



ÍNDICE

TÍTULO I.....	4
 CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS	4
CAPÍTULO I.....	4
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
CAPÍTULO II.....	5
DOS OBJETIVOS	5
CAPÍTULO III.....	6
DAS DIRETRIZES.....	6
TÍTULO II.....	7
 POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL.....	7
CAPÍTULO I.....	7
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS.....	7
CAPÍTULO II.....	8
DOS PROJETOS	8
TÍTULO III.....	8
 POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO	8
CAPÍTULO I.....	8
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS.....	8
CAPÍTULO II.....	9
DOS PROJETOS	9
TÍTULO IV	9
 POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL.....	9
CAPÍTULO I.....	9
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS	9
CAPÍTULO II.....	10
DOS PROJETOS	10
TÍTULO V	10
 POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DA INFRAESTRUTURA.....	10
CAPÍTULO I.....	10



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS	10
CAPÍTULO II	11
DOS PROJETOS	11
TÍTULO VI	11
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO	11
CAPÍTULO I	11
DO CONJUNTO DOS INSTRUMENTOS	11
CAPÍTULO II	12
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA	12
CAPÍTULO III	12
DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL PROGRESSIVO NO TEMPO	12
CAPÍTULO IV	13
DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	13
CAPÍTULO V	13
DO DIREITO DE PREENHÇAÇÃO	13
CAPÍTULO VI	14
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	14
CAPÍTULO VII	15
DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO	15
CAPÍTULO VIII	16
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E DA OPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	16
CAPÍTULO IX	17
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	17
CAPÍTULO X	18
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)	18
CAPÍTULO XI	19
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	19
CAPÍTULO XII	20
DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA	20
CAPÍTULO XIII	20
DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO	20
TÍTULO VII	20



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

POLÍTICA DE GESTÃO PÚBLICA URBANA.....	20
CAPÍTULO I.....	21
DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.....	21
CAPÍTULO II.....	22
DA PARTICIPAÇÃO POPULAR.....	22
TÍTULO VIII	27
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	27



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

LEI COMPLEMENTAR N.º2061/2012 de 26.12.2012

INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DE MODELO SC E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.

IMILIO ÁVILA, Prefeito Municipal de Modelo, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições e na forma da Lei Orgânica Municipal,

FAZ SABER, que a Câmara de Vereadores de Modelo SC, votou, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica instituído, como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Modelo, que obedecerá aos objetivos e às diretrizes básicas desta Lei.

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

§ 2º O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento anual, os planos, programas e projetos urbanísticos, assim como os demais instrumentos municipais de desenvolvimento deverão incorporar os princípios, diretrizes e prioridades contidos nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

Art. 2º. Este Plano Diretor Participativo abrange todo o território do Município de Modelo, adequando sua política de desenvolvimento urbano de acordo com a Lei Federal N.º 10257/2001 - Estatuto da Cidade, definindo:

- I – a Política e as estratégias de desenvolvimento físico-territorial do Município;
- II – os critérios para garantir que a Cidade cumpra com sua função social;
- III – os critérios para garantir que a propriedade cumpra com sua função social;
- IV – as regras orientadas do uso e da ocupação do solo;
- V – o planejamento e a gestão democráticos do desenvolvimento físico-territorial.

§ 1º A interpretação da presente Lei será realizada de forma a articular sistemática e integradamente todos dispositivos nela contidos com as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Posturas Municipais e Código de Edificações.

§ 2º Visando a consecução da interpretação a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser rigorosamente observado o significado dos conceitos, termos técnicos e expressões utilizados na presente Lei, que se encontram formalizados do Glossário anexo.

Art. 3º. O Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento consolida as normas gerais, os objetivos e as diretrizes técnicas urbanísticas aplicáveis ao Município de Modelo, observando-se o disposto na sua Lei Orgânica, na legislação urbanística citada ao longo dessa lei, podendo, ainda, ser integrado por outras normas regulamentares.

