientais que indiquem a maior fragilidade ou maior valor ambiental.

Art. 201. 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,



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às faixas de proteção de que trata a presente Lei.

Parágrafo único. Após a devida elaboração de levantamento topográfico, dependendo das características do relevo, o Governo 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. 202. Poderão 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* do presente artigo deverão ter em conta que os elementos de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos essenciais:

I - apresentar largura mínima, cuja seção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;

II - para a determinação da seção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

III - os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como 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. 203. Deverão ser implantadas pistas adjacentes às faixas não-edificáveis, 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 pistas sejam implantadas na forma da legislação aplicável a cada caso concreto.

Art. 204. 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.

Seção VI

Das normas gerais de uso e ocupação do solo por condomínios horizontais

Art. 205. Para os efeitos da presente Lei, condomínio horizontal é o empreendimento imobiliário localizado na área urbana ou rural, cuja implantação só será permitida em área máxima de 24.200 m² (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados) e mínima de 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados) na área urbana e máxima de 48.400 m² (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados) e mínima



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

de 24.200 m² (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados) na área rural, apresentando, no mínimo, as seguintes características:

- I - propriedade conjunta, não podendo ter sua área formalmente subdividida;
- II - existência de uma fração ideal do terreno destinada a cada unidade habitacional e de área comum.

Art. 206. Para obter a Consulta de Viabilidade com a finalidade de ocupação do solo por condomínios horizontais, 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, impresso em 2 (duas) vias e em meio digital e georreferenciado.

§ 1º Para condomínio rural deve ser apresentada a certidão de anuência do INCRA.

§ 2º 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. 207. Compete ao Poder Executivo Municipal:

I - expedir a resposta à consulta, com a informação da viabilidade de ocupação do solo por condomínios horizontais para a área pretendida;

II - informar para a área a ser ocupada por condomínio horizontal:

- a) as diretrizes do sistema viário;
- b) parâmetros para uso e ocupação do solo;
- c) requisitos urbanísticos;

III - apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes;

IV - após o recebimento da análise da consulta de viabilidade de ocupação do solo por condomínios horizontais, o interessado estará habilitado a requerer do Poder Executivo Municipal a análise e aprovação do empreendimento que deverá:

a) respeitar as regras e procedimentos de parcelamento para aprovação de loteamentos convencionais dispostas na presente Lei (capítulo IV), quanto:

- 1 - ao estudo preliminar;
- 2 - ao anteprojeto;
- 3 - ao projeto definitivo;
- 4 - à aprovação;
- 5 - ao alvará;
- 6 - às garantias;
- 7 - à fiscalização;
- 8 - à aceitação.

b) obedecer aos seguintes requisitos:

1 - garantir a acessibilidade prevista nas diretrizes de sistema viário;

2 - quando a área constituir limite com via pública, as edificações deverão ter acesso e fachada principal voltados para esta;

3 - propor soluções de fechamento que garantam a integração visual dentro de parâmetros a serem estabelecidos por legislação específica;

4 - apresentar oferta de contrapartidas urbanísticas determinadas pelo Município em função das demandas por equipamentos e/ou infraestrutura;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

5 - plano diretor do condomínio, contemplando requisitos de uso do solo e parâmetros de edificação, considerando no mínimo os requisitos urbanísticos constantes na presente Lei;

6 - plano de coleta de resíduos sólidos;

7 - plano de abastecimento de água potável quando da impossibilidade de abastecimento pelo sistema de distribuição público.

b) apresentar seguintes documentos:

1 - ata de convenção de condomínio;

2 - cópia do contrato de venda dos terrenos, fixando prazo limite para edificação e multa pelo não cumprimento.

Art. 208. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para empreendimentos que tenha metragem superior ao previsto no art. 205.

Art. 209. O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no art. 208 deverá contemplar a realização de audiências públicas na forma do estabelecido no Sistema de Acompanhamento Controle previsto na presente Lei.

Art. 210. O projeto de ocupação do solo por condomínios horizontais deverá ser aprovado pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste.

Art. 211. O Poder Executivo Municipal não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas do condomínio horizontal.

**CAPÍTULO IV
DAS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

**Seção I
Disposições gerais**

Art. 212. As normas de parcelamento do solo previstas nesta Lei 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, nos âmbitos federal ou estadual, em especial a Lei Federal n.º 6.766/79, com alterações dadas pela Lei Federal n.º 9.785/99 e pela Lei Federal n.º 10.932/04, e Lei Estadual n.º 6.063/82 e suas alterações, bem como pelas demais normas que as substituam ou 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 Executivo Municipal.

Art. 213. Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados nesta Lei e no mapa de zoneamento anexo à presente Lei.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Parágrafo único. São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não compreendam a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 214. 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;

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

Art. 215. As ações de parcelamento do solo no território do Município deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, detalhados neste plano diretor, em especial:

I - as características geotécnicas e a topografia do terreno;

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

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

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

Art. 216. 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 com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes e respeitadas as restrições da legislação federal e estadual sobre a matéria;

IV - em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

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.

Art. 217. Os projetos de parcelamento deverão:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

I - ser apresentados ao Poder Executivo Municipal para que sejam submetidos à apreciação por seu órgão competente, a quem competirá emitir parecer técnico acerca de sua viabilidade;

II - ser aprovados ou reprovados pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste, após apreciação do parecer técnico referido no inciso I.

Art. 218. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento, considerando-se, para os fins previstos nesta Lei:

I - loteamento: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

II - desmembramento: a divisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já 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. 219. 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. 220. Os loteamentos serão divididos em três categorias:

I - loteamentos convencionais;

II - loteamentos populares;

III - loteamentos de interesse social.

§ 1º Loteamentos convencionais são aqueles promovidos e executados por empreendedores privados, de acordo com os parâmetros urbanísticos de cada zona.

§ 2º Loteamentos populares são aqueles promovidos e executados por empreendedores privados ou em parceria público/privado, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas, em áreas declaradas por lei como Área de Especial Interesse Social (AEIS).

§ 3º Loteamentos de interesse social são aqueles promovidos e executados pelo Poder Executivo Municipal, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda, em áreas declaradas por lei como Área de Especial Interesse Social (AEIS).

**Seção II
Dos requisitos urbanísticos**

**Subseção I
Das áreas de uso público**

Art. 221. Constituem áreas de uso público para fins de parcelamento:

I - áreas destinadas ao sistema de circulação;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

II - áreas institucionais, que são as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - áreas verdes de lazer.

§ 1º São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água industrial e potável, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, energia elétrica, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

§ 2º São considerados comunitários os equipamentos de uso público de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e congêneres, quando pertencentes ao Poder Público.

§ 3º Áreas verdes de lazer, para os efeitos das ações de parcelamento do solo previstas neste plano diretor, devem ser entendidas como áreas de domínio público que desempenham função paisagística e recreativa, de forma a garantir a qualidade estética e funcional, devendo ser dotadas de vegetação, em especial arbórea, e de espaços livres de impermeabilização.

§ 4º As áreas verdes de lazer devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não podendo, em qualquer hipótese, ter alterados sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

§ 5º Não poderá ser prejudicado o acesso público às áreas verdes de lazer.

Art. 222. As áreas de uso público deverão:

I - ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a área a ser loteada;

II - obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos neste Plano Diretor;

IV - ser cedidas ao Município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

Art. 223. No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas de uso público nas seguintes proporções:

I - nos parcelamentos situados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 1 (Centro) / ZUOP-1(Centro), na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 2 / ZUOP-2 e Zona Urbana de Ocupação Prioritária – 3 (Santa Catarina) / (Santa Catarina), as áreas de uso público serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da área a ser loteada, dos quais serão destinados:

a) um mínimo de 5% (cinco por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) um mínimo de 10% (dez por cento) do total da área a ser loteada para áreas verdes de lazer;

II - nos parcelamentos situados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Cruzeiro) / ZUOP-4 (Cruzeiro), as áreas de uso público serão de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do total da área a ser loteada , dos quais serão destinados:

a) um mínimo de 15% (quinze por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

b) um mínimo de 5% (cinco por cento) do total da área a ser loteada para áreas verdes de lazer;

III - nos parcelamentos situados na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (São Francisco) / ZUOP-4 (São Francisco) e na Zona Urbana de Ocupação Prioritária - 4 (Meneguetti) / ZUOP-4 (Meneguetti), as áreas de uso público serão de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do total da área a ser loteada, dos quais serão destinados:

a) um mínimo de 8% (oito por cento) para áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) um mínimo de 12% (doze por cento) do total da área a ser loteada para áreas verdes de lazer;

§ 1º Nos loteamentos populares, as áreas de uso público serão, no mínimo, de 40% (quarenta por cento) do total da área a ser loteada, dos quais um mínimo de 10% (dez por cento) da referida área será destinado especificamente a áreas verdes de lazer e 15% (quinze por cento) a áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º Nos Loteamentos de Interesse Social as áreas de uso público serão estabelecidas no plano específico de cada Área de Especial Interesse Social (AEIS).

Art. 224. Nos desmembramentos, o proprietário fica isento de ceder áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, devendo ser mantidas as porcentagens mínimas definidas para as Áreas Verdes de Lazer referidas no art. 214, inciso I, alínea “b”, inciso II, alínea “b” e inciso III, alínea “b”.

§ 1º Nos desmembramentos dos quais resultem até 5 (cinco) lotes, fica o proprietário isento da obrigação da cessão de áreas de uso público ao Município.

§ 2º No parcelamento de áreas remanescentes da gleba, cujo desmembramento anterior tenha ocorrido num prazo inferior a 5 (cinco) anos, e onde o somatório dos lotes parcelados neste período corresponda a mais de 5 (cinco) lotes, também será exigida a observância ao disposto neste artigo.

Art. 225. As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes de lazer deverão ter acesso preferencialmente com vias de circulação de 25m (vinte cinco metros), ou no mínimo com 15m (quinze metros) de largura.

Art. 226. Os lotes reservados às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem ter no mínimo a área do lote mínimo da zona em que está inserido o loteamento. Até a metragem de 2.000m² (dois mil metros quadrados) esta área deverá ser em uma única parcela, podendo sempre ser parcelada em frações mínimas de 2.000m², tendo testada proporcional à 1/3 da profundidade do mesmo.

Art. 227. As áreas de preservação definidas nesta Lei, localizadas no interior de áreas de terra que sejam objeto de parcelamento, deverão ser convenientemente delimitadas e assegurada a sua destinação.

**Subseção II
Das quadras e lotes**



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 228. A maior dimensão das quadras não deverá ser superior a 170m (cento e setenta metros).

Art. 229. Ficam estabelecidas na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo constante do Anexo-1 da presente Lei as dimensões e áreas mínimas para os lotes resultantes de projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos.

Parágrafo único. Nos lotes de esquina, a sua área, bem como sua testada, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que a área e testada do lote mínimo exigido para a respectiva zona.

Art. 230. Nos loteamentos populares os lotes resultantes do parcelamento deverão ter frente mínima de 8m (oito metros), área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

Art. 231. Nos loteamentos de Interesse Social as dimensões dos lotes serão estabelecidas no plano específico de cada Área de Especial Interesse Social (AEIS).

**Subseção III
Da rede viária**

Art. 232. Qualquer área de terra que seja 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* deste artigo recairão sobre o parcelador interessado.

Art. 233. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

- I - ter largura máxima de 35m e mínima de 15m
- II - estabelecer uma hierarquização do sistema viário, vinculando-a à classificação dos níveis de incomodidade constante no art. 188, incisos I a V;
- III - garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba a ser loteada, conforme regras expedidas pelo Poder Público;
- IV - ser classificadas e caracterizadas conforme descrito no art. 235 da presente Lei.

Art. 234. A hierarquia viária deverá respeitar as dimensões mínimas estabelecidas neste artigo:

I - Rodovias: são vias rurais de rodagem pavimentadas de transporte interurbano de alta velocidade, que podem ou não proibir o seu uso por parte de pedestres e ciclistas, suas dimensões serão definidas pelos órgãos estaduais e municipais competentes.

II - Vias Expressas: são vias que promovem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano. Apresentam, normalmente, grandes comprimentos, com altos níveis de fluidez de tráfego. Possuem poucas interseções e, portanto, baixa acessibilidade. Sua integração com o solo lindeiro deve ser limitada. Podem se classificar em Primárias (auto-estradas) com tráfego direto, bloqueadas ou



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

com intersecções em níveis diferentes e Secundárias com tráfego direto, com cruzamento em nível e acessos laterais.

