www.LeisMunicipais.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 128/2025, DE 28 DE OUTUBRO 2025.

SUBSTITUI A LEI COMPLEMENTAR Nº 68/2010 QUE INSTITUI O NOVO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE LEBON RÉGIS.

MARCELO SPAUTZ, Prefeito do Município de Lebon Régis, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, e em conformidade com a Lei, faz saber, a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono 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 novo Plano Diretor Participativo de Lebon Régis/SC, que obedecerá aos objetivos e às diretrizes básicas desta Lei.

§ 1º O Plano Diretor Participativo de Lebon Régis, visa ordenar o espaço urbano ou de fins urbanos e de expansão de sua área urbana consolidada, 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.

Art. 2º Este Plano Diretor abrange todo o território do Município de Lebon Régis, adequando sua política de desenvolvimento urbano de acordo com a Lei Federal Nº **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.

§ 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 consolida as normas gerais, os objetivos e as diretrizes técnicas urbanísticas aplicáveis ao Município de Lebon Régis, 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", dispondo 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 Lebon Régis:

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;

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
DOS PRINCÍPIOS

Seção I
Da Função Social da Cidade e da Propriedade

Art. 5º A função social da cidade e da propriedade urbana no Município consiste na utilização da propriedade, urbana ou rural, em

consonância com os objetivos sociais da cidade impondo limites ao direito de propriedade, para garantir que o exercício deste direito não seja prejudicial ao bem coletivo. Conforme Art. 182 da Constituição Federal § 2º a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no Plano Diretor Participativo.

Art. 6º O cumprimento da função social da propriedade urbana será garantido através:

I - da promoção da qualidade de vida e do meio ambiente;

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

III - da utilização de instrumentos que permitam a recuperação de parcela de valorização imobiliária gerada por investimentos públicos em infraestrutura social e física realizados com a utilização de impostos;

IV - do controle público sobre o uso e a ocupação do espaço urbano atendidos os parâmetros estabelecidos nesta lei para cada macrozona e zona;

V - da priorização na elaboração e execução de planos, programas e projetos para grupos de pessoas em situação de risco;

VI - da integração das políticas públicas de desenvolvimento urbano e rural;

VII - do incentivo à cooperação, diversificação e atratividade, visando o enriquecimento socioeconômico-cultural do município e sua integração na região;

VIII - da gestão democrática e participativa;

IX - das ações de parceria público privada.

Art. 7º A função social da propriedade urbana ou rural será cumprida quando o exercício dos direitos a estas inerentes se submeterem aos interesses coletivos, em consonância com as disposições do Plano Diretor e de suas leis suplementares.

§ 1º Todo proprietário de lote urbano não utilizado ou subutilizado, deverá manter sua propriedade limpa e cercada, com passeio público construído e em boa conservação, para o cumprimento da função social da propriedade.

§ 2º Todo proprietário de área rural, que tenha frente para SC e/ou estrada municipal, deverá manter a testada frente a estrada limpa e roçada para o cumprimento da função social da propriedade.

Seção II

Da Gestão Democrática

Art. 8º Entende-se por gestão democrática a atuação de instâncias de participação dos cidadãos no processo de planejamento, tomada de decisão e fiscalização das ações públicas por meio de espaços institucionalizados onde o Poder Público Municipal partilha o seu direito de decisão.

Seção III

Da Sustentabilidade e do Desenvolvimento Humano

Art. 9º A sustentabilidade e o desenvolvimento humano constituem os conceitos fundamentais que articulam todas as estratégias de desenvolvimento estabelecidas no presente Plano.

Art. 10. É dever da Administração Pública Municipal, do Poder Legislativo Municipal e da comunidade zelar pela sustentabilidade e

pelo desenvolvimento humano no Município.

Seção IV

Dos Imóveis Subutilizados

Art. 11. Considera-se imóvel urbano subutilizado aquele que se encontre nas seguintes condições:

I - Imóvel urbano com edificação em ruína e/ou abandonado;

II - Imóvel urbano abandonado continuamente por um período de quatro anos;

III - Imóvel urbano cuja área total edificada seja inferior a 25% (vinte e cinco por cento) à resultante da aplicação do índice de aproveitamento básico definido nesta lei, conforme a zona em que se situe.

Art. 12. Embora atendendo às disposições do art. 11 desta Lei, não serão considerados subutilizados os seguintes casos:

I - Imóveis com uso efetivo e regularizado para estacionamento de veículos, mediante constatação de demanda e aprovação pelo Conselho da Cidade de Lebon Régis.

II - Imóveis com uso efetivo e regularizado para postos de abastecimento e serviços para veículos;

III - Imóveis localizados em ZEIS - Zona de Especial Interesse Social;

IV - Imóveis ocupados por equipamentos urbanos ou comunitários e áreas de Utilidade Pública.

V - Imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas que inviabilizem atingir o índice de aproveitamento mínimo;

VI - Lotes de até 200 m2 (duzentos metros quadrados) de área, com habitação regular existente à data de publicação desta Lei, cujo proprietário possua um único imóvel;

VII - Lotes que até a data de publicação não tenham sido regularizados.

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES

Art. 13. Para que se atinjam os objetivos do Plano Diretor Participativo de Lebon Régis, 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;

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

a) Desenvolvimento Ambiental;
b) Desenvolvimento Socioeconômico;
c) Desenvolvimento Habitacional e Infraestrutura Social;
d) Desenvolvimento de Infraestrutura;
e) Desenvolvimento da Mobilidade e Acessibilidade;
f) Desenvolvimento da Gestão Urbana.

TÍTULO II
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS

Art. 14. 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. 15. A política tem por objetivo:

I - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente e dos ecossistemas;

II - aumentar e regenerar a vegetação das margens dos rios e recuperar as matas ciliares com espécies nativas;

III - 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;

IV - fortalecer a atuação da Defesa Civil no Município;

V - reutilizar as águas servidas e captação da água das chuvas;

VI - concluir o Diagnóstico socioambiental;

VII - criar a Secretaria de Meio Ambiente;

CAPÍTULO II
DOS PROJETOS

Art. 16. A política de desenvolvimento ambiental será implantada através dos projetos:

I - elaboração de campanhas de conscientização da população urbana e rural, utilizando como veículo a mídia, escolas e eventos do calendário, sobre proteção ambiental;

II - reutilização das águas servidas e captação das águas pluviais, através de cisternas;

III - definição de taxa de permeabilidade para armazenamento e infiltração das águas pluviais;

IV - legislação e fiscalização para proteção ambiental nas áreas de preservação permanente;

V - preservação e recuperação da mata ciliar;

VI - criação de programa de conscientização sobre a limpeza nas margens e despoluição dos rios;

VII - fortalecimento e ampliação da atuação da Defesa Civil no Município;

VIII - implantação de programa de educação ambiental nas escolas;

IX - avaliação de áreas prioritárias para conservação da biodiversidade do bioma;

X - fiscalização e proibição de construções em encostas e margens dos cursos d`agua segundo normas estabelecidas por Lei;

XI - Elaboração de campanhas sobre a importância da utilização de energias renováveis e seus benefícios;

XII - criação de projeto para implantação de proteção de fontes e nascentes.

TÍTULO III
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 17. A política tem por função promover a geração de emprego e renda como fator de desenvolvimento social e econômico através do fortalecimento da pequena propriedade rural, 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. 18. 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 - melhorar a acessibilidade e facilitar o escoamento da produção;

V - agregar valor à produção rural;

VI - diversificar as atividades econômicas;

VII - dotar a área rural de oportunidades;

VIII - diversificar a atividade industrial.

CAPÍTULO II
DOS PROJETOS

Art. 19. A política de desenvolvimento socioeconômico será implantada através dos projetos:

I - criação de novas vagas no mercado de trabalho;

II - recuperação de renda per capta dos moradores do município, através de qualificação da população no meio urbano e rural;

III - captação de recursos para criação de um novo parque industrial;

IV - aquisição do Sistema RTK (GPS) para o Município;

V - ampliação da assistência técnica para as propriedades rurais;

VI - criação de programas de incentivo para implantação de novas empresas e empresas existentes;

VII - viabilização de parcerias com empresas para desenvolvimento de criação de aves e suinocultura;

VIII - articulação e viabilização de instalação de empresa de laticínios;

IX - preservação e incentivo para o fortalecimento do setor agropecuário;

X - criação de programa para subsídio referente ao movimento econômico de cada atividade;

XI - Implantação de programas de incentivo à agregação de valor à produção da pequena propriedade rural (agricultura familiar);

XII - Implantação de programas de incentivo ao empreendedor rural;

XIII - articulação para firmar parceria com a EMBRAPA para produção de sementes de batata e outras;

XIV - busca de parcerias para implantação de cursos de qualificação profissional e graduação superior.

TÍTULO IV
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E INFRAESTRUTURA SOCIAL

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES E OBJETIVOS

Art. 20. A política tem por função promover o direito à moradia como direito social básico incorporando o direito a infraestrutura e serviços, através de diretrizes locais de política habitacional, destinando áreas com infraestrutura na cidade para provisão de habitação de interesse social, democratizando o acesso ao solo urbano e a própria cidade.