Parágrafo único. A presente Lei é denominada: “Lei do Plano Diretor Participativo” dispendo sobre os objetivos, as diretrizes e as estratégias de desenvolvimento do Município.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 4º. Constituem objetivos do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Modelo:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

- II – orientar as ações dos diversos agentes, públicos ou privados, que intervêm sobre o território do Município;
- III – garantir a participação de toda a população e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbanos, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;
- IV – orientar os investimentos do Poder Público de acordo com os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor, visando aproximar o planejamento realizado da gestão urbana cotidiana;
- V – promover a justiça social e reduzir as desigualdades no Município, buscando a reversão do processo de segregação sócio espacial e o impedimento da prática da especulação imobiliária, por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais;
- VI – elevar a qualidade do ambiente do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico e paisagístico;
- VII – fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano, mediante controle e fiscalização sobre o uso e ocupação do espaço do Município;
- VIII – racionalizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, por meio do controle sobre o adensamento urbano;
- IX – garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes das obras e dos serviços de infraestrutura urbana;
- X – garantir acessibilidade universal para toda a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território, com atenção aos portadores de necessidades especiais.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES

Art. 5º. Para que se atinjam os objetivos do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Modelo, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I – dotar o Município de instrumentos técnicos e administrativos capazes de coibir os problemas do desenvolvimento urbano para o futuro, e, ao mesmo tempo indicar soluções para os problemas atuais;
- II – dotar o Município de instrumentos jurídicos adequados, norteadores da política urbana municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

III – implantar as Políticas de Desenvolvimento priorizadas e definidas com a participação popular, quais sejam:

- a) Desenvolvimento Ambiental;
- b) Desenvolvimento Socioeconômico;
- c) Desenvolvimento Habitacional;
- d) Desenvolvimento de Infraestrutura.

TÍTULO II

POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 6º. O programa tem por definição promover a melhoria das condições ambientais, visando a melhoria da qualidade de vida da população urbana e rural, através de políticas relacionadas ao saneamento básico, recursos naturais e disciplina da ocupação e uso do solo.

Art. 7º. A política tem por objetivo:

- I – controlar a qualidade da água;
- II – preservar os mananciais superficiais e subterrâneos valorizando os corpos d'água bem como a flora e fauna ribeirinha;
- III – equacionar a falta de água na área rural do município;
- IV – equacionar o tratamento e destinação dos dejetos de animais criados em regime intensivo;
- V – compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente e dos ecossistemas;
- VI – aumentar e regenerar a vegetação nas áreas de APP's;
- VII – implantar a rede de tratamento de esgoto;
- VIII – implantar programas de reciclagem e adequada destinação dos resíduos urbanos;
- IX – articular e integrar as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos diversos órgãos e entidades do Município, com as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos órgãos federais e estaduais;
- X – reduzir o consumo de águas servidas nas indústrias e residências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

CAPÍTULO II DOS PROJETOS

Art. 8º. A política de desenvolvimento ambiental será implantada através dos projetos:

- I – campanha de conscientização da população, utilizando como veículo a mídia, escolas e associações de bairros, do uso correto da água, reciclagem de lixo e saneamento básico;
- II – melhoria do abastecimento de água no interior;
- III – implantação de programa de incentivo de instalação de fossa, filtro individuais nas residências;
- IV – definição de taxa de permeabilidade para armazenamento e infiltração das águas pluviais;
- V – implantação do sistema adequado de tratamento de esgoto;
- VI – manutenção e preservação de APP's e áreas verdes;
- VII – definição de regras de uso e ocupação do solo em áreas de proteção ambiental através do Plano Diretor;
- VIII – criação e implantação do programa de coleta seletiva de lixo.

TÍTULO III POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 9º. A política tem por definição promover a geração de emprego e renda como fator de desenvolvimento social e econômico através do fortalecimento da pequena propriedade rural, desenvolvimento do turismo, fortalecimento da indústria e do comércio, incentivando o empreendedorismo, a diversificação e a qualificação da mão-de-obra priorizando o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida.

Art. 10. A política tem por objetivo:

- I – qualificar a mão-de-obra;
- II – fomentar o desenvolvimento de novas áreas econômicas priorizando as atividades relacionadas às vocações do Município;
- III – apoiar o fortalecimento das empresas instaladas;
- IV – diversificar as atividades;



- V – dotar a área rural de oportunidades;
- VI – adensar e diversificar o comércio local;
- VII – incentivar a ampliação de oferta de imóveis.