III - Vias Arteriais: são aquelas que fazem as ligações intra-urbanas e que, por sua importância dentro da cidade, conciliam fluidez, alta acessibilidade e integração com o solo lindeiro, apresentando as seguintes características:

a) Avenida:

1 - caixa da rua com largura de 35 m;

2 - canteiro central com largura de 5 m;

3 - passeio público com largura de 5 m cada; duas faixas de 10,00 m de largura subdivididas em duas pistas de rolamento de 3,20 m, uma faixa de estacionamento em paralelo 2,40m e ciclovia com largura mínima de 1,20 m conforme anexo IX da presente Lei;

4 - canteiros centrais contínuos e com altura de 45cm; pavimentação da via com asfalto;

5 - canteiro central arborizado;

6 - iluminação decorativa conforme padronização definida em lei municipal própria;

IV - Vias Coletoras - são aquelas que recebem e distribuem o tráfego proveniente das vias locais e alimentam as vias arteriais, apresentando as seguintes características:

a) Rua A:

1- caixa da rua com largura de 25 m;

2 - canteiro central com largura de 1 m;

3 - passeio público com largura de 2,5 m cada;

4 - duas faixas de 9,5 m de largura subdivididas em pistas divididas em duas faixas de 3,00 m, uma faixa de estacionamento em paralelo 2,30 m e ciclovia com largura mínima de 1,20 m conforme anexo IX, da presente Lei;

5 - canteiros centrais contínuos e com altura de 45 cm; pavimentação da via com asfalto; canteiro central ajardinado.

V - Vias Locais - são aquelas que permitem acesso direto às diversas áreas funcionais da cidade, apresentando baixa fluidez e alta acessibilidade. Caracterizam-se pela alta congruência com o uso do solo lindeiro, apresentando as seguintes características:

a) Rua B: caixa da rua com largura de 20 m; canteiro central com largura de 1 m; passeio público com largura de 2,5 m; duas faixas de 7,0 m de largura subdivididas em uma pista de rolamento com largura de 3,40 m, uma faixa de estacionamento em paralelo 2,40 m e ciclovia com largura mínima de 1,20 m conforme anexo IX da presente Lei; canteiros centrais contínuos e com altura de 45 cm; pavimentação da via com asfalto ou pedras irregulares; canteiro central ajardinado.

b) Travessa: caixa da rua com largura de 15 m; sem canteiro; passeio público com largura de 2,5 m; duas faixas com 5,0 m de largura subdivididas em uma pista de rolamento com largura de 2,60 m, uma faixa de estacionamento em paralelo 2,40 m, sem ciclovia, conforme anexo IX da presente Lei; pavimentação da via com asfalto ou pedras irregulares; comprimento máximo – 150 m.

VI - Vias Especiais - são vias com funções de passeio, lazer e vivência local, apresentando as seguintes características:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

a) Denominação – Alameda: caixa da rua com largura de 25 m; canteiro central – 7 m; passeio público com largura de 3,00 m; duas faixas com 6 m de largura subdivididas em uma pista de rolamento com largura de 2,40 m, uma faixa de estacionamento em paralelo 2,40 m e ciclovia com largura de 1,20 m, conforme anexo IX da presente Lei; pavimentação da via com asfalto ou pavers; canteiro central arborizado, pavimentado e com equipamento público; iluminação decorativa conforme padronização definida em lei municipal própria.

VII - Vias Internas: vias de acesso a edificações que não possuem acesso direto a via pública, sendo permitidas dimensões inferiores as vias locais, usando-se o mesmo critério para circulação de veículos, no interior de condomínios horizontais em geral. Não será parte integrante da malha viária municipal, ficando a instalação de equipamentos, pavimentação, infraestrutura (água, luz, pluvial, esgoto) e manutenção sob responsabilidade do proprietário do terreno. Deverão ter largura mínima de 5,00m, sendo que o passeio deverá ter pelo menos 2,0 m de largura.

VIII - Vias de Pedestres - são vias exclusivas para pedestres seus extremos desembocam em vias de circulação de veículos, apresentando as seguintes características:

a) Denominação – Vias de Pedestres: largura da Via – 4 m; comprimento máximo – 120 m; pavimentação da via: pavers;

Parágrafo único. Para condomínios horizontais será facultado a exigência de largura máxima e mínima das vias internas ao mesmo, desde que seja garantida a possibilidade futura de conexão com a malha viária municipal, criando vias de acesso principal com as larguras previstas no inciso I, do artigo 233.

Art. 235. Admite-se a implantação de bolsão de retorno, ou cul-de-sac, quando da impossibilidade de conexão com a malha viária existente, ou quando as diretrizes expressas nesta Lei restringem tais conexões.

I - o bolsão de retorno deverá ter acesso por via de no máximo 100 m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 15 m (quinze metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24 m (vinte e quatro metros).

II - os loteamentos realizados em áreas de terra adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

Art. 236. 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. 237. A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e convexa, observando-se:

I - a declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);

II - as ruas e avenidas devem ter arborização, segundo os critérios estabelecidos na legislação ambiental do município e nos programas específicos a serem desenvolvidos.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 238. Os passeios das vias terão largura mínima de 2,5m (dois vírgula cinco metros) e pavimentação contínua e antiderrapante, garantindo a continuidade do traçado.

Art. 239. Os passeios públicos serão padronizados e normatizados em lei municipal própria.

Art. 240. Os passeios deverão ainda garantir a acessibilidade conforme o disposto na norma NBR-9050 e eventuais alterações.

Art. 241. Nos loteamentos, a abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao estabelecido nesta Lei, dependendo sempre da prévia aprovação pelo Governo Municipal.

**Subseção IV
Da infraestrutura**

Art. 242. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

- I - vias de circulação pavimentadas com meio-fio e sarjeta;
- II - drenagem das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário;
- V - rede de energia elétrica;
- VI - iluminação pública.

Parágrafo único. Quando da disponibilidade do projeto de esgotamento sanitário para a área o empreendedor deverá implantar a rede prevendo sua conexão à rede municipal.

Art. 243. 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.

Art. 244. 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 - terraplenagem dos terrenos;
- III - passeios com pavimentação contínua e antiderrapante;
- IV - pontes e contenções (muros de arrimo);
- V - 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.

Art. 245. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de áreas especiais de interesse social (AEIS), com a anuência do Conselho do Município de São



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Lourenço do Oeste, admite-se a ocupação e a construção simultâneas das seguintes obras de infraestrutura:

- I - abertura das vias;
- II - demarcação dos lotes;
- III - instalação de rede de água potável;
- IV - instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V - saneamento básico;
- VI - pavimentação.

Seção III

Do projeto de desmembramento e remembramento

Subseção I

Da consulta de viabilidade

Art. 246. A consulta de viabilidade constitui-se num pedido de informações sobre a possibilidade de determinada área de terra a ser parcelada através de desmembramento ou remembrada, não gerando direitos, e tendo validade por 6 (seis) meses.

Art. 247. Para obter a consulta de viabilidade com a finalidade de desmembramento ou remembramento 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, impresso em 2 (duas);

Parágrafo único. Ainda que o desmembramento ou remembramento não ocupe a área total da gleba, esta deve ser representada na sua totalidade na planta de situação do terreno.

Art. 248. Compete ao Poder Executivo Municipal:

- I - expedir a resposta à consulta, com a informação da viabilidade de se parcelar a área pretendida;
- II - informar para área a ser loteada:
 - a) as diretrizes do sistema viário;
 - b) parâmetros para uso e ocupação do solo;
 - c) requisitos urbanísticos
 - d) apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes.

Subseção II

Da Aprovação

Art. 249. Em posse da consulta de viabilidade, o requerente apresentará requerimento ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

I - certidão atualizada da matrícula da área a ser desmembrada ou lembrada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no art. 18, § 4.º, da Lei 6.766/79, atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04;

II - projetos geométricos de desmembramento ou lembramento, em 5 (cinco) vias impressas, e em meio digital e georeferenciado, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico contendo:

- a) indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- b) indicação do tipo de uso predominante no local;
- c) indicação da divisão de lotes pretendida na área.
- d) rumos e distâncias das divisas;
- e) áreas resultantes;
- f) área anterior;
- g) denominação anterior;
- h) denominação atual;
- i) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- j) indicação precisa das edificações existentes;

III - indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo.

IV - certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser desmembrado ou lembramento;

V - comprovante de pagamento de taxas;

VI - Memorial descritivo da situação anterior e resultante do desmembramento ou lembramento com respectivo quadro de áreas;

VII - ART do profissional responsável;

Parágrafo único. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal.

Art. 250. 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, devendo estas serem supridas pelo interessado, para tanto sendo descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

Art. 251. A aprovação do projeto de desmembramento só será permitida quando:

I - os lotes desmembrados atenderem as diretrizes urbanísticas da zona em que se insere;

II - a porção remanescente do terreno atender as dimensões mínimas previstas para constituir lote independente.

**Seção IV
Do projeto de loteamento**

**Subseção I
Das disposições gerais**

Art. 252. O Poder Executivo Municipal somente procederá com a aprovação de projetos de loteamentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- I - consulta de viabilidade;
- II - requerimento de estudo preliminar;
- III - anteprojeto;
- IV - projeto definitivo.

Art. 253. O Poder Executivo Municipal terá o prazo de:

- I - 15 (quinze) dias úteis para responder à consulta de viabilidade;
- II - 45 (quarenta e cinco) dias úteis para fornecer as diretrizes constantes no estudo preliminar;
- III - 30 (trinta) dias úteis para o exame de anteprojeto;
- IV - 30 (trinta) dias úteis para manifestar-se sobre o projeto definitivo.

Art. 254. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Executivo Municipal qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Art. 255. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica deverão estar previamente aprovados pelos órgãos estaduais competentes.

**Subseção II
Da consulta de viabilidade**

Art. 256. A consulta de viabilidade constitui-se num pedido de informações sobre a possibilidade de determinada área de terra a ser parcelada através de loteamento, não gerando direitos, e tendo validade por 6 (seis) meses.

Art. 257. Para obter a consulta de viabilidade com a finalidade de parcelamento do solo 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, impresso em 2 (duas) vias e em meio digital e georreferenciado.

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. 258. Compete ao Poder Executivo Municipal:

- I - expedir a resposta à consulta, com a informação da viabilidade de se parcelar a área pretendida;
- II - informar para área a ser loteada:
 - a) as diretrizes do sistema viário;
 - b) parâmetros para uso e ocupação do solo;
 - c) requisitos urbanísticos
- III - apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Subseção III
Da análise de estudo preliminar

Art. 259. Após o recebimento de 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 análise de estudo preliminar deve ser entregue acompanhado de:

- I - três vias da planta do imóvel;
- II - dos documentos solicitados na consulta de viabilidade;
- III - 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;
- IV - laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários.

§ 2º As plantas do imóvel 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 - usos existentes;
- III - áreas de APP existentes;
- IV - benfeitorias existentes;
- V - existência e distância das nascentes e corpos d'água;
- VI - quantificar e qualificar árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação;
- VII - a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes na área a ser loteada e adjacências.
- VIII - servidões, faixas diversas de domínio ou ambas, existentes no local em escala;
- IX - locais alagadiços ou sujeitos a inundação;
- X - curvas de nível de 1 (um) em 1 (um) metros e indicação dos talwegues;
- XI - áreas com declividade até 2% (dois por cento), de 30% a 46,6% (trinta e quatro e seis virgula seis por cento), de 46,6% a 100% (quarenta e seis virgula seis a cem por cento), superiores a 100% (cem por cento);
- XII - tabela de áreas do imóvel, nela devendo constar, além da área total da gleba a ser loteada, a indicação, com seus respectivos percentuais e destinações:
 - a) áreas verdes de lazer;
 - b) áreas preservação permanente (APP);
 - c) áreas de faixas de domínio;
 - d) áreas voltadas a sistema de circulação;
 - e) de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - f) área de lotes.

XIII - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os loteamentos próximos, com a indicação dos principais acessos;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

XIV - apresentação da localização das edificações de significado histórico-cultural existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;

XV - redes de alta tensão, cercas, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;

XVI - localização de eventuais formações rochosas.

§ 3º O Poder Executivo Municipal, com anuência do Conselho do Município de São Lourenço do Oeste, poderá solicitar outros documentos necessários à análise do requerimento de estudo preliminar.

§ 4º 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.

§ 5º Todos os documentos e plantas deverão:

I - desde o momento de apresentação do requerimento de estudo preliminar, ser apresentados em meio impresso e digital e georeferenciado, a fim de que o Município possa manter atualizada a sua cartografia;

II - serem assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART's) para cada etapa do projeto.

§ 6º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para loteamentos com número de lotes igual ou superior a 200 (duzentos).