Art. 21. A política habitacional tem por objetivos:

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

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

III - revisar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

IV - combater os fenômenos de segregação urbana, desequilíbrios sociais e urbanísticos;

V - melhorar e continuar com a prestação de serviços básicos de saúde e educação;

VI - dotar as áreas mais frágeis de infraestrutura social e equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II
DOS PROJETOS

Art. 22. A política habitacional será implantada através dos projetos:

I - atualização do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

II - ampliação na fiscalização municipal;

III - captação de recursos para implantação de programa de construção e/ou reforma de unidades habitacionais para redução do déficit habitacional rural e urbano;

IV - criação de novas ZEIS - Zonas de Interesse Social, priorizando famílias em áreas de risco;

V - incentivo a criação de novos loteamentos;

VI - ampliação do Programa de regularização fundiária - REURB;

VII - implantação de programa de regularização fundiária na área rural;

VIII - criação de legislação que viabilize a regularização de construções irregulares;

IX - ampliação da infraestrutura e espaços físicos das escolas municipais, urbana e rural;

X - implantação de educação cidadã nas escolas, com estudo da história e cultura local;

XI - colocação de vigia nas escolas do interior;

XII - aquisição de veículo para visita de equipe em domicílios rurais;

XIII - reforma do hospital com ampliação do pronto atendimento;

XIV - ampliação do quadro de especialistas na área da saúde;

XV - melhorar o atendimento e infraestrutura da saúde no Município, na Unidade Básica de Saúde e Hospital;

XVI - criação de novas áreas de lazer na área urbana e rural, com equipamentos de esporte e recreação;

XVII - Recuperação e melhoria dos espaços e equipamentos de lazer da cidade;

XVIII - elaboração de programa para resgate da história e cultura do município.

TÍTULO V
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DA INFRAESTRUTURA

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS

Art. 23. A Política tem por função 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. 24. 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 o saneamento básico do Município;

V - garantir a melhoria da segurança e comunicação nas áreas urbana e rural;

VII - ampliar o acesso da população aos serviços e equipamentos urbanos;

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS

Art. 25. A política de Infraestrutura será implantada pelos projetos:

I - recuperação e alargamento das estradas municipais;

II - implantação de rede de energia elétrica trifásica no meio rural;

III - implantação de programas de pavimentação e sinalização de vias;

IV - criação de estratégias para que haja uma distribuição espacial justa dos equipamentos urbanos nas comunidades e bairros;

V - melhoria e ampliação do serviço de iluminação pública;

VI - substituição da iluminação pública por lâmpadas de LED;

VII - implantação de lei de reserva de domínio para estradas principais e secundárias;

VIII - criação de ação de conscientização para limpeza das margens das estradas;

IX - articulação para melhoria do serviço de telefonia e internet, rural e urbana;

X - ampliação e regularização do cemitério;

XI - aplicação do IPTU Progressivo no Tempo nos terrenos vazios no Centro da cidade;

XII - elaboração de projeto para melhoria da rede de distribuição de água no interior;

XIII - perfuração de mais poços artesianos no interior;

XIV - realização da coleta de lixo nas comunidades do interior;

XV - implantação de programa de conscientização sobre reciclagem de lixo nas escolas

XVI - elaboração de projeto para implantação de sistema individual completo de tratamento de esgoto nas residências rurais;

XVII - captação de recursos para viabilização da criação de estação de tratamento de esgoto - ETE;

XVIII - fiscalização efetiva do Município na instalação de sistema individual de tratamento de esgoto;

XIX - elaboração de projeto de melhoria e ampliação da rede de drenagem urbana, conforme pavimentação de ruas.

TÍTULO VI

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DA MOBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS

Art. 26. A Política tem por função promover um conjunto de ações com vistas a melhoria da mobilidade e acessibilidade dos cidadãos, visando o acesso amplo e irrestrito a toda população a qualquer ponto da cidade, garantindo seu direito de ir e vir com segurança.

Art. 27. A Política tem por objetivos:

I - ampliar o acesso da população aos serviços e equipamentos urbanos;

II - tornar a cidade mais acessível e priorizar o pedestre e o ciclista;

III - melhorar a sinalização horizontal e vertical das áreas urbana e rural;

IV - viabilizar melhoria dos acessos à cidade;

V - implantar o transporte coletivo para as comunidades.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS

Art. 28. A política da Mobilidade e Acessibilidade será implantado através dos projetos:

I - revitalização e ampliação da sinalização horizontal e vertical;

II - melhorar a sinalização indicando as comunidades do interior;

III - realização de mapeamento rodoviário atualizado;

IV - realização da delimitação das divisas das comunidades do interior;

V - incentivo para implantação de passeio público padronizado, respeitando a Lei de Acessibilidade;

VI - melhoria, alargamento e manutenção das estradas municipais;

VII - ampliação da malha cicloviária;

VIII - estudo de viabilidade para aquisição de área para estacionamento de caminhões;

IX - manutenção da pavimentação existente das vias;

X - ampliação do número de pontos de ônibus;

XI - exigência e fiscalização do cumprimento da Lei de Mobilidade e Acessibilidade, na área urbana.

TÍTULO VII

DA POLÍTICA DE DA DESENVOLVIMENTO GESTÃO URBANA CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS

Art. 29. A Política tem por função promover um conjunto de ações com vistas a melhoria do ordenamento territorial, visando compatibilizar os interesses da população e garantir de forma justa, os benefícios da urbanização, o direito à cidadania e à gestão democrática da cidade.