**CAPÍTULO II
DOS PROJETOS**

Art. 11. A política de desenvolvimento socioeconômico será implantada através dos projetos:

- I – busca de parcerias para implantação de cursos de qualificação profissional;
- II – diversificação da atividade industrial e viabilização de implantação de novas indústrias;
- III – projeto de apoio às empresas existentes;
- IV – promoção do adensamento e diversificação do comércio e prestação de serviço local;
- V – incentivo ao fortalecimento do comércio nos bairros;
- VI – incentivo para ampliação da oferta de imóveis comerciais;
- VII – ampliação de programas de incentivo à agregação de valor a produção da pequena propriedade rural;
- VIII – manutenção e ampliação da assistência técnica ao pequeno agricultor.

**TÍTULO IV
POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS**

Art. 12. A política tem por definição promover o direito à moradia como direito social básico incorporando o direito a infraestrutura e serviços, através de diretrizes locais de política habitacional, induzindo o repovoamento dos vazios urbanos, destinando áreas infraestruturadas na cidade para provisão de habitação de interesse social, democratizando o acesso ao solo urbano e a própria cidade.

Art. 13. A política habitacional tem por objetivos:

- I – mobilizar recursos para viabilizar a produção e comercialização subsidiada de habitação para a população de menor renda;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

II – facilitar o acesso à habitação mediante incentivos para a aquisição de imóveis à população de baixa renda;

III – combater os fenômenos de segregação urbana, desequilíbrios sociais e urbanísticos.

CAPÍTULO II DOS PROJETOS

Art. 14. A política habitacional será implantada através dos projetos:

I – implantação de programa de construção/reformas de unidades habitacionais urbanas e rurais;

II – implantação de programas de regularização fundiária;

III – criação de Zeis – Zonas Especiais de Interesse Social;

IV – melhoria dos serviços públicos, dotando a população com infraestrutura social.

TÍTULO V POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DA INFRAESTRUTURA CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS

Art. 15. A Política tem por definição promover a melhoria da infraestrutura urbana e rural visando a melhoria da qualidade de vida da população, buscando a integração da área urbana com a área rural.

Art. 16. A Política tem por objetivos:

I – dotar com infraestrutura as estradas municipais;

II – promover a integração da área rural com a urbana, melhorando a infraestrutura na área rural;

III – garantir a melhoria das vias urbanas e estradas municipais;

IV – melhorar a acessibilidade.



**CAPÍTULO II
DOS PROJETOS**

Art. 17. Apolítica de Infraestrutura será implantada pelos projetos:

- I – melhoria e alargamento das estradas municipais;
- II– implantação de programa de pavimentação e adequação das ruas e passeios públicos à Lei de Acessibilidade;
- III – ampliação e manutenção das lixeiras na área urbana;
- IV– melhoria da telefonia fixa e móvel no interior;
- V – articulação para ampliação do efetivo policial;
- VI –captação de recursos para a construção do anel viário.

**TÍTULO VI
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO
CAPÍTULO I
DO CONJUNTO DOS INSTRUMENTOS**

Art. 18. Compõem o conjunto de instrumentos disponibilizado ao Município de Modelo, além de outros indicados pelo Estatuto da Cidade:

- I – do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória;
- II – do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III – da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública;
- IV – do Direito de Preempção;
- V – da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI –da Transferência do Direito de Construir;
- VII – do Consórcio Imobiliário e da Operação de Interesse Social;
- VIII – das Operações Urbanas Consorciadas;
- IX – das Zonas Especiais de Interesse Social;
- X – do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XI – da Gestão Orçamentária Participativa;
- XII – Contribuição de Melhoria;
- XIII – Concessão do Direito Real de Uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

Art. 19. A delimitação territorial das áreas onde poderão ser aplicados os instrumentos de que trata este capítulo está prevista na Tabela II – De Uso e Ocupação do Solo, anexo da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, parte integrante do conjunto de Leis do Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 20. O Poder Público Municipal poderá utilizar o instrumento de parcelamento, edificação ou utilização compulsória como forma de induzir a ocupação de imóveis urbanos, providos de infraestrutura e equipamentos, que não estão edificados, que estão sendo subutilizados ou não utilizados.

Parágrafo único. Estarão isentos da aplicação deste instrumento os imóveis localizados em áreas de proteção ambiental.