Art. 260. Na elaboração do estudo preliminar, o órgão municipal competente do Poder Executivo traçará na planta da área de terra a ser loteada 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, e os níveis de incomodidade constantes anexa a esta Lei, e observadas as demais disposições desta Lei;

III - zoneamento, na forma desta Lei;

IV - áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das Áreas de Preservação;

VI - a relação da infraestrutura a ser projetada e executada pelo interessado;

VII - áreas de uso predominante definidas, com indicação dos usos compatíveis e dos limites de ocupação.

§ 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 45 (quarenta e cinco) dias úteis, contados da data do protocolo.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de um ano.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

§ 3º Nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento, o Poder Executivo Municipal poderá prorrogar o prazo para expedição de diretrizes.

§ 4º As diretrizes básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Executivo Municipal.

**Subseção IV
Do Anteprojeto**

Art. 261. Após o recebimento da análise do estudo preliminar, o interessado apresentará anteprojeto do loteamento impresso em 3 (três) vias e em meio digital e georeferenciado, conforme padrão técnico a ser disponibilizado pelo Poder Público, 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 - quadro de áreas do imóvel, nela devendo constar, além da área total do terreno a ser loteado, a indicação, com seus respectivos percentuais e destinações:
 - a) de áreas verdes de lazer;
 - b) de áreas preservação permanente (APP);
 - c) de áreas de faixas de domínio;
 - d) de áreas do sistema de viário;
 - e) de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - f) área de lotes;
 - g) área de quadras;
 - h) áreas remanescentes da gleba;
- Parágrafo único. Além do anteprojeto, o interessado deverá apresentar:
- I - LAP (Licença Ambiental de Projeto);
 - II - o registro imobiliário da área a ser loteada, devidamente atualizado;
 - III - a ART do anteprojeto.

**Subseção V
Do projeto definitivo**

Art. 262. Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará projeto definitivo, em 5 (cinco) vias impressas, e em meio digital e georeferenciado.

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 as aprovações subseqüentes.

Art. 263. Os documentos do Projeto Definitivo deverão conter:

I - planta geral do loteamento, na escala de 1:1000 (um para mil), em 5 (cinco) vias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado com cadastro junto ao Poder Executivo Municipal, contendo:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- c) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- d) sistema viário existente e proposto, com respectiva hierarquia;
- 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;

II - Projetos complementares:

- a) a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- b) as indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, devam constar nas certidões de registros dos lotes ou edificações;
- c) 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;
- d) projeto completo da rede de energia elétrica e iluminação pública;
- e) projeto de esgotamento sanitário, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;
- f) projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, com a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais, 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 de São Lourenço do Oeste;
- g) projetos de arborização 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.
- h) projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Executivo Municipal de São Lourenço do Oeste;
- i) título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da área a ser loteada, de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no art. 18, § 4.º, da Lei 6.766/79, atualizado pelas Leis 9.785/99 e 10.932/04;
- j) cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida.

III - O memorial descritivo deverá conter:

- a) descrição da situação anterior ao loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento;
- c) medidas e confrontações de todas as áreas que compreendem o loteamento;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

d) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;

e) descrição das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;

f) descrição dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacências;

g) descrição das faixas não edificáveis.

IV - Quadro de áreas do imóvel, nela devendo constar, além da área total do terreno a ser loteado, a indicação, com seus respectivos percentuais e destinações:

a) de áreas verdes de lazer;

b) de áreas preservação permanente (APP);

c) de áreas de faixas de domínio;

d) de áreas do sistema de viário;

e) de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

f) área de lotes;

g) área de quadras;

h) áreas remanescentes da gleba;

Parágrafo único. Todos os documentos deste artigo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ARTs.

**Subseção VI
Da aprovação do projeto**

Art. 264. O requerimento de aprovação de projeto deverá conter:

I - projeto definitivo;

II - certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

III - 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, bem como a denominação do empreendimento;

IV - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

V - comprovante de pagamento de taxas;

Parágrafo único. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal.

Art. 265. Deverão constar no 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 n.º 6.766/79 e alterações dadas pela Lei n.º 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 pela presente Lei;

III - os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;

IV - a taxa de ocupação máxima;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- V - os afastamentos e recuos;
- VI - as servidões, faixas de diversas de domínio ou ambas, existentes no local;
- VII - as áreas não edificáveis;
- VIII - as restrições de remembramento e desmembramento;
- IX - a existência de garantias reais;
- X - o cronograma físico das obras e serviços a executar;
- XI - a denominação do empreendimento.

Art. 266. 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, devendo estas serem supridas pelo interessado, para tanto sendo descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

**Subseção VII
Do alvará de licença para execução**

Art. 267. De posse da aprovação do projeto do loteamento o proprietário deverá solicitar análise e aprovação dos seguintes órgãos competentes:

- I - Poder Legislativo Municipal;
- II - Promotoria Pública;
- III - FATMA (LAI – Licença Ambiental de Implantação).

Art. 268. O Poder Público, após recebimento de aprovação dos órgãos competentes acima descritos, expedirá alvará de licença para execução do loteamento e para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos.

Art. 269. 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. 270. O Alvará de Licença terá vigência de 2 (dois) anos, prorrogáveis a critério do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A prorrogação será requerida pelo interessado, mediante justificativa do atraso ocorrido, a qual, mesmo sendo aceita pelo Poder Executivo Municipal, ainda necessitará da aprovação pelo Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste e obrigará o interessado a adequar o projeto às normas urbanísticas supervenientes para a área.

**Subseção VIII
Das Garantias**

Art. 271. Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real, mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de São Lourenço do Oeste, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Poder Executivo Municipal, no valor



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

§ 1º A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, ficando as taxas 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 cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento), aquelas declaradas de preservação permanente e as que sejam inundáveis.

Art. 272. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de 2 (dois) anos:

I - no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de:

- a) limpeza;
- b) terraplanagem;
- c) demarcação de quadras e áreas de uso público;
- d) áreas de preservação e não edificáveis;
- e) abertura de vias;
- f) drenagem de águas pluviais de acordo com o projeto aprovado;
- g) execução da rede de abastecimento de água potável;
- h) execução da rede de energia elétrica e iluminação pública.
- i) implantação de rede coletora de esgoto sanitário, considerando os casos em

que seja esta a solução para esgotamento sanitário;

II - no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes:

- a) à construção de passeios;
- b) à pavimentação;
- c) à execução das guias e sarjetas;
- d) à arborização das vias;
- e) à urbanização das praças;
- g) aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

Parágrafo único. Nos Loteamentos de Interesse Social e Populares os prazos para sua implantação serão aprovados pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste.

Art. 273. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Executivo Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo único. Admite-se a o recebimento em etapas, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo Poder Público.

Art. 274. O Poder Executivo Municipal fará intervenção no loteamento, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º A título de aplicação do 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 pelo próprio Poder Público.

§ 2º Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo, cumpre ao órgão competente do Poder Executivo Municipal atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato deste órgão competente que sejam dados os encaminhamentos legais necessários à intervenção.

§ 3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade do loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não ficando isento o loteador da responsabilização por gastos realizados a mais.

**Subseção IX
Da Fiscalização e Entrega dos Loteamentos**

Art. 275. 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 acarretarão o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º O não cumprimento no prazo estabelecido das exigências contidas no termo de embargo implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta Lei.

§ 4º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

Art. 276. 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. No caso da aprovação de modificação do projeto ou na execução, será cancelado o registro original de aprovação e aberto um novo registro iniciando um novo processo de aprovação.

Art. 277. Na fase de execução das obras de infraestrutura, o responsável pela Fiscalização do Poder Executivo Municipal fará constante vistoria, no mínimo quinzenal, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo do loteamento.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 278. Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer as 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 n.º 9.785/99 e 10.932/04.

**Subseção X
Da Aceitação**

Art. 279. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, anexando os seguintes documentos:

- I - laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão responsável pela Fiscalização do Poder Executivo Municipal;
- II - cópia da certidão de registro do loteamento;
- III - carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- IV - carta de aceitação da rede de abastecimento de água, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V - guia comprovando o recolhimento de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio e documento atestando estarem estas devidamente plantadas e sadias;
- VI - licença ambiental de operação (LAO);
- VII - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 280. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, que os declare de acordo com o projeto aprovado, o Poder Executivo Municipal expedirá Termo de Recebimento, no prazo máximo de trinta dias.

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. 281. Em posse do termo de recebimento o proprietário deverá oficializar, sem qualquer ônus para o Poder Executivo Municipal, a entrega de escritura pública de transferência devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis; para:

- I - vias e logradouros,
- II - equipamentos públicos urbanos e comunitários,
- III - outras áreas de uso público.

Art. 282. 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.

§ 1º Neste caso o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação dos serviços e das obras de infraestrutura até a recebimento definitivo e global do loteamento pelo poder executivo municipal.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º As garantias previstas em calção poderão ser liberadas somente após o recebimento global do loteamento.

Art. 283. Para efeito desta Lei, 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.

**Seção V
Das Responsabilidades Técnicas**

Art. 284. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho profissional com habilitação ou atribuições profissionais definidas em "lei".

Art. 285. 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 VI
Das infrações e sanções**

Art. 286. A infração a qualquer dispositivo desta Seção acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil, administrativa e penal previstas na legislação infra-constitucional, na Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações dadas pelas Leis n.º 9.785/99 e 10.932/04 ou outras que a venham a complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§ 2º O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Executivo Municipal.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

§ 3º O valor da multa referida no inciso III deverá ser graduado em tabela a ser definida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste.

Seção VII

Das disposições complementares sobre parcelamento do solo

Art. 287. As infrações às normas constantes no presente Capítulo 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 pelo Poder Executivo Municipal, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis, isolada ou conjuntamente.

Art. 288. As normas do presente Capítulo não se aplicam aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com seus projetos definitivos protocolados ou aprovados pelo Poder Executivo Municipal, para 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 este artigo, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições deste Capítulo.

Art. 289. 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, as áreas verdes de lazer 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 vias, áreas e equipamentos referidos no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada nem pelo loteador, nem pelo Poder Executivo Municipal, salvo nas hipóteses de:

I - aprovação da referida alteração de destinação pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste e demais instâncias do Sistema de Acompanhamento e Controle previsto nesta Lei;

II - 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 n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pelas Leis n.º 9.785/99 e 10.932/04.

CAPÍTULO V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 290. Lei municipal de iniciativa do Poder Executivo, 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 deste Plano Diretor, ou aliená-lo, mediante escritura pública, parcial ou totalmente, para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

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*.

§ 2º A lei específica referida no *caput*, desde que aprovada pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste, poderá determinar novas áreas para receber a transferência do potencial construtivo, desde que atenda as finalidades descritas nos incisos I a III.

§ 3º A lei específica referida no *caput* estabelecerá, além dos requisitos referidos nos incisos I a III, 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. 291. As áreas de incidência do instituto da transferência do direito de construir são aquelas constantes nos mapas a este relativo, constante no Anexo-6 da presente Lei.

Art. 292. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o respectivo coeficiente básico de aproveitamento 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. 293. Constitui condição indispensável à aplicação do instituto da transferência do direito de construir a possibilidade de transferência apenas da diferença entre o direito de 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, estejam ou não situadas nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico, desde que devidamente tombadas, poderão transferir seu potencial construtivo expresso pelo coeficiente de aproveitamento máximo definido para a Zona Urbana Central.

§ 3º Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação da transferência do direito de construir as constantes no Anexo-6 da presente Lei.

**CAPÍTULO VI
DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 294. 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 artigos 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;
- IV - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento territorial e urbanístico;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos e áreas verdes de lazer;
- 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. 295. As áreas de incidência do instituto do direito de preferência são aquelas constantes nos mapas a esta relativo, constante no Anexo-5 da presente Lei.

Parágrafo único. Novas áreas podem ser consideradas passíveis de aplicação do direito de preferência, desde que ouvido o Conselho do Município de São Lourenço do Oeste e explicitados os critérios utilizados para a definição dessas áreas, juntamente com sua adequação aos objetivos e prioridades deste Plano Diretor, bem como às finalidades enumeradas nos incisos I a VIII, do parágrafo único, do art. 294.

Art. 296. 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. 297. Lei municipal específica regulará a aplicação do instituto do direito de preferência, observando as disposições expressas neste Plano Diretor 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 no mapa anexo 5 à presente Lei;
- II - informações sobre a situação dos imóveis referidos no inciso I no cartório de registros públicos;
- 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 em uma ou mais das finalidades enumeradas nos incisos I a VIII, do parágrafo único, do art. 294.
- V - o prazo de vigência do instrumento, que não poderá ser superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 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;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

VIII - estabelecimento de prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei referida no *caput* para que a Administração Pública Municipal comunique ao proprietário do imóvel a sua localização em área delimitada para aplicação do direito de preferência.

**CAPÍTULO VII
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
E DE ALTERAÇÃO DE USO**

Art. 298. Considera-se outorga onerosa do direito de construir a concessão, emitida pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico em áreas delimitadas nesta Lei, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 299. Considera-se outorga onerosa de alteração de uso a concessão, emitida pelo Município, para fins de alteração do uso estabelecido em áreas delimitadas nesta Lei, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º 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.

§ 2º Constituem fundamentos para a concessão da outorga onerosa de alteração de uso:

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

II - propiciar uma contrapartida à sociedade pela alteração do uso a que se refere o *caput* desse artigo;

III - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e serviços provocada pela alteração do uso a que se refere o *caput* deste artigo;

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

Art. 300. Lei municipal específica regulará a aplicação da outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso, observadas as disposições expressas neste Plano Diretor.

**CAPÍTULO VIII
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Art. 301. Para os efeitos desta Lei, Operações urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

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. 302. 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.

Art. 303. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que, em conformidade com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade e com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor, conterá, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - comprovação da conformidade da operação com princípios e diretrizes deste Plano Diretor;
- 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;
 - b) regularização de construções, reformas ou ampliações irregulares;
- X - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com o Conselho do Município de São Lourenço do Oeste 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 do Município de São Lourenço do Oeste.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Executivo Municipal mencionado no inciso XI do presente artigo serão aplicados exclusivamente no programa básico de ocupação



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

da área e intervenções previstas, definido na lei de criação da operação urbana consorciada referida no *caput*.

Art. 304. 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 de Caracterização de Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse do Anexo-3 da presente Lei.

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

Art. 305. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de operação urbana consorciada deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a operação urbana consorciada, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo previsto na Tabela de Parâmetros para Ocupação do Solo nas macrozonas constante do Anexo-1 da presente Lei.

Art. 306. As áreas de incidência do instituto das operações urbanas consorciadas terão sua aplicação passível de ocorrer nas áreas constantes na Tabela de Caracterização de Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse do Anexo-3 da presente Lei. Quando da sua implementação deverão constituir mapas anexos da presente Lei.

**CAPÍTULO IX
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 307. 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, considera-se imóvel não edificado os terrenos, os lotes e as porções de terra com área igual ou superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que tenham índice de aproveitamento igual a zero.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel subutilizado os imóveis edificados, os terrenos, os lotes e porções de terra com área igual ou superior a 180 m² (cento e oitenta 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;
- II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III - os imóveis integrantes das áreas verdes de lazer do município;
- IV - os imóveis públicos.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

§ 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 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 de pendências administrativas.

Art. 308. As áreas de incidência do instituto do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios terão sua aplicação passível de ocorrer nas áreas constantes na Tabela de Caracterização de Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse do Anexo-3 da presente Lei. Quando da sua implementação deverão constituir mapas anexos da presente Lei.

§ 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.

§ 2º Fica facultado, aos proprietários dos imóveis localizados nas áreas constantes no mapa anexo à presente Lei, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade e do Capítulo XIII do presente Título.

Art. 309. Leis municipais específicas baseadas neste Plano Diretor poderão estabelecer novas áreas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que ouvido o Conselho do Município de São Lourenço do Oeste.

Art. 310. Os imóveis enquadrados em quaisquer das condições referidas nos §§ 1º a 4º, do art. 307, serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um 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 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. 311. 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



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

cronograma de execução das obras devidamente aprovado pelo órgão competente, após anuência do Conselho do Município de São Lourenço do Oeste.

CAPÍTULO X

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

Art. 312. No caso do descumprimento das disposições estabelecidas nesta Lei 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 deste instituto, 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* do presente 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. 313. 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 resgatados no prazo de até 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;

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 cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

§ 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.

Art. 314. As áreas de incidência do instituto do IPTU Progressivo no Tempo terão sua aplicação passível de ocorrer nas áreas constantes na Tabela de Caracterização de Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse do Anexo-3 da presente Lei. Quando da sua implementação deverão constituir mapas anexos da presente Lei.

**CAPÍTULO XI
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

Art. 315. 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 desta indenização 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, na área onde o mesmo se localiza;

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 neste Plano Diretor.

Art. 316. As áreas de incidência do instituto do Consórcio Imobiliário terão sua aplicação passível de ocorrer nas áreas constantes na Tabela de Caracterização de Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse do Anexo-3 da presente Lei. Quando da sua implementação deverão constituir mapas anexos da presente Lei.

**CAPÍTULO XII
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 317. 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. 318. Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação do direito de superfície as áreas constantes na Tabela de Caracterização de Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse do Anexo-3 da presente Lei. Quando da sua implementação deverão constituir mapas anexos da presente Lei.

**CAPÍTULO XIII
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Art. 319. 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, o Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste e a população da área impactada pelo empreendimento ou atividade decidam se aceitam ou não sua instalação.

Art. 320. O EIV terá sua aprovação condicionada a decisões favoráveis emitidas:

I - em primeira instância, pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

II - em segunda instância, pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste;

III - em última instância, por ocasião da realização de audiência pública na comunidade afetada pelo empreendimento ou atividade, que serão realizadas na forma prevista nos arts. 364 a 371 desta Lei, 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 do Poder Executivo Municipal 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 empreendimentos 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 no art. 310, § 2º.

Art. 321. São considerados de impacto:

I - todas as atividades classificadas como sujeitas ao EIV segundo a Tabela de Níveis de Incomodidade anexa à presente Lei;

II - empreendimentos não residenciais com área construída igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

III - estações de tratamento;

IV - cemitérios;

V - crematórios;

VI - equipamentos esportivos e de lazer de grande porte, especialmente parques, parques temáticos, circos, feiras e congêneres:

VII - equipamentos para coleta e tratamento de efluentes;

VIII - linha de transmissão acima de 230 kV (duzentos e trinta quilovolts);

IX - usinas de eletricidade acima de 10 MW (dez megawatts);

X - obras para exploração de recursos hídricos;

XI - viadutos, pontes, trincheiras e congêneres;

XII - autódromos, motódromos, hipódromos, estádios, pistas de competição para veículos motorizados;

XIII - rodoviária, terminais de transportes, helipontos e congêneres;

XIV - atividades localizadas em lotes em meio de quadra com frente para vias com hierarquias distintas, nos casos em que o nível de incomodidade da atividade ultrapassar o nível de incomodidade máximo permitido para a via de menor hierarquia.

Art. 322. 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.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 323. O órgão público competente do Poder Executivo Municipal disponibilizará, através de Termo de Referência, os requisitos para a realização do EIV.

Parágrafo único. O Termo de Referência referido no *caput* deverá especificar as seguintes questões a serem estudadas:

- I - geomorfologia;
- II - adensamento populacional;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VI - consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII - equipamentos comunitários, públicos e privados;
- VIII - sistema de circulação e transportes, considerando, no mínimo:
 - a) tráfego gerado;
 - b) acessibilidade;
 - c) estacionamento;
 - d) carga e descarga;
 - e) embarque e desembarque;
 - f) poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - ventilação e iluminação;
- X - vibração;
- XI - periculosidade;
- XII - riscos ambientais;
- XIII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno;
- XIV - definição das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos.

§ 2º O órgão competente do Poder Executivo Municipal, com a anuência do Conselho do Município de São Lourenço do Oeste e consideradas as peculiaridades do empreendimento ou da atividade, bem como das características específicas da área, poderão dispensar questões mencionadas nos incisos do parágrafo anterior ou, ainda, exigir questões adicionais.

§ 3º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

Art. 324. O Poder Executivo Municipal e o Conselho Municipal de São Lourenço do Oeste, baseados no EIV, poderão exigir às expensas do empreendedor, sob pena de não expedição da 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;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

IV - proteção acústica e outros procedimentos a esta relativos que minimizem os efeitos de atividades incômodas;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, considerando, ainda, a recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros recursos indutores de geração de emprego e renda;

VII - percentual de habitação de interesse social dentro do perímetro do empreendimento, caso aplicável ou em outras áreas da cidade;

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

§ 1º As exigências previstas nos incisos 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* do presente artigo e seus incisos.

§ 3º A autorização para o funcionamento do empreendimento ou atividade só será emitida mediante comprovação da conclusão das obras e serviços previstos no *caput*.

§ 4º O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento do termo de compromisso previsto neste artigo.

Art. 325. Os custos com a elaboração do EIV correrão às expensas do empreendedor.

§ 1º Em atendimento ao disposto no *caput*, a contratação de serviços técnicos para elaboração do EIV deverá ser financiada pelo empreendedor, ficando o Poder Executivo Municipal responsável pela realização do processo de seleção, a ser realizado seguindo as orientações da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 2º Nos casos em que a Lei Federal n.º 8.666/93 permitir, a contratação referida no parágrafo anterior deverá ser feita observando uma relação de profissionais cadastrados junto ao Conselho do Município de São Lourenço do Oeste.

§ 3º Na contratação dos serviços técnicos para elaboração do EIV, o empreendedor deverá apresentar a seguinte documentação mínima referente à contratação dos serviços técnicos:

I - cronograma de atividades a serem executados;

II - comprovação de todos os custos relacionados com os serviços de elaboração do EIV;

III - nominata da equipe de profissionais envolvidos na execução dos serviços;

IV - comprovação da competência técnica dos profissionais referidos no inciso III deste parágrafo;

V - profissional coordenador do EIV e dos demais integrantes, conforme exigência de seus respectivos conselhos profissionais.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 326. Os casos não previstos nesta Lei, relacionados ao impacto de vizinhança, serão decididos pelo Conselho do Município de São Lourenço do Oeste, por meio de Resolução.

**CAPÍTULO XIV
DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – AEIS**

Art. 327. 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;
- VIII - à efetivação do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- IX - à prevenção contra o surgimento de déficit habitacional no Município de São Lourenço do Oeste;
- X - à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados;
- XI - à eliminar 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 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.

Art. 328. Ficam definidas como áreas passíveis de implementação de AEIS as áreas constantes no mapa do Anexo-7 da presente Lei.

§ 1º Lei específica poderá ser instituída para a criação de novas AEIS, desde que com a aprovação do Conselho do Município de São Lourenço do Oeste e que atenda as finalidades descritas nos incisos I a XIII do art. 327.

§ 2º Além das condições referidas no parágrafo anterior, 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;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

III - ser passível de regularização fundiária e urbanística.

Art. 329. Lei Municipal específica estabelecerá os parâmetros especiais de uso, ocupação, edificação e parcelamento do solo nas AEIS, que, somente nestas áreas, prevalecerão sobre os parâmetros urbanísticos previstos para o Município como um todo.

**CAPÍTULO XV
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 330. Visando a garantia do disposto nos termos do art. 4.º, inciso V, alínea “r”, 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 9.º a 14 do Estatuto da Cidade;

II - ao provimento de assessoria técnica para a obtenção de título de propriedade por meio da obtenção de concessão de uso especial para fins de moradia, na forma definida pela Medida Provisória 2.220, de 04/09/2001, ou outra norma que venha a sucedê-la.

**TÍTULO IV
DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO E QUALIFICAÇÃO
TERRITORIAL E URBANÍSTICAS DO MUNICÍPIO**

Art. 331. Constituem estratégias voltadas ao desenvolvimento e à qualificação territorial e urbanística do Município:

I - estratégia de desenvolvimento econômico;

II - estratégia de qualificação ambiental;

III - estratégia de estruturação, ordenamento e qualificação territorial;

IV - estratégia de planejamento e gestão participativos.

**CAPÍTULO I
DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Art. 332. Para os efeitos desta Lei, a Estratégia de desenvolvimento econômico relaciona-se com incentivos fiscais e investimentos em recursos humanos, materiais e tecnológicos para:

I - apoiar a atividade industrial e agropecuária;

II - atrair e manter instalados no Município empreendimentos industriais, empresariais e turísticos que estejam em conformidade com as diretrizes específicas constantes no art. 333.

Art. 333. A Estratégia de desenvolvimento econômico orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

I - geração de emprego e renda;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- II - capacitação técnica e profissionalizante;
- III - incentivo à produção e à socialização de conhecimento tecnológico;
- IV - fortalecimento do associativismo e cooperativismo;
- V - fomento à organização e à auto-promoção de iniciativas empreendedoras;
- VI - desenvolvimento integral da cadeia produtiva;
- VII - agregação de valor às matérias-primas locais;
- VIII - desenvolvimento integrado e complementar das atividades econômicas urbanas e rurais;
- IX - busca por padrões de produção e consumo de bens e serviços e de absorção de mão-de-obra compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica local;
- X - sustentabilidade ambiental, social e econômica.

Art. 334. Constituem objetivos específicos da estratégia de desenvolvimento econômico:

I - incentivar a instalação de empreendimentos industriais, empresariais e turísticos identificados com as vocações municipais e que atendam às diretrizes específicas constantes no artigo anterior;

II - desenvolver a agropecuária e a indústria, bem como suas atividades complementares, de modo planejado, buscando um modelo econômico sustentável, fundamentado no atendimento das diretrizes mencionadas no artigo anterior;

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

IV - estimular a implementação de infraestrutura necessária à instalação e ao funcionamento dos empreendimentos industriais, empresariais e turísticos em conformidade com as diretrizes mencionadas no artigo anterior;

V - incrementar a geração de emprego e renda;

VI - favorecer a fixação das pessoas no meio rural, quando econômica, social e ambientalmente sustentável;

VII - qualificar os recursos humanos locais;

VIII - desenvolver e fortalecer o empreendedorismo, o associativismo e o cooperativismo;

IX - incrementar a agregação de valor à produção local, em especial à produção agropecuária;

X - estimular a produção e comercialização de produtos locais direcionados à conquista de novos mercados consumidores internos e externos;

XI - estimular a diversificação de produtos e serviços, visando explorar integralmente as cadeias produtivas locais identificadas com as vocações do Município;

XII - desenvolver o turismo enquanto atividade geradora de benefícios econômicos, sociais e culturais para o Município, a partir do desenvolvimento de um modelo compatível com as políticas federal e estadual do setor.

Art. 335. Constituem programas específicos da Estratégia de desenvolvimento econômico:

I - Programa de Incentivos Fiscais e Materiais para Investimentos, o qual criará condições de competitividade e atração para atividades econômicas identificadas com



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

as vocações municipais e em conformidade com as diretrizes específicas do art. 334, através:

a) do investimento dos recursos provenientes da arrecadação das atividades econômicas desenvolvidas no Município na infraestruturação de áreas industriais, de Áreas de Especial Interesse Econômico e na capacitação técnica e profissionalizante;

b) da concessão de incentivos fiscais municipais para as indústrias instaladas nas zonas industriais e nas Áreas de Especial Interesse Econômico, e para empreendimentos e equipamentos turísticos.

II - Programa de Dinamização da Economia, que visa enfatizar a melhoria da qualidade e agregação de valor aos produtos locais, a diversificação de atividades produtivas, a inovação tecnológica e gerencial, a expansão do associativismo e cooperativismo e a criação de mecanismos adequados de inserção competitiva nos mercados, como forma de alcançar melhorias significativas na eficiência e na competitividade e por conseqüência maior apropriação e circulação de riqueza no Município.

III - Programa de Desenvolvimento Turístico, que tem como objetivo estruturar e explorar o turismo de maneira integrada à economia local e em consonância com a sustentabilidade social e ambiental.

§ 1º Para viabilizar o Programa de Incentivos Fiscais e Materiais para Investimentos, o Poder Executivo Municipal deverá dar início e após executar, de acordo com o cronograma referido no art. 387, no mínimo, às seguintes ações:

I - definir uma ordem de prioridade, entre as atividades econômicas que atendam as diretrizes específicas do art. 334, para o recebimento de incentivos fiscais e materiais, tomando por base o atendimento das diretrizes e objetivos estratégicos mencionados na presente Lei e as vocações locais;

II - definir áreas de conhecimento prioritárias para o investimento em capacitação técnica e profissionalizante, observando as demandas geradas pelas atividades econômicas preferenciais para desenvolvimento no Município e sempre respeitando as diretrizes específicas definidas no art. 334;

III - monitoramento e gestão dos recursos financeiros destinados ao programa de incentivos fiscais e materiais para investimentos, em especial os que sejam provenientes das atividades econômicas desenvolvidas no Município, atendendo as definições estabelecidas pelos incisos anteriores;

IV - apoiar a construção de infraestrutura logística de transporte e armazenagem da produção industrial, agropecuária e agroindustrial de âmbito local e regional.

§ 2º Para viabilizar o Programa de Dinamização da Economia, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 387, parágrafo único, inciso I, no mínimo, as seguintes ações:

I - estimular a distribuição de atividades econômicas ao longo dos principais eixos viários estruturadores, de maneira a promover o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e do movimento de passagem gerado por cada um;

II - disponibilizar locais adequados para a realização de feiras-livres que promovam a divulgação e comercialização de produtos locais;

III - compatibilizar e complementar os calendários de festas, eventos, feiras e exposições realizados no Município de São Lourenço do Oeste com as agendas regionais e estaduais;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

IV - elaborar e implementar o Subprograma de fomento ao associativismo, ao cooperativismo e ao empreendedorismo, que promoverá a criação de associações e cooperativas de produção e consumo e iniciativas empreendedoras relacionados com as atividades econômicas locais que atendam às diretrizes mencionadas no art. 334, visando a sua sustentabilidade no Município, a partir da geração de benefícios econômicos e sociais para os envolvidos;

V - elaborar e implementar o subprograma de aperfeiçoamento do processo produtivo, que terá como principal objetivo tornar mais eficientes, lucrativos e ambientalmente sustentáveis os processos de produção e comercialização derivados das atividades econômicas locais, a partir do desenvolvimento integral da cadeia produtiva local;

VI - elaborar e implementar o Subprograma de cooperação econômica, que articulará os setores produtivos e atores sociais e econômicos do Município, através do estabelecimento de parcerias, convênios e sistemas associados e cooperados, visando fortalecer as relações de complementaridade entre as atividades econômicas desenvolvidas no Município e aumentar o consumo dos produtos locais.

§ 3º Para viabilizar o Programa de Desenvolvimento Turístico, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 387, parágrafo único, inciso I, no mínimo, as seguintes ações:

- I - definir e priorizar os segmentos turísticos a serem explorados;
- II - elaborar projetos para viabilizar a exploração dos segmentos turísticos;
- III - qualificar pontos e atrativos para sua exploração pela atividade turística;
- IV - sensibilizar a comunidade e as lideranças locais e regionais acerca da importância do turismo;
- V - buscar articular o turismo com as demais modalidades econômicas desenvolvidas localmente;
- VI - garantir a inserção dos atrativos do Município nos roteiros turísticos regionais;
- VII - capacitar mão-de-obra para atuar no setor de serviços turísticos.

CAPÍTULO II DA ESTRATÉGIA DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

Art. 336. Para os efeitos desta Lei, a estratégia de qualificação ambiental 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. 337. A Estratégia de qualificação ambiental orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

- I - sustentabilidade do uso e ocupação do solo, por meio da proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;
- II - compatibilização entre usos do solo, ocupação do solo e expansão urbana, de forma a minimizar conflitos, incômodos e impactos ambientais;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- III - compatibilização com políticas do meio ambiente nacional, estadual e municipal;
- IV - compatibilização e integração entre políticas e estratégias setoriais e ações de gestão ambiental;
- V - cooperação e associativismo intermunicipais;
- VI - continuidade das ações de gestão ambiental;
- VII - prevalência do interesse público sobre o individual e da gestão participativa;
- VIII - universalização do acesso aos serviços de saneamento básico;
- IX - conscientização e educação ambiental;
- X - capacitação dos diversos setores da sociedade;
- XI - ampla participação e controle social, com ênfase na tomada de decisão pactuada e baseada na plena informação, disponibilizada com antecedência;.

Art. 338. Constituem objetivos específicos da Estratégia de qualificação ambiental:

- I - promover a definição da Política Municipal de Meio Ambiente e a elaboração participativa da legislação municipal de meio ambiente, de forma a garantir:
 - a) facilidade de acesso e consulta às normas ambientais de âmbito local;
 - b) a promoção da educação ambiental enquanto 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 participação do Poder Executivo Municipal e da Sociedade Civil na elaboração de Termos de Ajustamento de Conduta - TACs em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos, visando compatibilizar o conteúdo destes com os objetivos desta Política;
 - e) a participação do Poder Executivo Municipal e da Sociedade Civil na elaboração de Termos de Ajustamento de Conduta – TAC's, visando regularizar a situação de propriedades localizadas dentro das faixas marginais de cursos d'água;
 - f) a disponibilidade de recursos para a implantação da política municipal de meio ambiente;
 - g) o licenciamento e a fiscalização ambiental;
- II - garantir a preservação, conservação e recuperação proteção das áreas de interesse ambiental, dos recursos hídricos e da diversidade biológica natural;
- III - prevenir e reverter os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas dos solos, das águas e do ar;
- IV - controlar atividades poluentes e prejudiciais ao meio ambiente, compatibilizando-as com os demais usos do solo;
- V - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas, proporcionando o incremento e o manejo da vegetação urbana, de forma a atingir o índice de áreas verdes de, no mínimo, 8m² (oito metros quadrados) por habitante e a qualificação do ambiente urbano;
- VI - garantir o pleno acesso aos serviços de saneamento básico nas áreas urbanizadas;
- VII - integrar-se ao processo de desenvolvimento da atividade turística;
- VIII - promover o controle de vetores de doenças transmissíveis.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 339. Constituem programas específicos da estratégia de qualificação ambiental:

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 reuso das águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo;

II - Programa de regularização de faixas marginais, que visa adequar a situação de ocupações em áreas situadas dentro da faixa de 30m (trinta metros) das margens de cursos d'água na área urbana;

III - Programa de proteção às áreas naturais e qualificação do potencial paisagístico, 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 da atividade turística sustentável;

IV - Programa de implantação e manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU), que visa a 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;

V - 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.

§ 1º Para viabilizar o Programa de saneamento ambiental integrado, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso II, "f", o Plano Municipal de Saneamento em conformidade com a Lei Federal n.º 11.445/07.

§ 2º Para viabilizar o Programa de regularização de faixas marginais, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, no mínimo, as seguintes ações:

I - definir e mapear situações consolidadas de ocupação na faixa marginal de cursos d'água;

II - cadastrar propriedades situadas dentro da faixa marginal de rios, medida a partir das margens de cursos d'água na área urbana;

III - firmar parcerias com o Ministério Público para elaborar soluções específicas para cada caso de ocupação em faixa marginal, através do estabelecimento de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC), garantida a participação do Conselho do Município de São Lourenço do Oeste.

§ 3º Para viabilizar o Programa de proteção às áreas naturais e qualificação do potencial paisagístico, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, 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 previsto na presente Lei;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

III - elaboração de projetos de qualificação das áreas de potencial paisagístico, conforme necessidade, garantindo o atendimento dos objetivos específicos estabelecidos para cada área;

IV - promoção de ações de conscientização e educação ambiental;

V - elaborar mapa de zoneamento ambiental, identificando nascentes, cursos d'água, matas e encostas, de forma a delimitar as áreas de preservação que servirão de orientação aos projetos de loteamento regulados nas normas de parcelamento da presente Lei e, ainda, para eventuais ações de recuperação.

§ 4º Para viabilizar o Programa de implantação e manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU), o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, no mínimo, as seguintes ações:

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

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

III - classificação das áreas verdes em: 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 8m² (oito metros quadrados) por habitante;

VI - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes Urbanas (SAVU).

§ 5º Para viabilizar o Programa de controle da poluição, recuperação e preservação de recursos hídricos, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, no mínimo, as seguintes ações:

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

II - elaboração do Plano de Controle da Poluição e Recuperação de Recursos Hídricos articulado com o Plano Municipal de Saneamento, mencionado no art. 339, §1º, devendo prever, no mínimo:

a) identificação e cadastramento dos recursos hídricos no Sistema de Informações Municipais estabelecido na presente Lei;

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.

Art. 340. As diretrizes espaciais básicas da Estratégia de qualificação ambiental estão representadas nos mapas anexos a presente Lei.

**CAPÍTULO III
DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO, ORDENAMENTO**



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

E QUALIFICAÇÃO TERRITORIAL

Art. 341. Para os efeitos desta Lei, 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. 342. 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 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, de forma a minimizar conflitos, incômodos e impactos ambientais;

VI - cumprimento das funções sociais 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. 343. 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 reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego na cidade;

III - combater o déficit 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;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

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. 4.º, parágrafo único, inciso II, desta Lei;

IX - 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;

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

XI - 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.

XII - dar suporte ao desenvolvimento sustentável da atividade turística no território;

XIII - dispor espaço para instalação de áreas industriais;

XIV - dar suporte à reestruturação e ordenamento do território, utilizando o sistema viário como elemento estruturador dos usos do solo no território, através de sua classificação e/ou hierarquização, visando minimizar conflitos de uso e incômodos.

Art. 344. Constituem programas específicos da Estratégia de estruturação, ordenamento e qualificação territorial:

I - Programa de regularização fundiária I, que objetiva regularizar eventuais situações de informalidade urbana que envolvam a população de baixa renda com 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;

II - Programa de regularização fundiária II, que objetiva regularizar eventuais situações de informalidade urbana com uso consolidado, atendendo a situações de ocupação em terrenos em comum permitindo sua individualização desde que as edificações existentes atendam as exigências do código de edificações municipal ou sejam passíveis de intervenção para sua regularização, atendendo os casos cadastrados dentro do prazo previsto no programa, buscando sua legalidade e o resgate da cidadania, dignidade e da qualidade de vida da população beneficiada;

III - Programa de Habitação de Interesse Social, que objetiva a disponibilização de áreas dotadas de infraestrutura básica, definida no art. 243, de equipamentos públicos e serviços essenciais que estejam em situação ambiental adequada para ocupação e a elaboração e implementação de projetos habitacionais de interesse social, sujeitando-os a regras especiais de uso e ocupação do solo que facilitem o acesso dos setores sociais de baixa renda à terra legalizada para fim de moradia,



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

considerando a possibilidade de atuação do Poder Executivo Municipal e da iniciativa privada;

IV - Programa de estruturação de áreas industriais, que visa adequar a estrutura fundiária e implantar infraestrutura, de forma a viabilizar o uso racional das áreas industriais, resguardando a qualidade ambiental.

V - 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;

VI - 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;

VII - Programa de trânsito, que atuará conjuntamente com o programa viário, intervindo sobre a sinalização e o sentido do tráfego da malha viária, visando conferir fluidez e segurança à circulação de veículos e pedestres;

VIII - 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 regularização fundiária I, o Poder Executivo Municipal, deverá, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, priorizar a elaboração e implantação de projetos urbanísticos, prevendo a utilização, de forma isolada ou combinada, dos instrumentos Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (AEIS), Usucapião, Concessão de Direito Real de Uso, Operações Urbanas Consorciadas e Consórcio Imobiliário..

§ 2º Para viabilizar o Programa de regularização fundiária II, o Poder Executivo Municipal, deverá, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, priorizar a elaboração e implantação de projetos urbanísticos, prevendo a utilização, de forma isolada ou combinada, dos instrumentos Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (AEIS), Usucapião, Concessão de Direito Real de Uso, Operações Urbanas Consorciadas e Consórcio Imobiliário.

§ 3º Para viabilizar o Programa de Habitação, o Poder Executivo Municipal, deverá, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, priorizar:

I - a utilização pelo Poder Executivo Municipal, de forma isolada ou combinada, dos instrumentos direito de preferência, consórcio imobiliário, direito de superfície, Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (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 de loteamentos de interesse social ou populares e/ou pela iniciativa privada de loteamentos populares, de projetos de loteamentos populares ou interesse social.

§ 4º Para viabilizar o Programa de estruturação de áreas industriais, o Poder Executivo Municipal deverá, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, iniciar a aplicação dos instrumentos consórcio imobiliário e operação urbana consorciada, visando:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

I - reparcelar os terrenos localizados nas áreas industriais em conformidade com projeto de ocupação industrial;

II - permitir que o Poder Executivo Municipal implante infraestrutura com recursos decorrentes da arrecadação das atividades econômicas desenvolvidas no Município, conforme programa de incentivos fiscais e materiais para investimentos.

§ 5º Para viabilizar o Programa de qualificação de espaços referenciais, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, no mínimo:

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

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

III - buscar alternativas de qualificação dos espaços referenciais através da promoção de concursos públicos de idéias e anteprojetos

IV - elaborar e implantar estudos e/ou projetos paisagísticos e urbanísticos em espaços referenciais associados ao lazer público, ao uso paisagístico e ambiental e ao patrimônio cultural, buscando atender os objetivos deste programa, em especial os seguintes:

- a) rua coberta;
- b) parque do vale do lajeado;
- c) mirante panorâmico e seu entorno;
- d) pavimentação e intersecções da Rua Rio de Janeiro;
- e) reestruturação da praça da bandeira;
- f) centro de eventos;
- g) parque municipal;
- h) contorno viário para transporte de carga;
- i) extensão da Avenida Brasil;
- j) gruta da curva fria;
- k) estadio municipal;
- l) biblioteca municipal;
- m) museu municipal;
- n) complexo esportivo municipal;
- o) caminho do lajeado;

V - controlar a poluição sonora e visual nos espaços abertos e exigência do seu cumprimento, através da fiscalização municipal;

VI - elaborar e implantar estudos e/ou projetos paisagísticos e urbanísticos em espaços ao longo das principais vias comerciais da cidade.

VII - qualificar pontos, atrativos e serviços turísticos, conforme plano de desenvolvimento turístico mencionado no Programa de desenvolvimento turístico, previsto no art. 336, inciso III.

§ 6º Os projetos paisagísticos e urbanísticos desenvolvidos em faixas marginais e fundos de vale devem apresentar consonância com a Estratégia de qualificação ambiental.

§ 7º Para viabilizar o Programa viário, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, projetos e estudos especiais que visem a:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

I - adequar as vias para melhorar as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência;

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 - manter e pavimentar vias, considerando critérios técnicos e as necessidades da população na definição de prioridades para as vias que devem receber intervenção;

IV - incrementar a interligação e promover a continuidade da malha viária, visando criar e melhorar acessos entre bairros e localidades, conforme as diretrizes espaciais de sistema viário estabelecidas na presente Lei;

V - otimizar o escoamento da produção e dos fluxos gerados pela economia, considerando questões de logística empresarial, e as diretrizes espaciais e de sistema viário estabelecidas na presente Lei.

VI - adequar as vias de acesso ao município implementando acostamentos e travessias ao longo de sua extensão;

VII - padronização dos passeios públicos, com relação a dimensões e revestimentos, acessibilidade;

VIII - definir área e implantar um terminal de transbordo para carga e descarga de matéria-prima e mercadorias, visando evitar o tráfego pesado no centro e nas áreas com alto fluxo de pedestres;

IX - demarcar e mapear trechos e intervalos de vias onde o Município possui competência para regulamentar afastamentos e usos, salvo maiores exigências das Legislações Federal e Estadual;

X - projetar o Contorno Leste, para garantir a ligação do trevo de Campo-Erê, na Rodovia SC-468, à Rodovia SC - 480;

XI - prazo para elaboração de estudo de reestruturação do sistema viário na área do entorno do Parque do Lajeado considerando as alternativas:

a) de transposição norte-sul do Vale do Lajeado, em especial no prolongamento da Rua Monte Castelo.

b) de via marginal contornando o Vale do Lajeado estabelecendo isolamento físico entre o vale e a área de ocupação do Município;

c) de uma via panorâmica que garanta a vista do vale;

XII - Implementar as diretrizes do sistema viário dando continuidade a Rua Frei Angelo Valentin, possibilitando a integração com malha urbana já consolidada, e sua conexão com a SCT-480, tornando-se uma segunda opção de acesso ao município.

§ 8º Para viabilizar o Programa de racionalização da estrutura urbana, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, para iniciar as seguintes ações:

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

a) dos parâmetros urbanísticos constantes no Anexo-1 da presente Lei;

b) do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, visando financiar o seu incremento para absorver o aumento da densidade;

II - estimular a ocupação e 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:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

a) dos parâmetros urbanísticos constantes no Anexo-1 da presente Lei;
b) de forma isolada ou combinada, dos instrumentos parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos, consórcio imobiliário, direito de superfície e transferência do direito de construir, definindo, no caso deste último instrumento, áreas para recebimento do potencial construtivo;

III - 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 infraestrutura e equipamentos públicos;

IV - quando da instalação de empreendimentos causadores de incômodo, conforme tabela de níveis de incomodidade anexa a esta Lei, proceder com a aplicação do instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para evitar desequilíbrio entre oferta e demanda por infraestrutura e equipamentos.

Art. 345. As diretrizes espaciais básicas da Estratégia de estruturação, ordenamento e qualificação territorial estão representadas nos mapas anexos à presente Lei.

**CAPÍTULO IV
DA ESTRATÉGIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVOS**

Art. 346. Para os efeitos da presente Lei, a Estratégia de planejamento e gestão participativos relaciona-se com a qualificação da estrutura administrativa do Município e da população para atuarem efetivamente no novo processo participativo de planejamento e gestão territoriais a ser implementado a partir da publicação da presente Lei.

Art. 347. A Estratégia de planejamento e gestão participativos orientar-se-á pelas seguintes diretrizes específicas:

- I - gestão democrática;
- II - qualificação e aperfeiçoamento técnico;
- III - educação, conscientização e capacitação dos atores sociais;
- IV - acesso à informação;
- V - transparência e isenção;
- VI - cooperação entre Poder Público e diversos setores da sociedade que promovem o desenvolvimento territorial e urbanístico;
- VII - articulação e complementaridade entre as ações empreendidas sobre o território;
- VIII - tomada de decisão pactuada e baseada na plena informação, disponibilizada com antecedência.

Art. 348. Constituem objetivos específicos da estratégia de planejamento e gestão participativos:

- I - operacionalizar, acompanhar e avaliar permanentemente a implementação e a gestão do Plano Diretor de São Lourenço do Oeste e legislação correlata, bem como



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

os demais planos, programas, projetos e instrumentos voltados ao desenvolvimento municipal, propondo a sua atualização;

II - agregar dinamismo, continuidade e transparência ao processo de planejamento territorial e urbanístico;

III - garantir a efetiva participação social nos processos de planejamento e gestão territoriais, disseminando uma cultura de co-responsabilidade entre Poder Público e Sociedade na definição dos rumos do desenvolvimento municipal;

IV - aprimorar o processo de tomada de decisão referente a questões territoriais e de desenvolvimento municipal;

V - articular o planejamento e a gestão territoriais com os interesses da sociedade, os instrumentos de gestão orçamentária participativa e as demais políticas públicas desenvolvidas no Município;

VI - adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira e os gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento municipal, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais.

Art. 349. Constituem programas específicos da Estratégia de planejamento e gestão participativos:

I - Programa de reestruturação administrativa do Poder Executivo Municipal, que tem por objetivo conferir operacionalidade e eficiência à estrutura administrativa municipal para o atendimento das demandas operacionais e funcionais surgidas em função do novo contexto de planejamento estratégico participativo instituído pelo estatuto da cidade e da implementação da presente Lei;

II - Programa de coordenação de políticas públicas, que articulará instrumentos de gestão orçamentária e políticas municipais com o Plano Diretor Participativo, objetivando, através desta conseqüente integração e complementaridade, otimizar as ações promovidas pelo Poder Público sobre o Município e atingir maior eficiência e qualidade nos resultados gerados por elas;

III - Programa de promoção da democracia participativa, que tem por objetivo garantir, qualificar e fortalecer o direito constitucional à democracia participativa, com especial ênfase na continuidade do processo iniciado por ocasião da elaboração desta Lei, para que a população divida responsabilidades com o Poder Público em decisões que envolvam o desenvolvimento territorial e urbanístico;

IV - Programa de avaliação e monitoramento do desempenho municipal, que deverá permitir avaliar continuamente se os planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal estão alcançando seus objetivos e metas, identificando os fatores responsáveis pelos resultados alcançados.

V - Programa de apoio à tomada de decisão, que tem por objetivos aplicar métodos, técnicas e instrumentos nos processos de tomada de decisão, de forma a orientar e garantir a continuidade da construção coletiva delineada ao longo dos processos participativos relacionados com o desenvolvimento territorial e urbanístico.

§ 1º Para viabilizar o Programa de reestruturação administrativa do Poder Executivo Municipal, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, as seguintes ações:

I - adequar a estrutura organizacional da Prefeitura Municipal para as necessidades de atendimento das novas demandas operacionais e funcionais impostas



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

pela presente Lei e para viabilizar o processo de planejamento e gestão territoriais, visando racionalidade e eficiência da máquina pública;

II - estabelecer procedimentos para a operacionalização das demandas resultantes da implementação desta Lei;

III - incrementar os recursos materiais e tecnológicos;

IV - capacitar os Recursos Humanos da Prefeitura Municipal para o desempenho de novas tarefas que surgirão em função da entrada em vigor desta Lei;

V - desenvolver e implementar soluções, quando possível regionalizadas através da cooperação e associativismo intermunicipais, para implementação e manutenção dos sistemas de informações municipais e para apoiar à elaboração de planos, programas e projetos.

§ 2º Para viabilizar o Programa de coordenação de políticas públicas, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, as ações para concluir projetos necessários à implementação e consecução dos objetivos mencionados no art. 348.

§ 3º Para viabilizar o Programa de promoção da democracia participativa, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, as ações para a elaboração de projetos especiais que visem aperfeiçoar a implementação das instâncias de participação referidas no art. 354, incisos I a III.

§ 4º Para viabilizar o Programa de avaliação e monitoramento do desempenho municipal, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, a elaboração de projetos especiais que visem:

I - estabelecer, de forma participativa, metas para as ações contidas nos planos, programas e projetos previstos nesta Lei;

II - definir indicadores para mensurar o desempenho dos planos, programas e projetos previstos nesta Lei com relação ao resultado esperado.

§ 5º Para viabilizar o Programa de apoio à tomada de decisão, o Poder Executivo Municipal deverá executar, de acordo com o cronograma referido no art. 386, parágrafo único, inciso I, os projetos necessários à implementação e consecução dos objetivos mencionados no art. 349, inciso V.

Art. 350. Os planos, programas e ações referentes à Estratégia de planejamento e gestão participativos deverão se orientar pela divisão de áreas do Município constante no art. 362.

**TÍTULO V
DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, ÂMBITOS DE AÇÃO E
OBJETIVOS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE**

**Seção I
Das disposições gerais e âmbitos de ação do Sistema
de Acompanhamento e Controle**



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 351. Fica instituído o Sistema Municipal de Participação e Controle Social no planejamento e na gestão das políticas territorial e urbanística locais, denominado oficialmente Sistema de Acompanhamento e Controle, visando garantir e qualificar o planejamento e a gestão das políticas territorial e urbanística locais através da efetiva participação popular no Município de São Lourenço do Oeste, tendo, como âmbitos de ação:

I - o do Poder Executivo e do Poder Legislativo Municipais;

II - o da população local e da Sociedade Civil.

§ 1º Os âmbitos de ação referidos nos incisos deste artigo sempre atuarão de maneira integrada e complementar.

§ 2º Fica instituído o Sistema de Informações Municipais, visando conferir operacionalidade às atividades de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas, na forma prevista no Capítulo III, do presente Título.

Seção II

Dos objetivos do Sistema de Acompanhamento e Controle

Art. 352. Para garantir a efetiva participação da Sociedade Civil, respeitando a Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade, o Sistema de Acompanhamento e Controle terá por objetivos:

I - criar mecanismos de participação e controle social para os cidadãos e para os setores representativos dos vários segmentos da sociedade;

II - identificar as prioridades sociais do Município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo Municipal;

III - acompanhar, avaliar e propor atualizações:

a) no Plano Diretor Participativo de São Lourenço do Oeste, considerando, inclusive, o cumprimento de seus vários programas, projetos e instrumentos;

b) na legislação urbanística municipal, considerando, inclusive, o que tenha que ser criado e o que precise ser atualizado;

c) estimular um processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar do planejamento e da gestão urbanística;

IV - tornar transparentes e participativos os processos de planejamento e gestão da política territorial e urbanística;

V - evitar, através da gestão democrática, a descontinuidade do processo de planejamento e gestão urbanos e a descaracterização das diretrizes urbanísticas do Município, inclusive através:

a) de ações de capacitação dos gestores eleitos;

b) da gestão orçamentária participativa;

Seção III

Da participação dos Poderes Executivo e Legislativo municipais no Sistema de Acompanhamento e Controle

Art. 353. Os Poderes Executivo e Legislativo Municipais, enquanto âmbito de atuação do Sistema de Acompanhamento e controle:



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

I - promoverão a articulação entre Poder Público e Sociedade, inclusive entidades e órgãos governamentais das esferas estadual e federal que tenham relação com a política de planejamento territorial e urbanístico;

II - adequarão a gestão orçamentária às diretrizes das políticas territoriais e urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor Participativo de São Lourenço do Oeste;

III - promoverão a realização de audiências públicas de acordo com as regras para elas estabelecidas no plano diretor;

§ 1º O Poder Executivo:

I - implantará e gerenciará o Sistema de Informações Municipais, proporcionando acesso amplo a documentos e Informações a todos os interessados, indistintamente;

II - porá a gestão orçamentária e as demais políticas, estratégias, programas, projetos e ações municipais em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor;

III - executará políticas públicas e ações, articulando-se com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, seja no âmbito da Região em que se insere o Município de São Lourenço do Oeste, seja nos âmbitos estadual ou federal;

IV - submeterá as ações necessárias à implementação dos instrumentos previstos no Plano Diretor à apreciação do "Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste";

V - apresentará anualmente, tanto à Câmara Municipal quanto ao "Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste" um relatório de gestão da política territorial e urbanística e um plano de ação para o próximo período, este de acordo com o PPA.

§ 2º Os Poderes Executivo e Legislativo garantirão a participação da população em geral e da Sociedade Civil:

I - na elaboração e aprovação das regras para revisão do Plano Diretor Participativo de São Lourenço do Oeste e para elaboração, aprovação e implementação da gestão orçamentária participativa, observando-se, em ambos os casos, as determinações do Estatuto da Cidade;

II - em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais e urbanísticas do Município, garantida, ainda, a plena informação, disponibilizada pelo Executivo com antecedência.

**CAPÍTULO II
DAS INSTÂNCIAS PARTICIPATIVAS DO SISTEMA
DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE**

Art. 354. Constituem instâncias participativas fundamentais ao funcionamento do sistema de acompanhamento e controle:

I - Congresso da Cidade;

II - "Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste";

III - audiências públicas para matérias do Plano Diretor ou dele derivadas.

**Seção I
Do Congresso da Cidade**



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 355. O Congresso da Cidade terá por objetivos:

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 Governo Municipal e Sociedade para a discussão, a avaliação e a formulação das diretrizes e instrumentos de gestão das políticas territoriais;

III - definir uma agenda do Município, contendo um plano de ação participativo entre governo e sociedade para com a gestão territorial e urbanística, inclusive com relação a suas metas e prioridades;

IV - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação das políticas territoriais e urbanísticas;

V - discutir e buscar a articulação entre os conselhos setoriais;

VI - avaliar a atividade do "Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste", visando estabelecer diretrizes e estratégias para aperfeiçoar seu funcionamento;

VII - eleger os conselheiros territoriais;

VIII - avaliar as ações referentes ao processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar do processo de planejamento e gestão territorial e urbanística.

§ 1º O Congresso deverá ocorrer no início do segundo semestre de cada ano e terá regimento próprio, a ser elaborado pelo "Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste", devendo ser por este revisado sempre que necessário.

§ 2º O regimento referido no parágrafo anterior deverá ser elaborado orientado pela diretriz prevista no art. 2.º, inciso II, do Estatuto da Cidade, e prever, no mínimo:

I - as competências e matérias para deliberação;

II - a forma de organização e funcionamento do Congresso;

III - a garantia da participação direta da população e interessados, devendo o "Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste" estabelecer os critérios de participação e votação destes interessados;

IV - uma comissão responsável pela organização do Congresso, devendo ser garantida alternativa de se criar uma comissão provisória;

V - seu tempo de duração, máximo e mínimo;

VI - que quanto à sua periodicidade, deverá ser anual e ocorrer sempre no início do segundo semestre de cada ano.

Seção II

Do "Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste"

Subseção I

Das disposições gerais, objetivos e competências do Conselho

Art. 356. O "Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste" é um órgão colegiado, de caráter permanente, deliberativo, consultivo e propositivo e que terá por objetivos:

I - promover o desenvolvimento territorial e urbanístico municipal, sempre considerando a integração com a área rural;

II - garantir a efetiva participação da Sociedade em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial e urbanística;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

III - integrar políticas e ações responsáveis pela intervenção urbana, sempre considerando a integração com a área rural;

IV - articular-se com os outros conselhos setoriais;

V - acompanhar, avaliar e garantir a continuidade no tempo das políticas, programas e projetos de desenvolvimento urbano do Município;

VI - acompanhar e avaliar a implementação da legislação orçamentária municipal de acordo com as diretrizes, prioridades, planos, estratégias, programas e projetos expressos no Plano Diretor;

VII - avaliar e propor melhorias para a qualidade e abrangência do sistema de mobilidade do Município;

VIII - apreciar e aprovar a expansão pretendida para o perímetro urbano a que se refere o art. 13, § 1º, com base em parecer técnico proferido pelo órgão e/ou câmara técnicos municipais com competência para aprovação de projetos de loteamentos.

§ 1º O “Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste” integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, tendo autonomia política.

§ 2º Os conselheiros não receberão remuneração de qualquer espécie.

Art. 357. Compete ao “Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste”:

I - defender e garantir a efetiva participação da Sociedade, em observância ao Estatuto da Cidade e a continuidade de políticas, 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 da área, sejam estas de nível nacional, estadual, regional e/ou metropolitano;

IV - acompanhar e avaliar a execução das políticas de desenvolvimento municipal, deliberando e emitindo orientações, especialmente com relação a projetos de grande impacto, com vistas ao cumprimento do Estatuto da Cidade;

V - propor a edição de normas que regulem matéria territorial e urbanística;

VI - articular-se com outros conselhos, de forma a integrar ações e políticas de intervenção territorial e urbana;

VII - opinar sobre os projetos de lei de matéria urbanística a serem encaminhados ao Legislativo, bem como quanto à sua sanção;

VIII - aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros, na forma da presente Lei;

§ 1º No regimento interno referido no inciso VIII do presente artigo deverá constar regras relativas ao conteúdo mínimo para instituição do Fundo Municipal.

§ 2º será facultado ao Conselho, diretamente ou através de assessorias e 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.

Subseção II

Da eleição e mandato dos conselheiros



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 358. A eleição dos Conselheiros territoriais se dará por ocasião do Congresso da Cidade.

Art. 359. A eleição dos Conselheiros setoriais se dará por indicação de seu respectivos setores, devidamente comprovada por Ata de Eleição.

Art. 360. O mandato dos conselheiros será de 2 (dois) anos, salvo no caso dos representantes do Poder Público, sendo permitida uma única reeleição sucessiva.

Parágrafo único. O início e término do mandato dos Conselheiros não poderá coincidir com o início e término do mandato do Prefeito.

**Subseção III
Da Organização e Composição do Conselho**

Art. 361. O Conselho terá 69 (sessenta e nove) membros e será organizado seguindo critérios de representação territorial e setorial.

Art. 362. Quanto à representação territorial, o Conselho terá 13 (treze) membros, observada a seguinte distribuição e composição:

- I - 01 (um) representantes do Bairro Brasília;
- II - 01 (um) representantes do Bairro Centro;
- III - 01 (um) representantes do Bairro Cruzeiro;
- IV - 01 (um) representantes do Bairro Perpétuo Socorro;
- V - 01 (um) representantes do Bairro Progresso;
- VI - 01 (um) representantes do Bairro Santa Catarina;
- VII - 01 (um) representantes do Bairro São Francisco;
- VIII - 02 (dois) representantes do Distrito de Frederico Wastner, que compreende as seguintes comunidades:

- a) Santa Clara;
- b) São João;
- c) São Caetano;
- d) Lajeado Raul;
- e) Taquari;
- f) São Miguel;
- g) Campinas;
- h) Feliciano;
- i) Santa Terezinha;
- j) Lajeado Grande;

IX - 02 (dois) representantes do Distrito de Presidente Juscelino, que compreende as seguintes comunidades:

- a) Alvorada;
- b) Amizade;
- c) Bela Vista;
- d) Farroupilha;
- e) Guaporé;
- f) Lajeado Antunes;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- g) Limoeiro;
- h) Linha Filipini;
- i) Poço Redondo;
- j) Jacutinga;
- k) Linha Bender;
- l) Linha Bessegato;
- m) Santo Antônio;
- n) Sentinela;
- o) São Paulinho;
- p) São Roquinho;
- q) Três Voltas;
- r) Turvo Baixo;
- s) Serra Alta;
- h) Alto da Serra;

X - 02 (dois) representantes do Distrito de São Roque, que compreende as seguintes comunidades:

- a) Ouro Verde;
- b) Planalto;
- c) Santa Inês;
- d) Belvedere;
- e) Linha Giordani;
- f) Linha Prata;
- g) Santos Dumont;
- h) Sant'Ana da Bela Vista.