Art. 30. A Política tem por objetivos:

I - aproximar o cidadão da gestão pública;

II - gerenciar os serviços e o patrimônio público;

III - garantir o atendimento ao público funcione de maneira eficiente;

IV - oportunizar a participação popular nas decisões da cidade;

V - gerir de forma racional e eficiente os recursos financeiros.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS

Art. 31. A política de desenvolvimento da Gestão Urbana será implantada através dos projetos:

I - ampliação da gestão democrática com sistema de planejamento integrado e efetivo;

II - ampliação da atuação eficaz das secretarias e conselhos municipais;

III - criação do Conselho da Cidade de Lebon Régis;

IV - realização da gestão integrada das informações e dados municipais;

V - contratação de mais servidores e ampliação da fiscalização;

VI - criação de programa de integração e articulação entre secretarias;

VI - capitalização de recursos financeiros para o Município.

TÍTULO VIII

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO CAPÍTULO I DO CONJUNTO DOS INSTRUMENTOS

Art. 32. Compõem o conjunto de instrumentos disponibilizado ao Município de Lebon Régis, 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-solo criado;

VI - da transferência do potencial construtivo;

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 contribuição de melhoria;

XII - da gestão orçamentária participativa.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 33. 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, para promover o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº **10.257**, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), excepcionando-se os imóveis:

I - utilizados como suporte para atividades econômicas que não necessitam de edificação para serem exercidas;

II - integrantes do sistema de áreas verdes do município;

III - localizados nas áreas de preservação ambiental;

IV - imóveis, nos quais a não edificação, não utilização ou subutilização decorram de comprovada impossibilidade jurídica, e/ou técnica;

V - único imóvel não edificado pertencente a pessoa física, com área total até 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados);

VI - imóveis vinculados a programas habitacionais de iniciativa pública.

Parágrafo único. Considera-se solo urbano não edificado, lotes ou gleba com área igual ou superior a 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados) de área constante no levantamento cadastral, subutilizado quando o imóvel tem área construída até 25% do IAb - Índice de Aproveitamento Básico estipulado na zona ou IA - Índice de Aproveitamento igual a zero, que mesmo edificado encontra-se em estado de abandono, esteja em ruinas, ou que, de outra forma não cumpra a função social da propriedade.

Art. 34. Nos termos do Art. 33 desta Lei Complementar, o Município de Lebon Régis poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar sucessivamente os instrumentos legais previstos, tais como:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto predial e territorial progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 35. 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 dois anos o parcelamento, edificação e utilização adequadas, nas zonas: ZIC - Zona Interesse Comercial, ZMD - Zona Mista Diversificada, ZIR - Zona de Interesse Residencial, ZEIS Zona Especial de Interesse Social, estabelecidas para a aplicabilidade destes instrumentos.

Art. 36. O Poder Executivo notificará todos os proprietários de imóveis, localizados nas zonas de uso do solo estabelecidas no

Art.35, que tenham as características estabelecidas no Parágrafo Único do Art.33 desta Lei, para que promovam o uso adequado, através de parcelamento ou edificação, de acordo com o estabelecido para sua respectiva zona.

I - A notificação será realizada por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, diretamente ao proprietário do imóvel, e em caso de o imóvel pertencer a pessoa jurídica, ao representante desta;

II - por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo.

§ 1º Os proprietários notificados deverão, no prazo de 02 (dois) anos, contados a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação, no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de Lebon Régis.

§ 2º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto, e deverão ser concluídos no prazo máximo de 03 (três) anos a contar da aprovação do projeto, ressalvados os projetos de grande complexidade, tais como:

a) loteamentos acima de 50 lotes;
b) projetos que dependam de licenciamento ambiental;
c) projetos industriais;
d) projetos acima de 1500,00 (um mil e quinhentos) m2;
e) unidades habitacionais multifamiliares;
f) outros projetos que sejam avaliados como tal, pelos técnicos da Secretaria responsável pela aprovação de projetos.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de Lebon Régis efetuar o cancelamento da aplicação do instrumento IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 37. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de dois ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura Municipal uma das seguintes providências:

I - início da utilização do imóvel;

II - protocolamento de um dos seguintes pedidos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 38. As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 37 desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 39. O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art. 38 desta lei, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

Art. 40. A transmissão do imóvel, por ato inter - vivos ou causa - mortis, posterior à data da notificação, prevista no Art. 37 desta Lei Complementar, transfere ao adquirente ou concessionários obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsória previstas e discriminadas na respectiva notificação, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO III
DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 41. O Município procederá à aplicação do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, mediante majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos, sobre a propriedade que descumprir as obrigações decorrentes da incidência de

parcelamento, edificação ou qualquer de suas condições.

§ 1º O IPTU Progressivo no Tempo não incidirá em terreno com até 360m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), cujo proprietário não possua outro imóvel urbano no município e/ou áreas de preservação permanente.