Art. 21. Para a utilização deste instrumento o Município identificará os imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade urbana e deverá notificar os seus proprietários para que promovam no prazo de um ano o parcelamento, edificação e utilização adequadas.

Parágrafo único. Os critérios de aplicação deste instrumento e os procedimentos para sua efetivação serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO III

DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 22. Nos casos do não atendimento dos prazos para o cumprimento da função social da propriedade através do parcelamento, edificação ou utilização compulsório, o município poderá aplicar o IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, podendo a alíquota máxima atingir a 15% (quinze por cento) do valor do lançamento fiscal do imóvel, até que o proprietário cumpra a obrigação de dar uso ao mesmo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

Art. 23. O valor da alíquota será estabelecido em lei específica, e, será calculado através da Planta Genérica de Valores do Município em consonância com os valores do mercado imobiliário.

Art. 24. No caso do descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, no prazo de cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra à referida obrigação, ficando garantida a posterior aplicação do instrumento de desapropriação do imóvel com pagamento em título da dívida pública.

CAPÍTULO IV

DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 25. O Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, caso não tenha sido cumprida a função de parcelar, edificar e dar uso ao referido imóvel após o prazo de cinco anos de cobrança do IPTU progressivo.

Art. 26. Cabe ao Município, mediante prévia autorização do Senado Federal, emitir títulos da dívida pública com prazo de resgate de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

Art. 27. Os imóveis desapropriados serão utilizados para construção de habitações populares ou equipamentos urbanos, podendo ser alienados a particulares, mediante prévia licitação.

CAPÍTULO V

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 28. Através do direito de preempção o Poder Público Municipal terá a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 29. O objetivo do direito de preempção é facilitar a aquisição de imóveis por parte do Poder Público para fins de:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais;



- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – preservação de área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 30. Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidos em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

CAPÍTULO VI

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 31. A outorga onerosa do direito de construir é a permissão onerosa, que o Poder Público confere ao empreendedor, para que este construa além dos coeficientes urbanísticos permitidos.

§ 1º Lei específica de concessão da outorga onerosa do direito de construir estabelecerá as bases de cálculo, a contrapartida, os casos passíveis da isenção ou redução de contrapartida e condições relativas à aplicação deste instrumento, estando determinados o os limites máximos de coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos, em relação à infraestrutura implantada.

§ 2º. A aplicação da outorga onerosa em determinadas áreas da cidade poderá ser limitada.

§ 3º. As vendas de áreas construtivas (solo criado) serão imediatamente suspensas mediante Decreto do Poder Executivo nos seguintes casos:

- I – em caso de se constatar impacto negativo não suportável pela infraestrutura decorrente da aplicação do solo criado;
- II – quando se verifique o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 32. Os recursos arrecadados com a venda do direito de construir a mais serão destinados para obras e fundos definidos em lei específica, referente à regulamentação deste instrumento.



Art. 33. Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

CAPÍTULO VII

DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 34. A transferência do potencial construtivo ou do direito de construir é um instrumento que permite aos proprietários de imóveis urbanos preservados em áreas de interesse cultural, o direito de edificar em outro local a área construída não utilizada em seu imóvel, segundo autorização do Município, ou alienar mediante escritura pública o potencial construtivo de determinado lote que tenha interesse para:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação histórica, artística, arquitetônica, arqueológica, ambiental e paisagística;

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

Art. 35. O proprietário de um imóvel de valor cultural ou localizado em área de proteção ambiental, impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo devido às limitações de usos definidos na Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial construtivo desse imóvel.

Art. 36. Ao proprietário que conceder ao Município o seu imóvel ou parte dele para fins descritos acima será concedido o benefício de transferência do potencial construtivo.

Art. 37. Os critérios de aplicação deste instrumento e os procedimentos para sua efetivação serão estabelecidos em lei complementar específica, que também operacionalizará os certificados para transferência do direito de construir, os prazos, os registros e as obras de restauro e conservação do imóvel que transfere.



Art. 38. Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

CAPÍTULO VIII

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E DA OPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 39. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 40. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 41. O valor real desta indenização deverá:

I – refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II – excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 42. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Art. 43. Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidos em lei específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27, da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001.