Art. 363. Quanto à representação setorial, o Conselho terá 56 (cinquenta e seis) membros, observada a seguinte distribuição e composição:

I - 03 (três) representantes do Poder Público Estadual, assim distribuídos:

- a) 01 (um) representante da Secretaria de Desenvolvimento Regional;
- b) 01 (um) representante do Corpo de Bombeiros;
- c) 01 (um) representante das Polícias Civil, Militar e Rodoviária;

II - 20 (vinte) representantes do Poder Público Municipal, assim distribuídos:

- a) Prefeito ou seu representante;
- b) 01 (um) representante da área de habitação;
- c) 01 (um) representante das áreas de transporte e mobilidade urbana;
- d) 01 (um) representante das áreas de obras, serviços urbanos e saneamento;
- e) 02 (dois) representantes da área de agricultura;
- f) 01 (um) representante da área de meio ambiente;
- g) 01 (um) representante da área de desenvolvimento econômico;
- h) 02 (dois) representantes da área de saúde;
- i) 02 (dois) representantes da área de assistência social;
- j) 02 (dois) representantes da área de educação;
- k) 01 (um) representante da área da Arrecadação;
- l) 01 (um) representante da Administração e Controladoria;
- m) 01 (um) representante da Procuradoria;
- n) 01 (um) representantes do Instituto Cultural de São Lourenço-ICSL;
- o) 01 (um) representantes do Comitê Desportivo Municipal;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- p) 02 (dois) representante(s) do Poder Legislativo Municipal;
- III - 14 (quatorze) representantes dos Conselhos Municipais, assim distribuídos:
 - a) 01 (um) representante do Conselho de Assistência Social;
 - b) 01 (um) representante do Conselho de Cultura;
 - c) 01 (um) representante do Conselho de Esporte;
 - d) 01 (um) representante do Conselho de Desenvolvimento Econômico;
 - e) 01 (um) representante do Conselho de Desenvolvimento Rural;
 - f) 01 (um) representante do Conselho de Educação, do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e Valorização dos Profissionais da Educação (FUNDEB) e de Alimentação Escolar;
 - g) 01 (um) representante do Conselho de Habitação;
 - h) 01 (um) representante do Conselho de Meio Ambiente;
 - i) 01 (um) representante do Conselho de Saneamento;
 - j) 01 (um) representante do Conselho de Trânsito;
 - k) 01 (um) representante do Conselho de Trabalho e Emprego;
 - l) 01 (um) representante do Conselho do Idoso;
 - m) 01 (um) representante do Conselho de Saúde;
 - n) 01 (um) representante do Conselho da Criança e do Adolescente;
- IV - 03 (três) representantes dos Movimentos Sociais e Populares atuantes no meio urbano;
- V - 03 (três) representantes dos Movimentos Sociais e Populares no meio rural;
- VI - 01 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB);
- VII - 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA);
- VIII - 01 (um) representante dos clubes de serviço;
- IX - 04 (quatro) representantes de entidades empresariais atuantes no meio urbano e rural, indicadas dentre as organizações relacionadas com a produção do espaço do município;
- X - 02 (dois) representantes de entidades sindicais de trabalhadores urbanos e rurais, indicados dentre as organizações relacionadas com a produção do espaço do município, e com atuação neste;
- XI - 01 (um) representante indicado pelas Organizações Não Governamentais (ONG's) e Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP's), indicados dentre as organizações relacionadas com a produção do espaço do município, e com atuação neste;
- XII - 01 (um) representante de Instituições de Ensino Superior atuantes no Município;
- XIII - 01 (um) representante de entidades religiosas;
- XIV - 01 (um) representante de organizações representativas das pessoas com deficiência.

Seção III

Das audiências públicas para matérias do Plano Diretor ou dele derivadas

Art. 364. As audiências públicas aplicadas às matérias direta ou indiretamente relacionadas com este Plano Diretor terão por objetivos:

I - a cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo de São Lourenço do Oeste;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

II - informar, colher subsídios e promover debates sobre a aplicação e revisão do Plano Diretor, além de demais temas de interesse do Município, envolvendo a população e as associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

III - garantir o direito constitucional de participação do cidadão, individualmente considerado;

IV - possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:

a) organizações e movimentos populares;

b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

c) entidades de classe;

d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e Organizações Não-Governamentais (ONG's) e Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP's).

Art. 365. As Audiências Públicas, quando referentes a matérias contidas no Plano Diretor, ou que dele sejam derivadas, são obrigatórias no processo de sua elaboração, tramitação, implementação, avaliação e revisão e serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontre.

Parágrafo único. Independentemente da fase do processo em que se encontre, a não realização de audiências públicas pelo Poder Executivo ou Legislativo no processo de elaboração do Plano Diretor significará desrespeito aos preceitos constitucionais da participação popular.

Art. 366. 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, e ocorrerão fora do horário comercial, em data, hora e locais acessíveis à população, indistintamente.

Parágrafo único. Serão utilizados, 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.

Art. 367. As Audiências Públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza, devendo sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.

Art. 368. As propostas que motivarem a realização da audiência pública serão apresentadas com base em estudos, que serão disponibilizados a qualquer interessado, indistintamente, dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias antes de sua realização.

Parágrafo único. Os estudos referidos no caput deverão compor o relatório da Audiência Pública.

Art. 369. Serão obrigatórias a publicação e divulgação das deliberações de Audiência Pública.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 370. Quando a Audiência Pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações no todo ou em parte da legislação urbanística, suas deliberações deverão ser juntadas ao Projeto de Lei proposto, compondo memorial do processo legislativo.

Art. 371. O funcionamento das audiências públicas será regulamentado em norma específica, que será submetida à aprovação do Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste.

**CAPÍTULO III
DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS**

Art. 372. O Sistema de Informações Municipais consiste no conjunto integrado de informações relevantes à gestão e ao planejamento do município de São Lourenço do Oeste.

Art. 373. O Sistema de Informações terá por finalidades:

I - acompanhar e avaliar a implementação e os resultados do Plano Diretor do Município e dos demais planos, programas e projetos a serem propostos pelo Poder Público;

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

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

IV - subsidiar as decisões tomadas pelo Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste;

V - dar suporte às atividades administrativas e gerenciais do Poder Público;

VI - orientar as prioridades de investimentos;

VII - prestar informações ao cidadão acerca dos custos dos serviços públicos prestados.

Art. 374. O Sistema de Informações Municipais deverá atender aos seguintes critérios:

I - simplificação;

II - economicidade;

III - eficácia;

IV - clareza;

V - precisão;

VI - segurança.

Art. 375. O Sistema de Informações Municipais deverá evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

Art. 376. Será assegurado a ampla e periódica divulgação dos dados do Sistema de Informações Municipais, por meio de publicação anual no veículo oficial de atos do Poder Público Municipal e na página eletrônica da Prefeitura.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 377. Será assegurado à população o acesso aos dados do Sistema de Informações Municipais por todos os meios possíveis, ressalvados os casos de sigilo pessoal protegidos por lei, ficando assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação e publicidade sobre:

- I - conteúdos de documentos;
- II - informações;
- III - estudos;
- IV - planos;
- V - programas;
- VI - projetos;
- VII - processos;
- VIII - atos administrativos;
- IX - contratos;
- X - custos dos serviços públicos;
- XI - demais informações relacionadas ao planejamento e gestão territorial e urbanística.

Parágrafo único. Será garantido o sigilo em situações imprescindíveis à segurança do indivíduo, da Municipalidade e do Estado.

Art. 378. O Poder Executivo Municipal manterá permanentemente atualizado o Sistema de Informações Municipais.

Art. 379. O Sistema de Informações Municipais será composto por:

- I - planta genérica de valores, também em meio digital;
- II - cadastro único, multifinalitário, em meio digital;

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

Art. 380. O Sistema de Informações Municipais será utilizado para fins de:

- I - planejamento;
- II - gestão;
- III - arrecadação;
- IV - prestação de informações a qualquer interessado.

Art. 381. Com exceção das garantias de sigilo profissional e pessoal, os agentes públicos, os concessionários e permissionários de serviços públicos que desenvolvam atividades em São Lourenço do Oeste, deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações adquiridos com recursos públicos necessários ao Sistema de Informações Municipais.

Parágrafo único. O disposto no *caput* também deverá valer para pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas a regras de direito privado.

Art. 382. O Sistema de Informações Municipais deverá conter, no mínimo, informações:

- I - socioeconômicas;
- II - financeiras;
- III - patrimoniais;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

- 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;

§ 1º O Sistema de Informações Municipais poderá ser acrescido de demais informações consideradas de relevante interesse para o município.

§ 2º 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.

**TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 383. Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor 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 do Município de São Lourenço do Oeste;

II - atividade incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as regras estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.

§ 1º Fica permitida, a critério do Conselho do Município de São Lourenço do Oeste, 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. 384. Fica instituída uma Comissão provisória até a instituição do “Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste”, nomeada pelo Prefeito e composta pelos Delegados e pelos membros do Núcleo Gestor do processo de elaboração do Plano Diretor Participativo de São Lourenço do Oeste, tendo as seguintes funções:

I - elaborar o regimento interno do “Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste”, que será submetido à discussão e aprovação pelo I Congresso da Cidade;

II - realizar o I Congresso da Cidade, com apoio dos Poderes Executivo e Legislativo 180 (cento e oitenta) dias após a entrada em vigor da lei do plano diretor.



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

Parágrafo único. A Comissão provisória referida no *caput* funcionará até o I Congresso da Cidade, quando será instituído o “Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste”.

Art. 385. O “Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste” iniciará formalmente suas atividades imediatamente após a realização do I Congresso da Cidade.

Art. 386. Ficam estabelecidos os seguintes prazos para o Poder Executivo, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

I - 15 (quinze) dias para dar o apoio necessário à instituição e início das atividades da Comissão Provisória;

II - 30 (trinta) dias após o início formal das atividades do Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste, para dar o apoio necessário ao seu pleno funcionamento;

Parágrafo único. Fica estabelecido o dia da posse do Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste como último dia para que o Poder Executivo apresente, para fins de análise e aprovação pelo referido Conselho, de um cronograma que detalhe:

I - os prazos para início e fim do planejamento de programas e ações referidos nas estratégias do Título IV da presente Lei;

II - os prazos para início e fim dos processos participativos de elaboração ou revisão de todas as normas municipais referidas na presente Lei, especialmente:

a) com relação à lei municipal de meio ambiente referida no art. 185, parágrafo único;

b) com relação à lei municipal referida no art. 291, relativa à transferência do direito de construir;

c) com relação à lei municipal referida no art. 298, relativa ao direito de preferência;

d) com relação à lei municipal referida no art. 300, relativa à outorga onerosa do direito de construir e à outorga onerosa de alteração de uso;

e) com relação à lei municipal referida no art. 313, § 1.º, relativa ao IPTU Progressivo no Tempo;

f) com relação ao plano de saneamento com base na Lei Federal n.º 11.445, de 05 de janeiro de 2007, considerando a elaboração do projeto de esgotamento sanitário das áreas já urbanizadas;

g) com relação à lei de obras e edificações do Município;

h) com relação ao código de posturas do Município;

III - o prazo para apresentar relatório anual de gestão das políticas territoriais e urbanísticas e o plano de ação para o ano seguinte;

IV - o prazo referente à data-limite em relação ao término de cada ano legislativo, para apresentar a Planta de Valores Genéricos (PVG) para aprovação pelo Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste;

V - o prazo para que os Poderes Executivo, Legislativo e o Conselho do Município de São Lourenço do Oeste definam as regras do processo de gestão orçamentária participativa;

VI - o prazo para que o Poder Executivo promova a implantação e pleno funcionamento do Sistema de Informações Municipais, bem como os prazos necessários à sua atualização;



**GOVERNO MUNICIPAL
SÃO LOURENÇO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO**

VII - o prazo para que sejam estabelecidas as prioridades relativas à implementação da presente Lei;

VIII - o prazo para implementação do Hospital Regional;

IX - o prazo para que se defina e incorpore as áreas dos distritos como perímetros urbanos;

X - o prazo para o Conselho da Cidade de São Lourenço do Oeste elaborar proposta para as normas que regerão os processos de revisão do Plano Diretor Participativo.

Art. 387. O Conselho do Município de São Lourenço do Oeste estabelecerá prazo para que o Poder Executivo Municipal firme convênio com os Cartórios de Registro de Imóveis visando a padronização nos procedimentos e na documentação relativos:

I - à aprovação e ao registro de loteamentos, desmembramentos e remembramentos;

II - à operacionalização dos seguintes instrumentos de indução do desenvolvimento urbano referidos nesta Lei:

a) transferência do direito de construir;

b) operações urbanas consorciadas;

c) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

d) consórcio imobiliário;

e) direito de superfície;

f) estudo de impacto de vizinhança.

Art. 388. Este Plano Diretor deverá ser revisado na ocorrência de pelo menos uma das seguintes situações:

I - após passados 10 (dez) anos de sua entrada em vigor, na forma prevista no Estatuto da Cidade;

II - caso seja instalado algum empreendimento de grande impacto no Município.

Art. 389. Ficam suspensas as aprovações de todo e qualquer projeto de loteamento até a entrada em vigor do plano de saneamento referido no art. 386, parágrafo único, inciso II, alínea "f".

Art. 390. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

São Lourenço do Oeste, SC, 28 de dezembro de 2012.

TOMÉ FRANCISCO ETGES

Prefeito Municipal