§ 2º Estará sujeita a aplicação do IPTU - Progressivo no Tempo na área do perímetro urbano da sede do município nas Zonas: ZIC - Zona de Interesse Comercial e ZMD - Zona Mista Diversificada.

Art. 42. Serão passíveis de aplicação deste instituto os imóveis que possuírem área igual ou acima de 360m2 (trezentos e sessenta metros quadrados) não edificados ou subutilizados.

§ 1º Considera-se subutilizados os imóveis quando o imóvel tem área construída até 25% do IAb - Índice de Aproveitamento Básico estipulado na zona.

§ 2º Sobre as edificações que estiverem em ruínas, ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio também será aplicado o IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 43. O Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo máximo de 05 (cinco) anos consecutivos até o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.

§ 1º A alíquota progressiva do IPTU poderá atingir o percentual máximo de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel, e não poderá ser superior a duas vezes a alíquota cobrada no ano anterior, nos termos do § 1º do artigo 7º da Lei Federal nº **10.257**/2001.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da desapropriação do imóvel, com pagamentos em títulos da dívida pública, medida prevista no artigo 48 desta Lei.

§ 3º A mesma penalidade será aplicada no caso de descumprimento dos prazos para início e término tratados no Art. 36.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei.

§ 5º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei no exercício seguinte.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Lebon Régis.

§ 7º Para fins do caput e § 1º deste artigo, as alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo serão as seguintes:

Uso do Imóvel	**Alíquota Original (%)**	**Alíquota Progressiva (%)**				
	Base	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Terreno Subutilizado	**1**	**2**	**4**	**8**	**11**	**15**
Terreno Não Utilizado (baldios)	**2**	**4**	**8**	**10**	**13**	**15**

* Uso de alíquotas originais serão de acordo com a Legislação do IPTU vigente para estes casos.

Art. 44. 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.

§ 1º Para empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, com parecer dos técnicos do órgão competente do Município e autorizado pelo Conselho da Cidade de Lebon Régis, poderá ser aumentado o prazo de conclusão pelo no máximo 02 (dois) anos.

§ 2º Considera-se empreendimentos de grande porte os que possuam área superior a 1.500 m2 (um mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 45. O Proprietário do imóvel sobre o qual incidirá o IPTU progressivo no tempo será notificado pelo Poder Público, da obrigação de construção compulsória para o cumprimento da obrigação:

Parágrafo único. A notificação far-se-á:

I - Por funcionário do órgão competente do poder público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica, o seu representante legal.

II - Por edital quando frustrada, por três vezes a notificação prevista na alínea I deste parágrafo.

Art. 46. A notificação de que trata o Art. 45 desta lei será exarada pelo Órgão competente do Poder Municipal, com autorização do Conselho da Cidade de Lebon Régis, onde conterá:

I - O endereço do imóvel;

II - O nome do proprietário e sua qualificação;

III - Prazo para o parcelamento ou edificação compulsória;

IV - Forma de utilização do imóvel.

Parágrafo único. A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de imóveis.

Art. 47. A transmissão do imóvel gravada com o ônus do IPTU progressivo no tempo, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação transfere as obrigações de parcelamento, edificação compulsória ou utilização prevista no Art. 45 desta Lei.

CAPÍTULO IV
DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 48. 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. 49. 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. 50. 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. 51. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme o disposto nos art. 25, 26 e 27 da Lei Federal Nº **10.257**, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

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

I - Regularização Fundiária;

II - Execução de programa e projetos habitacionais de interesse social;

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - Proteção de área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 52. Ficam definidas como áreas passíveis de Direito de Preferência:

na área de expansão urbana: MEUM - Macrozona de Expansão Urbana Mista, no perímetro urbano da sede do município na ZIC - Zona Interesse Comercial, ZMD - Zona Mista Diversificada, ZIR - Zona de Interesse Residencial, ZEIS Zona Especial de Interesse Social e ZIM Zona de Interesse Misto.

Art. 53. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do Direito de Preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

Art. 54. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 120 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no "caput", o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constaram preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - Endereço do proprietário, para recebimento de notificações e de outras comunicações;

III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 55. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de trinta dias após o recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito à Prefeitura de exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

Art. 56. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º O executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuadas em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO VI
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 57. Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir a concessão emitida pelo Município para edificar acima do limite estabelecido pelo índice de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º O Direito de construir adicional será exercido até o limite estabelecido pelo índice de aproveitamento máximo.

§ 2º Para os fins desta lei considera-se:

I - Índice de Aproveitamento, o índice obtido através da divisão da área edificável pela área do lote;

II - Índice se Aproveitamento Básico, o limite de aproveitamento do lote abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira;

III - Índice de Aproveitamento Máximo, o limite máximo de aproveitamento do lote.