CAPÍTULO IX

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 44. A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, organizando o sistema de transporte coletivo, implantando programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Parágrafo único. Cada operação urbana consorciada será efetivada através de um plano de operação urbana específico, criado por lei, de acordo com o previsto neste Plano Diretor e com as disposições dos arts. 32, 33 e 34, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 45. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I – implantação de espaços e equipamentos públicos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II – otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV – ampliação e melhoria do sistema de transporte público coletivo;
- V – proteção e recuperação de patrimônio ambiental e cultural;
- VI – melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária;
- VII – reurbanização e tratamento urbanístico de áreas;
- VIII – dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 46. As operações urbanas consorciadas se fazem necessárias para viabilizar intervenções urbanísticas de grande porte, que exijam a cooperação entre o Poder Público, os interesses privados e da população envolvida, e que possam implicar entre outras medidas:

- I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente ou o impacto de vizinhança;



II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III – a ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV – a oferta de habitação de interesse social.

Art. 47. A lei específica, que regerá o Plano de Operação Urbana Consorciada, deverá conter no mínimo:

I – delimitação da área de abrangência;

II – finalidades da operação;

III – programa básico de ocupação e intervenções previstas;

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

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil;

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

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

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação de cada plano de operação urbana consorciada.

CAPÍTULO X

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 48. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas ocupadas por habitações subnormais e loteamentos irregulares de baixa renda ou áreas onde haja concentração de imóveis



desocupados ou deteriorados, e vazios urbanos dotados de infraestrutura com potencial de implantação de lotes urbanizados e/ou novas moradias populares.

Art. 49. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

I – estabelecer condições especiais para a regularização fundiária de assentamentos subnormais e ampliar a oferta de moradia;

II – estimular a permanência da população de baixa renda das áreas regularizadas e/ou beneficiadas com investimentos públicos.

CAPÍTULO XI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 50. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento a ser exigido para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades que possam causar impacto afetando a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

Art. 51. Deverá alertar e precaver quanto à repercussão do empreendimento no que se refere às questões ligadas a visibilidade, acesso, uso e estrutura do meio ambiente natural ou construído evitando o desequilíbrio no crescimento urbano e garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Art. 52. Os empreendimentos e atividades, privados ou públicos que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, serão definidos em legislação específica, a ser editada no prazo de um ano a partir da aprovação deste Plano Diretor.

Art. 53. O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. Os critérios de análise para elaboração do EIV estarão estabelecidos em lei específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

CAPÍTULO XII

DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 54. O município poderá instituir contribuição de melhoria sobre os imóveis que forem beneficiados e/ou tiverem o seu valor venal acrescido em decorrência de obra e/ou serviço realizado pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO XIII

DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

Art. 55. O Poder Executivo Municipal poderá conceder o direito real de uso do solo para fins de regularização fundiária de imóveis para uso próprio de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de forma individual ou coletiva, na forma prevista na Lei no 10.257/2001.

Parágrafo único. Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidas em lei específica, a ser editada no prazo de 12 (doze) meses após a publicação desta lei.

TÍTULO VII

POLÍTICA DE GESTÃO PÚBLICA URBANA

Art. 56. Visando promover um processo contínuo de Gestão compartilhada do Plano Diretor Participativo, atualizado e democrático, fica instituído o Sistema de Gestão Urbana, composto por:

- I – Poder Executivo Municipal;
- II – Participação Popular.

Art. 57. O Sistema de Gestão Urbana terá como objetivos:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

- II – promover o processo educativo e de capacitação da população para que possa participar dos processos decisórios concernentes à política urbana;
- III – tornar transparentes os processos de planejamento e gestão da política urbana;
- IV – identificar as prioridades sociais do Município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo Municipal;
- V – implementar e monitorar os programas, projetos e instrumentos deste Plano Diretor Participativo;
- VI – gerenciar e atualizar permanentemente este Plano Diretor Participativo;
- VII – evitar a descontinuidade do processo de planejamento e gestão urbana e a descaracterização das diretrizes estabelecidas para a política urbana do Município através da gestão democrática.

CAPÍTULO I DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Art. 58. São atribuições do Poder Executivo Municipal, no que compete ao Sistema de Gestão Urbana:

- I – promover a articulação entre Poder Executivo Municipal, sociedade civil, entidades e demais órgãos governamentais das esferas estadual e federal que tenham relação com a política urbana;
- II – implantar e gerenciar o Sistema de Informações Municipais proporcionando acesso amplo a todos os interessados, indistintamente;
- III – adequar a gestão orçamentária às diretrizes da política urbana;
- IV – formular políticas, estratégias, programas, projetos e ações coordenadas de acordo com as diretrizes deste Plano Diretor Participativo;
- V – executar políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais seja no âmbito estadual e federal;
- VI – promover a realização de audiências públicas;
- VII – elaborar e submeter à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Municipal as ações necessárias à operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor Participativo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

CAPÍTULO II DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 59. É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão política urbana do Município, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I – Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo;
- II – Conferência Municipal de Política Urbana;
- III – Audiência Pública;
- IV – Gestão Orçamentária Participativa.

Art. 60. A participação dos munícipes em todas as fases do processo de gestão da política urbana do Município deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Executivo com antecedência.

Art. 61. O Poder Executivo apresentará bianualmente à Câmara Municipal e ao Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo, relatório de Gestão Urbana e Plano de Ação para o próximo período.

SEÇÃO I DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DE MODELO

Art. 62. O Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo é órgão integrante do Sistema de Gestão Urbana e tem como atribuições:

- I – emitir parecer sobre todo projeto de Lei de caráter urbanístico do Município e naqueles casos cuja solução esteja omissa na Legislação ou, se prevista nesta, suscite dúvidas;
- II – promover estudos e divulgações de conhecimento relativo a áreas urbanas, especialmente no que se refere ao Uso e Ocupação do Solo;
- III – colaborar com a equipe técnica encarregada de aplicar o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal, encaminhando críticas, sugestões, reivindicações e problemas urbanos e emitir pareceres sobre os mesmos;
- IV – zelar pela boa aplicação e interpretação exata do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

V – realizar bianualmente a Conferência Municipal de Política Urbana para avaliar a aplicação e os resultados do Plano Diretor e da Política Urbana Municipal revendo as diretrizes e os rumos da política para:

- a)enfrentar a diminuição de emprego e renda;
- b)garantir o controle social no processo de implantação de políticas urbanas;
- c)integrar as diferentes políticas sociais.

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

VII – emitir parecer sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento urbano;

VIII – aprovar os estoques construtivos do Direito de Construir adicional a serem oferecidos através de Outorga Onerosa;

IX – aprovar a metodologia para a definição dos valores anuais da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

X – apreciar e deliberar acerca das ações propostas pelo Poder Público para a operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor Participativo;

XI – definir as atribuições do Presidente, do Plenário e da Secretaria Executiva do Conselho;

XII – elaborar o seu regimento interno, que deve prever suas responsabilidades, organização e atribuições;

XIII – assessorar o Poder Executivo Municipal na elaboração da política habitacional do Município;

XIV – analisar e aprovar projetos e empreendimentos privados voltados à habitação de mercado popular, desde que estejam de acordo com a política habitacional do Município;

XV – promover o desenvolvimento harmonioso e sustentável, através da integração das ações do Poder Público e organizações privadas, visando a melhoria da qualidade de vida da população.

§ 1º O Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, não estando a esta, subordinado no exercício de suas funções.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

§ 3º O Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo será composto por um Presidente, pelo Plenário e um Secretário, cujas atribuições serão definidas no regimento a que se refere o inciso XI deste artigo.

Art. 63. O Conselho será formado por Membros Representativos da Sociedade e Poder Público, com respectivos Titulares e Suplentes, eleitos ou indicados por seus respectivos órgãos ou categorias, e homologados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal.

SEÇÃO II

DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 64. A Conferência Municipal de Política Urbana é instância máxima deliberativa do Sistema de Gestão Urbana, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dirimir conflitos coletivos e legitimar ações e medidas referentes ao Plano Diretor Participativo, devendo ser realizada bianualmente.

Art. 65. São objetivos da Conferência Municipal de Política Urbana:

- I – assegurar um processo amplo e democrático de participação da sociedade na elaboração e avaliação de uma política pública para o Município;
- II – mobilizar o governo municipal e a sociedade civil para a discussão, a avaliação e a formulação das diretrizes e instrumentos de gestão das políticas públicas do Município;
- III – sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implantação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV – integrar conselhos setoriais entre si e com o orçamento participativo;
- V – avaliar a atividade do Conselho de Desenvolvimento Municipal visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;
- VI – definir uma agenda do Município, contendo um plano de ação com as metas e prioridades do governo e da sociedade para com a gestão urbana.