§ 3º Os índices de aproveitamento básico e máximo estão definidos na Tabela I - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 58. O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, para fins de edificação em áreas delimitadas neste Plano Diretor, conforme disposição dos Artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal Nº **10.257**/2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. Estará sujeita a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na área do perímetro urbano da sede do município na ZIC - Zona Interesse Comercial, ZMD - Zona Mista Diversificada, ZIR - Zona de Interesse Residencial, ZEIS Zona Especial de Interesse Social e ZIM Zona de Interesse Misto.

Art. 59. São Objetivos Básicos 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.

Parágrafo único. Nas unidades territoriais citadas nos incisos deste artigo, somente será admitida a construção até o limite estabelecido pelo índice de aproveitamento básico para a zona em que se situe.

Art. 60. O direito de construir adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado, nos lotes, pelo índice de aproveitamento máximo para as respectivas zonas, definido na Tabela I - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 61. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada na regularização de edificações, desde que obedecidas as exigências quanto ao índice de aproveitamento máximo.

Art. 62. Os estoques de potencial construtivo a serem concedidos pela outorga onerosa deverão ser periodicamente reavaliados, em função da capacidade de infraestrutura disponível e das limitações ambientais.

Art. 63. O direito de construir acima do índice de aproveitamento básico legalmente fixado pelo Plano Diretor deverá ser adquirido do Poder Público via contrapartida financeira, que poderá ser paga em parcelas mensais sucessivas a serem definidas pelo município, mas não poderão exceder 24 (vinte e quatro) parcelas.

Art. 64. A cobrança/contrapartida financeira oriunda da outorga onerosa de potencial construtivo será calculada da seguinte maneira:

CT = VT:IAB

Onde:
CT: Contrapartida Financeira relativa a cada m2 de área construída adicional
VT: Valor do metro quadrado do terreno fixado na Planta Genérica de Valores: PVG
IAB: índice de Aproveitamento Básico.

I - O Valor da Contrapartida Financeira não poderá exceder ao valor total do próprio terreno.

§ 1º Os recursos auferidos pela contrapartida financeira deverão ser aplicados conforme previsto no Estatuto da cidade em seu artigo 31 e com as finalidades nos incisos I a IX do artigo 26 do mesmo Instrumento.

§ 2º As prioridades serão estabelecidas pelo Orçamento Municipal, aprovadas pela Câmara Municipal.

Art. 65. A comercialização dos índices construtivos, além do índice de aproveitamento básico será adquirido através autorização do Poder Público, pela emissão de parecer técnico exarado por órgão competente do município, com aprovação do Conselho da Cidade de Lebon Régis.

§ 1º A expedição de autorização prévia para uso do acréscimo ao direito de construir além do índice de aproveitamento básico disposto no Art. 58 desta Lei deverá ser previamente à emissão do alvará de construção.

§ 2º Da autorização prévia deverá constar a quantidade de metros quadrados passíveis de aquisição, índice de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta Lei e demais diplomas legais.

§ 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. 66. Da solicitação de autorização prévia deverá constar:

I - Nome do proprietário e sua identificação;

II - Endereço do imóvel a ser utilizado a acréscimo do potencial construtivo.

Art. 67. A aquisição do Potencial Construtivo será averbada no Registro de Imóvel competente.

CAPÍTULO VII
DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO OU DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 68. A transferência do potencial construtivo ou do direito de construir é um instrumento que permite aos proprietários de imóveis urbanos impedidos de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Tabela I - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Anexo V, parte integrante desta Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, por limitações urbanísticas, 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. 69. 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 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial construtivo desse imóvel, desde que parte de seu lote esteja em outra zona com potencial construtivo, que servirá de referência.

Art. 70. A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas:

I - A melhoramentos viários,

II - Programas habitacionais de interesse social

III - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 71. 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. 72. As Transferências do Potencial Construtivo serão admitidas para imóveis situados no perímetro urbano, nas zonas delimitadas no Zoneamento, como: ZPP, nas áreas já com lotes consolidados como compensação pela preservação ambiental.

Art. 73. Serão admitidas a venda da Transferências do Potencial Construtivo para imóveis situados nas zonas delimitadas no Zoneamento, sendo as zonas ZIC - Zona Interesse Comercial, ZMD - Zona Mista Diversificada, ZIR - Zona de Interesse Residencial e ZEIS Zona Especial de Interesse Social.

§ 1º Somente poderão vender transferência de potencial construtivo, os terrenos destas zonas que possuam parte dele na ZPP, como compensação da parte preservada.

§ 2º O cálculo para a transferência do potencial construtivo, usará como base o índice de aproveitamento das zonas citadas no caput deste artigo.

Art. 74. Para exercer a Transferência do Potencial Construtivo o Município expedirá certidão, garantindo a transferência ao proprietário, onde constará:

I - Nome do proprietário e sua qualificação;

I - Indicação fiscal e endereço do imóvel a ser transferido ao município;

III - Valor do metro quadrado do imóvel;

IV - Condições de transferência de titularidade;

V - Parecer do Conselho da Cidade de Lebon Régis.

Art. 75. O cálculo de transferência do direito de construir, ou potencial construtivo será feito aplicando a fórmula:

PT= (PC X Vmc / Vmr X lAb C / lAb R) X 100
PT = Potencial construtivo transferível
PC = Potencial construtivo em m2 (metros quadrados)
Vmc = Valor do metro quadrado do terreno do imóvel que cede o potencial
Vmr = Valor do metro quadrado do terreno do imóvel que recebe o potencial
IAbC = Índice de aproveitamento básico da zona do Imóvel que cede o potencial construtivo (conforme uso - residencial, comercial)
IAbR = Índice de aproveitamento básico da zona do Imóvel que recebe o potencial construtivo (conforme uso - residencial, comercial)

Parágrafo único. O valor da base de cálculo é o estabelecido na PVG - Planta de Valores Genérico, que define o valor do m2 de cada face de quadra do Município.

Art. 76. O proprietário do imóvel passível de Transferência do Direito de construir deverá encaminhar a solicitação ao Conselho da Cidade de Lebon Régis que terá 30 (trinta) dias para se manifestar, que conterá:

I - Proposta assinada, de transferência do potencial construtivo do imóvel ao Município ou a terceiros, quanto à concessão;

II - Certidão do registro de imóveis atualizado nos últimos 60 (sessenta) dias.

Art. 77. Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento devem observar as disposições do art. 27, da lei nº **10.257**, de 10 de junho de 2001.

Art. 78. Não serão passíveis de Transferência do Potencial Construtivo imóveis situados em áreas "non aedificandi".

Art. 79. Os casos omissos serão analisados pelo Conselho da Cidade de Lebon Régis, ouvidos os demais órgãos competentes.

CAPÍTULO VIII
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E DA OPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 80. 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. 81. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 82. 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. 83. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados através de 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. 84. 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. 85. 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 descontinuado.

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 art. 32, 33 e 34, da Lei Federal nº **10.257**, de 10 de julho de 2001.

Art. 86. 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. 87. 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. 88. 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. 89. 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. 90. 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. 91. Os empreendimentos que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a serem submetidos à análise, para aprovação de projeto e obtenção de licenciamento de construção e/ou funcionamento nos órgãos municipais competentes, são os usos estabelecidos Tabela I - De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo V, parte integrante da Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para aprovação de projeto de modificação ou ampliação quando a área a ser ampliada for maior que 30% (trinta por cento) da área do projeto original que se enquadrem em qualquer dos usos especificados na tabela citada no caput deste artigo.

Art. 92. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente, ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

a) Adensamento populacional;

b) Uso e ocupação do solo;

c) Valorização imobiliária;

d) Impactos nas áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

e) Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

f) Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

g) Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

h) Poluição sonora, atmosférica e hídrica;

i) Ventilação e iluminação;

j) Vibração;

k) Periculosidade;

l) Riscos ambientais;

m) Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 93. O Poder Público Municipal, para eliminar ou minimizar eventuais impactos negativos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, visando a execução de melhorias na infraestrutura urbana e nos equipamentos urbanos e comunitários, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

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 do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres e semaforização;

IV - Proteção acústica uso de filtros e outros procedimentos 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;

VIII - Possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade.

§ 1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, no qual este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minim ização dosimpactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

§ 4º Deverá ser avaliado por equipe multidisciplinar as proposições de medidas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, rede de serviços públicos e infraestrutura com:

I - Medidas Compensatórias: destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

II - Medidas Mitigadoras: destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

III - Vizinhança: imediações do local onde se propõe o empreendimento ou atividade considerada uma área de até cem metros a partir dos limites do terreno.

§ 5º Sempre que o empreendimento estiver como uso permissível, o mesmo deverá ser analisado e aprovado pelo Conselho da Cidade de Lebon Régis.

Art. 94. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 95. Os documentos integrantes do EIV terão publicidade, ficando disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do EIV poderá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Art. 96. A solicitação de Estudo de Impacto de Vizinhança deverá apresentar informações que permitam análise técnica relativas a:

a) Localização:

b) Atividades Previstas;
c) Áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
d) Levantamento planialtimétrico do terreno;
e) Mapeamento das redes de água pluvial; água, esgoto, luz e telefone no empreendimento;
f) Perímetro do Empreendimento.

Parágrafo único. A Equipe Técnica do órgão municipal responsável pela análise e aprovação do EIV/RIV expedirá instrução técnica com definição dos requisitos necessários à elaboração dos mesmos de acordo com a natureza do empreendimento no prazo máximo de 15 (quinze dias).

Art. 97. A análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo máximo de 60 (sessenta dias) contendo, no mínimo:

a) Caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área;

b) Legislação Aplicável;

c) Análise dos impactos ambientais previstos;

d) Análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;

e) Análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;

f) Conclusão sobre a aprovação, proibição ou determinação de exigências, se necessário, para concessão da licença ou autorização do empreendimento ou da atividade em questão.

Art. 98. Caberá ao Conselho da Cidade de Lebon Régis a apreciação dos recursos referentes às medidas de compatibilização e compensatórias para a adequação as condições locais.

Art. 99. O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas a:

I - Elaboração do EIV/RIV e fornecimento do número de exemplares solicitados na instrução técnica (IT);

II - Cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV/RIV;

III - Acesso público aos documentos integrantes do EIV/RIV e dos procedimentos de sua análise;

IV - Realização de audiências públicas, quando for o caso;

V - Implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento;

VI - Cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença ou autorização.

Art. 100. As instruções técnicas e formulários complementares necessários para a elaboração do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, deverão ser regulamentados no prazo de 90 dias contados da aprovação da presente lei, sem prejuízo da aplicação das suas normas aos empreendimentos que nelas se enquadrarem.

Art. 101. Os casos não previstos nesta Lei, relacionados ao impacto de vizinhança, serão decididos pelo Conselho da Cidade de Lebon Régis, por meio de resolução.

CAPÍTULO XII
DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 102. 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 GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA

Art. 103. Visando promover um processo contínuo de Gestão compartilhada do Plano Diretor, atualizado e democrático, fica instituído o Sistema de Gestão Urbana, composto por:

I - Poder executivo municipal;

II - Participação popular.

Art. 104. 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;

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;

VI - gerenciar e atualizar permanentemente este Plano Diretor;

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.

Seção I

Do Poder Executivo Municipal

Art. 105. 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;

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 da Cidade de Lebon Régis as ações necessárias à operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor.

Seção II

Da Participação Popular

Art. 106. 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:

a) Conselho da Cidade de Lebon Régis;
b) Conferência municipal de política urbana;
c) Audiência pública;
d) Gestão orçamentária participativa.

Art. 107. 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. 108. O Poder Executivo apresentará bienalmente à Câmara Municipal e ao Conselho da Cidade de Lebon Régis relatório de Gestão Urbana e Plano de Ação para o próximo período.

Subseção I

Do Conselho da Cidade de Lebon Régis

Art. 109. O Conselho da Cidade de Lebon Régis 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, encaminhando críticas, sugestões, reinvindicações e problemas urbanos e emitir pareceres sobre os mesmos;

IV - zelar pela boa aplicação e interpretação exata do Plano Diretor Participativo;

V - realizar sempre que necessário 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 do Direito de Construir;

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;

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 da Cidade de Lebon Régis 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.

§ 3º O Conselho da Cidade de Lebon Régis será composto por um Presidente, pelo Plenário e um Secretário, cujas atribuições serão definidas no regimento a que se refere o inciso XII deste artigo.

Art. 110. 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, e renovado a cada de 4,0 anos.

Subseção II

Da Conferência Municipal de Política Urbana

Art. 111. 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, devendo ser realizada sempre que houver necessidade.

Art. 112. 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 Municipal da Cidade 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. 113. A Conferência Municipal de Política Urbana terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho da Cidade de Lebon Régis, por este revisado sempre que necessário.

§ 1º O regimento a que se refere o caput deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar os critérios de participação democrática estabelecidos pela Lei Federal Nº **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.

Subseção III

Das Audiências Públicas

Art. 114. As Audiências Públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas no inciso I do § 4º do artigo 40 da Lei Federal Nº **10.257**/2201 - 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 Lebon Régis;

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

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

Art. 116. 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 do Diário Oficial a nível Estadual e publicações na página principal online da Prefeitura com destaque e principais grupos de redes sociais do Município.

Art. 117. 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.

Subseção IV

Da Gestão Orçamentária Participativa

Art. 118. No âmbito do Município de Lebon Régis, será aplicada a Gestão Orçamentária Participativa de que trata o art. 4º., inciso

III, alínea f da Lei Federal nº **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. 119. 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 IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 120. 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;

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 da Cidade de Lebon Régis, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde está 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. 121. Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

I - de dois anos, 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, bem como dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e de gestão democrática nos termos da Lei nº **10.250**/01 - Estatuto da Cidade;

II - de dois anos, 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;

III - de um ano para que se propicie as condições para início das atividades do Conselho da Cidade de Lebon Régis, com as atribuições previstas no Art. 60 da presente Lei.

§ 1º O início das atividades do Conselho da Cidade de Lebon Régis, não poderão exceder trinta dias após o transcurso do prazo de cento e oitenta dias 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. 122. Este Plano Diretor deverá ser revisto pelo menos a cada 10 anos, na forma do § 3º, do artigo 40, do Estatuto da Cidade.

Art. 123. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 124. Faz parte desta Lei o Anexo - Glossário.

Art. 125. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Lebon Régis/ SC, 28 de outubro de 2025.

MARCELO SPAUTZ
Prefeito Municipal

CESAR AUGUSTUS WINCK
Secretário de Administração e Finanças

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 07/11/2025