Art. 72. A Conferência Municipal de Política Urbana terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo, por este revisado sempre que necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

§ 1º. O regimento a que se refere o *caput* deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar os critérios de participação democrática estabelecidos pela Lei Federal N.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º. No regimento da Conferência Municipal de Política Urbana deverá estar previsto, no mínimo:

- I – as competências e matérias de deliberação;
- II – os critérios e procedimentos para a escolha dos delegados;
- III – a forma de organização e funcionamento da Conferência;
- IV – a previsão de um colegiado responsável pela organização da Conferência.

SEÇÃO III DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 73. As Audiências Públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas no inciso I do § 4º do artigo 40 da Lei Federal N.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e têm por objetivos:

- I – a cooperação entre diversos agentes sociais do Poder Executivo e Poder Legislativo de Modelo;
- II – promover debates sobre temas de interesse da cidade com a população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- III – garantir o direito político de participação do cidadão, individualmente considerado;
- IV – possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:
 - a) organizações e movimentos populares;
 - b) associações representativas dos vários segmentos das comunidades;
 - c) associações de classe;
 - d) fóruns e redes formuladas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais.

Art. 74. As Audiências Públicas são obrigatórias na esfera do Poder Público Municipal, devendo ser realizadas por este, tanto no processo de elaboração do Plano Diretor Participativo como no processo de sua implantação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

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

Art. 75. As Audiências Públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de quinze dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

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

Art. 76. As Audiências Públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço para expressar sua opinião.

SEÇÃO IV

DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA

Art. 77. No âmbito do Município de Modelo, será aplicada a Gestão Orçamentária Participativa de que trata o art. 4º, inciso III, alínea *f* da Lei Federal n.º 10.257/01 - Estatuto da Cidade, tendo por objetivos:

I – propiciar condições para que os cidadãos exerçam o direito de fiscalização e controle das finanças públicas;

II – possibilitar o direito à participação na elaboração e execução dos orçamentos públicos, o que significa direito à obtenção das informações sobre as finanças públicas, bem como à participação nas definições das prioridades de utilização dos recursos e na execução das políticas públicas.

Art. 78. A realização de consultas, audiências e debates públicos é condição obrigatória para a aprovação do orçamento municipal, cabendo ao Município dispor, em ato administrativo oriundo do Poder Público, os mecanismos garantidos da ampla e irrestrita participação popular.



Parágrafo único. A não realização de audiências e consultas públicas no processo de aprovação da Lei do Orçamento Municipal resultará na nulidade da norma orçamentária.

TÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 79. Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor Participativo 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;

II – Atividade Incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as diretrizes estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.

§ 1º Fica permitida, a critério Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo, 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 ocupação do solo a ela vinculada.

Art. 80. Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

I – de doze meses, para que o Poder Executivo Municipal promova as reformas em sua estrutura administrativa, com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação deste Plano Diretor Participativo, bem como dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e de gestão democrática nos termos da Lei n.º 10.250/01 - Estatuto da Cidade;

II – de doze meses, para que o Poder Executivo Municipal elabore e envie ao Poder Legislativo as modificações na Legislação Municipal que sejam imprescindíveis aos objetivos referidos nos termos do inciso anterior;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MODELO

III – de seis meses para que se propicie as condições para início das atividades do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo, com as atribuições previstas no Art. 62da presente Lei.

§ 1º O início das atividades do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Modelo, não poderão exceder um mês após o transcurso do prazo de seis meses a que se refere o inciso III do presente artigo.

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

Art. 81. Este Plano Diretor deverá ser revisto pelo menos a cada 10 anos, na forma do § 3º, do artigo 40, do Estatuto da Cidade.

Art. 82. Esta lei entrará em vigor noventa dias após a sua publicação.

Art. 83. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Modelo/ SC, 26 de dezembro de 2012..

IMILIO ÁVILA
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e Publicada na data supra

ALDECIR ANTONIO BOLIS
DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO