ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO RAFAEL
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 383
DE 23 DE AGOSTO DE 2016

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de São Rafael.

(PLANO DIRETOR)

ADM: JOSÉ DE ARIMATEIA BRAZ

Rua Juvêncio Soares, 399 – Centro – CEP:59.518-000
CNPJ Nº. 08.085.417/0001-06
www.saorafael.rn.gov.br
(84) 3336-2283

INDICE

TITULO I----------01
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

TÍTULO II----------01
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES GERAIS E AÇÕES ESTRATÉGICAS

CAPÍTULO I----------01
DOS PRINCÍPIOS

CAPÍTULO II----------02
DAS DIRETRIZES GERAIS

CAPÍTULO III----------04
DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS

TÍTULO III----------05
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I----------05
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO II----------06
DO ZONEAMENTO
Seção I, Da Zona de Proteção Ambiental.----------07
Seção II, Da Zona de Atividades Agropecuárias.----------08
Seção III, Da Zona de Uso Diversificado.----------09
Seção IV, Da Zona de Interesse Histórico-Cultural.----------10
Seção V, Da Zona de Interesse Especial.----------10
Seção VI, Da Zona de Qualificação Urbana----------11
Seção VII, Da Zona de Ocupação Controlada----------11
Seção VIII, Da Zona de Agricultura Urbana----------12
Seção IX, Da Zona Especial de Interesse Social.----------12
Seção X, Da Zona de Urbanização Consolidada----------13
Seção XI, Da Zona de Expansão Urbana.----------13

CAPÍTULO III----------15
DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS
Seção I, Da Área de Diretrizes Especiais para Abastecimento Público. ----------16
Seção II Da Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Centralidades Rurais----------16
Seção IV, Da Área de Diretrizes Especiais de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural.----------17
Seção V, Da Área de Diretrizes Especiais para Implantação ou Melhoria da Drenagem Urbana----------18
Seção VI, Da Área de Diretrizes Especiais para Margens da Rodovia RN-118----------19
Seção VII, Da Área de Diretrizes Especiais para Implantação de Grandes Equipamentos----------20
Seção VIII, Da Área de Diretrizes Especiais para Mineração----------21

CAPÍTULO IV----------21
DOS PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO

SOLO

CAPÍTULO V----------23
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA TERRITORIAL
Seção I, Da Concessão de Direito Real de Uso----------24
Seção II, Da Doação de Bens Imóveis Públicos Municipais----------25
Seção III, Da Dação em Pagamento----------25
Seção IV, Do Consórcio Imobiliário----------25
Seção V, Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória.----------26
Seção VI, Do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo----------26
Seção VII, Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública----------27
Seção VIII, Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana com Cobrança Diferenciada de Acordo com Finalidades Pré-estabelecidas----------27
Seção IX, Direito de Preempção----------28
Seção X, Da Outorga Onerosa do Direito de Construir----------29
Seção XI, Das Operações Urbanas Consorciadas----------29
Seção XII, Da Transferência do Direito de Construir----------30
Seção XIII, Do Estudo de Impacto de Vizinhança----------31
TÍTULO IV----------32
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE
CAPÍTULO I----------32
DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

CAPÍTULO II----------34
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

TÍTULO V----------35
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 383, DE 23 DE AGOSTO DE 2016-GP.

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de São Rafael.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO RAFAEL, ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, nos termos do inciso X do art. 7º da Lei Orgânica, a seguinte Lei Complementar:

TITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor Participativo do Município de São Rafael, estabelecendo disposições que visam à implementação da política de desenvolvimento municipal, conforme determina a Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Lei Orgânica do Município.

§ 1º O Plano Diretor Participativo de São Rafael é o instrumento básico da política municipal de planejamento, desenvolvimento e expansão urbana, abrangendo todo o território do Município.

§ 2º As disposições do Plano Diretor Participativo vinculam as ações e as políticas do Poder Público Municipal, bem como toda e qualquer intervenção pública ou privada no Município de São Rafael.

§ 3º As diretrizes e ações do Plano Diretor Participativo, previstas nesta Lei Complementar e em seus anexos, deverão ser incorporadas ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual do Município de São Rafael, bem como às demais leis municipais referentes ao planejamento territorial e às políticas setoriais.

§ 4º São partes integrantes deste Plano Diretor:

I – quadro de propostas temáticas pactuadas entre a sociedade civil e o Poder Público Municipal (Anexos I a XII);

II – mapa do Macrozoneamento do Município de São Rafael (Anexo XIII);

III – mapa do Zoneamento da Macrozona Rural do Município de São Rafael (Anexo XIV); e

IV – mapa do Zoneamento da Macrozona Urbana do Município de São Rafael (Anexo XV).

TÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES GERAIS E AÇÕES ESTRATÉGICAS
CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 - www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 2º Constituem princípios norteadores da política municipal de planejamento, desenvolvimento e expansão urbana do Município de São Rafael:

I – função social da cidade;

II – função social da propriedade;

III – gestão democrática; e

IV – sustentabilidade.

Art. 3º Para os fins desta Lei Complementar, entende-se:

I – função social da cidade: direito que todos os cidadãos possuem de usufruírem dos espaços, bens e equipamentos públicos existentes no Município;

II – função social da propriedade: promoção do uso e ocupação da propriedade, particular ou pública, em benefício do interesse da coletividade, que deve estar acima do interesse individual ou de um grupo particular;

III – gestão democrática: participação direta da população e de suas ações no planejamento e na gestão do Município, em todas as suas fases; e

IV – sustentabilidade: garantia do desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável para a atual e as futuras gerações, levando em consideração as práticas adequadas à região Semiárida onde se insere o Município.

CAPÍTULO II
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 4º São diretrizes da política municipal de planejamento, desenvolvimento e expansão urbana do Município de São Rafael:

I – controlar a localização de atividades e exploração dos recursos naturais com o objetivo de se promover maior sustentabilidade do uso do solo, a viabilidade econômica e a melhoria da qualidade de vida da população do Município de São Rafael;

II – identificar e proteger as áreas de interesse ambiental, paisagístico, histórico e cultural na zona rural;

III – planejar e ordenar o uso e ocupação do solo urbano com a observância dos princípios da função social da cidade e da propriedade;

IV – controlar e fiscalizar permanentemente o uso e ocupação do solo urbano com a observância dos princípios da função social da cidade e da propriedade;

V – universalizar o acesso aos benefícios e direitos resultantes da propriedade da terra regularizada;

VI – proteger, preservar e conservar áreas de importância ambiental, histórica e cultural na área urbana;

VII – adequar o ambiente urbano com o objetivo de se promover a melhoria da qualidade de vida e do acesso da população à Cidade de São Rafael e aos serviços urbanos;

VIII – promover o envolvimento da população do Município de São Rafael para o incremento de uma economia inclusiva, que dissipe a pobreza de forma

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

socioambientalmente sustentável, integrada às práticas adequadas ao Semiárido, à garantia de direitos sociais e ao fortalecimento da cidadania;

IX – promover o acesso à moradia digna e à terra urbanizada;

X – promover, de forma progressiva, o acesso da população do Município de São Rafael ao saneamento básico;

XI – promover a mobilidade e a acessibilidade de todos os cidadãos no território municipal;

XII – aperfeiçoar a Política Municipal de Saúde segundo os preceitos constitucionais e as diretrizes da universalidade, integralidade, equidade, descentralização, regionalização, hierarquização, racionalidade, eficiência, eficácia e da participação popular, estabelecidas pelo Sistema Único de Saúde (SUS) e com observância do previsto no Plano Nacional de Saúde 2012/2015;

XIII – aperfeiçoar o Sistema Municipal de Educação Pública em conformidade com a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional e com o Plano Nacional de Educação;

XIV – desenvolver o educando da Educação Básica assegurando-lhe a formação comum indispensável ao exercício da cidadania e os meios necessários à progressão no trabalho e em estudos posteriores;

XV – aperfeiçoar a Política Municipal de Educação com o objetivo de fortalecer a cidadania e o desenvolvimento social e cultural dos estudantes, de suas famílias e da comunidade;

XVI – fortalecer a atuação do Poder Executivo Municipal na implantação e consolidação de políticas culturais, com a observância do disposto na Lei Federal nº 12.343/2010, objetivando a intensificação do planejamento de programas e ações destinadas ao campo cultural;

XVII – desenvolver a educação física, o desporto, a recreação e o lazer com o estímulo às práticas formais e não formais com o objetivo de se promover a saúde e o bem estar da população do Município de São Rafael;

XVIII – promover o turismo com o objetivo de se implementar o desenvolvimento econômico sustentável, ambientalmente equilibrado e socialmente inclusivo, com observância dos costumes regionais, viabilizando a distribuição de renda e a geração de trabalho e emprego, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 11.771/2008 que instituiu a Política Nacional de Turismo;

XIX – aperfeiçoar a Política de Assistência Social no Município de São Rafael, segundo as diretrizes da Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS) e da estrutura do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e de acordo com as condicionalidades dos programas de transferência direta de renda do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome;

XX – implantar órgãos e promover a articulação junto aos órgãos e entidades dos Governos Federal e Estadual com o objetivo de se instituir mecanismos para

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

as áreas de segurança pública e defesa civil visando a redução de ocorrências, a intensidade de desastres e o atendimento de situações de emergência;

XXI – aperfeiçoar e fortalecer a Gestão Pública Municipal com o objetivo de se promover o desenvolvimento municipal em conformidade com o Plano Diretor; e

XXII – garantir a gestão democrática no Município de São Rafael na elaboração, implantação e monitoramento de políticas públicas.

Art. 5º As ações pactuadas entre a sociedade civil e o Poder Público Municipal para implementação das diretrizes estabelecidas no art. 4º encontram-se previstas nos Anexos I a XII desta Lei Complementar, contemplando os seguintes temas:

I – uso e ocupação do solo rural;

II – uso e ocupação do solo urbano;

III – desenvolvimento econômico;

IV – habitação;

V – saneamento;

VI – mobilidade e acessibilidade;

VII – saúde;

VIII – educação, cultura, lazer e desportos;

IX – turismo;

X – assistência social;

XI – segurança pública e defesa civil; e

XII – estrutura e organização da gestão municipal.

CAPÍTULO III
DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS

Art. 6º São ações estratégicas para o desenvolvimento do Município de São Rafael:

I – reestruturar, capacitar e fortalecer a Administração Pública Municipal;

II – promover a regularização fundiária urbana e rural;

III – elaborar e implementar Zoneamento Ecológico e Econômico (ZEE), com destaque para as áreas onde se concentram as principais atividades econômicas na zona rural;

IV – elaborar e implementar Política Municipal de Habitação;

V – elaborar e implementar Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico, promovendo melhorias no saneamento das áreas urbanas e rurais;

VI – elaborar e implementar Plano Municipal de Mobilidade, com destaque para melhoria da mobilidade intramunicipal e a regulação e regulamentação do transporte coletivo alternativo;

VII – fomentar, incentivar e fortalecer, por meio da utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis e adequadas ao clima Semiárido, as atividades agropecuárias, com especial atenção a produção familiar;

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

VIII – promover, em parceria com órgãos e entidades públicos e privados, a pesquisa de novas alternativas tecnológicas que favoreçam a prática da agricultura irrigada em pequenas propriedades rurais;

IX – incentivar e/ou fomentar o associativismo e cooperativismo;

X – elaborar e implementar políticas de desenvolvimento do Turismo, com destaque para a conservação e aproveitamento do patrimônio arqueológico, histórico, cultural, natural e paisagístico do Município de São Rafael;

XI – executar ações de desenvolvimento socioeconômico na Concentração Rural de Caiçarinha, com implantação infraestrutura urbana, com destaque para a execução de serviços sociais públicos; e

XII – elaborar e implementar Plano Municipal de Defesa Civil, com especial atenção à mitigação dos efeitos da seca e possíveis impactos resultantes da implantação de obras hidráulicas.

Art. 7º O Poder Público Municipal deverá priorizar a execução das ações estratégicas, de forma precedente ou simultânea à implementação das ações previstas nos Anexos I a XII desta Lei Complementar, conforme condicionalidades pertinentes.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal poderá promover a execução das ações estratégicas estabelecendo parcerias com os Governos Federal e Estadual, por meio da celebração de convênios ou outros instrumentos de cooperação.

TÍTULO III
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 8º O território do Município de São Rafael fica dividido nas seguintes macrozonas:

I – Macrozona Urbana: compreende a Cidade de São Rafael e reserva de área para sua expansão, abrangendo a área delimitada pelo perímetro urbano previsto nos Anexos XIII e XV, bem como área destinada à implantação de Distrito Industrial; e

II – Macrozona Rural: compreende as demais áreas do território municipal, excluída a Macrozona Urbana.

§ 1º As delimitações do perímetro urbano da Cidade de São Rafael e da área destinada à implantação de Distrito Industrial deverão ser instituídas por meio de leis municipais específicas.

§ 2º As leis municipais específicas previstas no § 1º deverão utilizar, na delimitação do perímetro urbano e da área destinada à implantação de Distrito Industrial, coordenadas geográficas e demais técnicas e ferramentas tecnológicas compatíveis com os padrões utilizados nacionalmente que permitam a identificação precisa das mesmas.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 - www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

§ 3º A delimitação das macrozonas previstas nos incisos I e II do *caput* encontram-se registradas no mapa do Macrozoneamento do Município de São Rafael, constante no Anexo XIII desta Lei Complementar.

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos, mediante loteamento e desmembramento, e a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) somente serão autorizados pelo Poder Executivo Municipal na Macrozona Urbana.

Art. 10. A aprovação de parcelamentos, o licenciamento de construções e a realização de fiscalização dos empreendimentos e demais bens imóveis localizados na Macrozona Urbana do Município de São Rafael são de competência exclusiva do órgão do Poder Executivo Municipal responsável pelo planejamento e gestão territorial.

§ 1º A aprovação de parcelamentos pelo Poder Executivo Municipal na Macrozona Urbana fica condicionada à existência ou instalação de infraestrutura urbana básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e serviço de coleta de lixo.

§ 2º A aprovação de parcelamentos fica condicionada à observância das disposições da Lei Federal nº 6.766/1979, desta Lei Complementar e das demais leis pertinentes.

Art. 11. Na implantação da área para uso diversificado o Poder Executivo Municipal deverá, por meio de Plano de Ocupação, aprovado por lei municipal específica, estabelecer critérios e parâmetros específicos de ocupação e uso do solo.

Parágrafo Único. Na elaboração do Plano de Ocupação o Poder Executivo Municipal deverá, ainda, observar a legislação ambiental e urbanística vigente.

Art. 12. O Poder Executivo Municipal deverá executar ações de monitoramento do uso e ocupação da Macrozona Rural promovendo, em parceria com os Governos Federal e Estadual, políticas de desenvolvimento socioeconômico e territorial sustentáveis.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art. 13. As macrozonas do Município de São Rafael são subdivididas em zonas, delimitadas conforme condicionantes legais, demandas de preservação e proteção ambiental, histórica e cultural, de natureza socioeconômica e capacidade da infraestrutura instalada, sendo fixadas diretrizes específicas para cada zona.

Art. 14. Ficam instituídas no território do Município de São Rafael as seguintes zonas:

I – Zona de Proteção Ambiental (ZPAM);

II – Zona de Atividades Agropecuárias (ZAAG);

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

III – Zona de Uso Diversificado (ZUD);
IV – Zona de Interesse Histórico-Cultural (ZIHC);
V – Zona de Interesse Especial (ZIE);
VI – Zona de Qualificação Urbana (ZQUA);
VII – Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
VIII – Zona de Agricultura Urbana (ZAU);
IX – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
X – Zona de Urbanização Consolidada (ZUC); e
XI – Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Parágrafo Único. As delimitações das zonas previstas nos incisos I a XI do *caput* encontram-se registradas nos mapas de Zoneamento das Macrozonas Rural e Urbana do Município de São Rafael, constantes nos Anexos XIV e XV desta Lei Complementar, respectivamente.

Seção I
Da Zona de Proteção Ambiental

Art. 15. A Zona de Proteção Ambiental (ZPAM) compreende os maciços de vegetação nativa preservados e as Áreas de Preservação Permanente (APP) do Município de São Rafael, definidas conforme legislação federal.

Parágrafo Único. A ZPAM se subdivide nas seguintes categorias:

I – ZPAM-1: composta pelas APP localizadas ao longo dos cursos d'água, no entorno de nascentes perenes e de reservatórios e nos topos de morros; e

II – ZPAM-2: composta pelas demais áreas do Município de São Rafael que apresentam maciços significativos de vegetação nativa.

Art. 16. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZPAM-1:

I – promover o cadastramento das edificações consolidadas instaladas na Zona, executando ações para a sua realocação ou regularização;

II – promover a recuperação do solo e da cobertura vegetal nas áreas degradadas mediante o plantio de espécies nativas da região; e

III – promover, em parceria com instituições técnico-científicas, capacitação e orientação permanente dos moradores e usuários da Zona quanto às restrições estabelecidas pela legislação ambiental e quanto à recomposição das áreas que se encontram degradadas.

Art. 17. As áreas de ZPAM-1, inseridas na Macrozona Urbana do Município de São Rafael, deverão receber as seguintes intervenções:

a) cercamento e/ou instalação de placas de sinalização indicativas de áreas de preservação ambiental; e

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

b) tratamento adequado para funcionarem como áreas verdes urbanas, conforme estabelecido pela legislação ambiental vigente.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei Complementar, entende-se por áreas verdes urbanas a definição estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 18. Os assentamentos urbanos implantados em áreas compreendidas pela ZPAM-1 deverão ter sua situação regularizada conforme disposições previstas na legislação pertinente, em especial a Lei Federal nº 12.651/2012 e a Lei Federal nº 11.977/2009.

Art. 19. A ocupação, intervenção e supressão de vegetação nativa na ZPAM-1, em áreas rurais ou urbanas, somente será permitida para fins de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012 e a Lei Federal nº 11.977/2009.

Parágrafo Único. Nas situações de supressão de vegetação nativa nas áreas compreendidas pela ZPAM-1, o proprietário, possuidor ou ocupante da área deverá promover a recomposição da vegetação, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 20. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZPAM-2:

I – promover, prioritariamente, na área compreendida pela Zona, o manejo sustentável, conjugando ações de proteção da mata preservada com a execução de atividades agrícolas e de pastoreio; e

II – promover, em parceria com instituições técnico-científicas e órgãos e entidades estaduais e federais, capacitação e orientação permanente dos moradores e usuários da Zona quanto ao manejo sustentável.

Art. 21. As áreas localizadas na ZPAM-2 deverão ser priorizadas na instituição de Reservas Legais.

Seção II
Da Zona de Atividades Agropecuárias

Art. 22. A Zona de Atividades Agropecuárias (ZAAG) compreende as áreas rurais do Município de São Rafael com maior vocação para o desenvolvimento de atividades agropecuárias diversificadas.

Parágrafo Único. A ZAAG se subdivide nas seguintes categorias:

I – ZAAG-1: composta pelas áreas próximas a reservatórios e cursos d'água utilizadas no desenvolvimento de atividades agrícolas irrigadas; e

II – ZAAG-2: composta pelas demais áreas do Município de São Rafael com potencial para o desenvolvimento de atividades agropecuárias.

Art. 23. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZAAG-1:

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 - www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

I – implementar programas e ações com o objetivo de se desenvolver as atividades agropecuárias sustentáveis e em conformidade com a legislação ambiental e de recursos hídricos; e

II – promover ações relacionadas com a regularização fundiária das áreas, bem como para a obtenção de permissões de uso junto ao Departamento Nacional de Obras Contra as Secas (DNOCS).

Art. 24. É diretriz referente às áreas compreendidas pela ZAAG-2 a implementação de programas e ações com o objetivo de se desenvolver as atividades agropecuárias sustentáveis e em conformidade com a legislação ambiental e de recursos hídricos.

Seção III
Da Zona de Uso Diversificado

Art. 25. A Zona de Uso Diversificado (ZUD) compreende a área de urbanização específica localizada nas proximidades da Rodovia RN-118, conforme estabelecido no mapa do Zoneamento da Macrozona Urbana do Município de São Rafael.

§ 1º A área compreendida pela ZUD destina-se à implantação de estabelecimentos industriais, cujo processo produtivo seja compatível e complementar às atividades realizadas nas zonas urbana ou rural, independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição e que não resultem, em qualquer situação, em inconvenientes ou prejuízos à saúde, ao bem-estar e à segurança da população circunvizinha, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 6.803/1980.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá realizar ações com o objetivo de se promover a transferência para ZUD de atividades industriais rurais, novos empreendimentos e de indústrias ou atividades de pequeno e médio porte implantadas na Cidade de São Rafael que sejam causadoras de impactos urbanos indesejáveis.

Art. 26. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZUD:

I – elaborar plano de ocupação da Zona, preferencialmente em parceria com a iniciativa privada, estabelecendo critérios e parâmetros específicos de ocupação e uso do solo;

II – preservar, em cooperação com o Departamento de Estradas de Rodagem (DER/RN), a faixa de domínio da Rodovia RN-118, no trecho inserido no território do Município de São Rafael, conforme estabelecido em legislação específica;

III – preservar a faixa não edificável localizada ao longo do percurso da Rodovia RN-118, no trecho inserido no território do Município de São Rafael, conforme estabelecido pelo inciso III do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979;

IV – observar a legislação ambiental e urbanística vigente, em especial quanto ao processo de licenciamento, instalação e funcionamento dos empreendimentos

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 - www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

instalados na Zona, incluindo a solicitação ao empreendedor do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando necessário; e

V – aplicar, conforme cada situação específica, instrumentos de política territorial para implantação do Distrito Industrial.

Seção IV
Da Zona de Interesse Histórico-Cultural

Art. 27. A Zona de Interesse Histórico-Cultural (ZIHC) compreende a área do Núcleo Histórico da Cidade de São Rafael.

Art. 28. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZIHC:

I – inventariar, sinalizar, reabilitar e promover o tombamento dos locais e edificações de interesse histórico-cultural;

II – implementar, em articulação com a Secretaria Extraordinária de Assuntos da Cultura/RN e a Fundação José Augusto, e em conformidade com a legislação federal e estadual pertinente, melhorias e projetos urbanísticos com o objetivo de valorizar e preservar o patrimônio histórico-cultural do Município de São Rafael;

III – impedir alterações nas fachadas dos bens imóveis identificados como de valor histórico-cultural, no que se refere à sua altura, ao número e tamanho dos vãos de janelas e portas e aos elementos decorativos existentes;

IV – incentivar, por meio da utilização de instrumentos fiscais e urbanísticos, a preservação dos bens imóveis de valor histórico-cultural; e

V – impedir a alteração no traçado urbano, exceto se esta providência se mostrar necessária para o resgate de traçado antigo reconhecido como de valor histórico-cultural.

Seção V
Da Zona de Interesse Especial

Art. 29. A Zona de Interesse Especial (ZIE) compreende as áreas urbanas que desempenham função ecológica, paisagística e/ou ambiental.

Art. 30. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZIE:

I – promover, prioritariamente, a manutenção da função ecológica, paisagística e ambiental por meio da realização de ações de preservação da vegetação natural e de espaços descobertos e em terreno natural;

II – permitir o parcelamento do solo somente para a implantação de equipamentos de lazer que permitam a permeabilidade do solo;

III – permitir os usos sazonais nas áreas compreendidas pela Zona, desde que a infraestrutura implantada seja removível e a paisagem natural seja recomposta pelos empreendedores responsáveis pela realização de eventos e atividades; e

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

IV – implantar, se necessário, sistema viário que promova a interligação com ou entre os setores ocupados da Cidade de São Rafael com o objetivo de se promover a adequada mobilidade urbana com o mínimo de impacto ambiental.

§ 1º Na escolha dos equipamentos de lazer previstos no inciso II deverá ser priorizada a instalação de estruturas com manutenção simples e de baixo custo.

§ 2º Na hipótese de implantação do sistema viário previsto no inciso IV, o Poder Executivo Municipal deverá promover a realização de obras para a construção de sistema de drenagem adequado, bem como a integração das vias ao sistema de hierarquia de logradouros definido em leis municipais específicas.

Seção VI

Da Zona de Qualificação Urbana

Art. 31. A Zona de Qualificação Urbana (ZQUA) compreende as áreas urbanas do Município de São Rafael com ocupação consolidada que possuem deficiências na infraestrutura e/ou carência de equipamentos comunitários.

Art. 32. São diretrizes referentes à área compreendida pela ZQUA:

I – elaborar e executar projetos de urbanização para a implantação e/ou melhoria da infraestrutura de saneamento básico e drenagem, pavimentação de ruas, de calçadas, de iluminação pública e domiciliar e definição de logradouros e numeração das casas; e

II – promover a identificação e reserva de áreas para a implantação de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

Seção VII

Da Zona de Ocupação Controlada

Art. 33. A Zona de Ocupação Controlada (ZOC) compreende área ambientalmente frágil ou com potencial risco ambiental onde se encontram parcialmente implantados assentamentos urbanos.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá promover ações com o objetivo de monitorar, controlar e fiscalizar a ocupação prevista no *caput*.

Art. 34. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZOC:

I – promover ações para a implantação de infraestrutura urbana básica, com observância da legislação urbanística federal e municipal referente à implantação de loteamentos urbanos; e

II – impedir o adensamento excessivo, bem como a realização de atividades econômicas potencialmente impactantes ao meio ambiente urbano.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal deverá prestar assistência técnica gratuita à população do Município de São Rafael relativamente à elaboração de projetos e construção de habitações de interesse social, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 11.888/2008.

Seção VIII

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Da Zona de Agricultura Urbana

Art. 35. A Zona de Agricultura Urbana (ZAU) compreende a área situada entre a área urbana consolidada do Centro de São Rafael e o Bairro Nova Jerusalém, onde são praticadas atividades agrícolas de pequeno porte.

Art. 36. São diretrizes da área compreendida pela ZAU:

I – impedir a circulação de animais em vias urbanas; e

II – impedir a utilização de produtos agroquímicos nas culturas agrícolas.

Art. 37. A prática de atividades agrícolas na ZAU poderá ser realizada por qualquer munícipe, devendo a posse e o uso da terra ser regulado e autorizado por meio da celebração de instrumento da Concessão do Direito Real de Uso.

Seção IX

Da Zona Especial de Interesse Social

Art. 38. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é prevista na Lei Federal nº 10.257/2001 como instrumento de Política Urbana, sendo definida pela Lei Federal nº 11.977/2009 como parcela de área urbana instituída no Plano Diretor ou por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único. A ZEIS se subdivide nas seguintes categorias:

I – ZEIS-1: composta por áreas com infraestrutura urbana precária, ocupadas de forma desordenada e predominantemente por população de baixa renda; e

II – ZEIS-2: composta por áreas vazias destinadas à constituição de reserva fundiária para construção de habitações de interesse social.

Art. 39. São diretrizes gerais das áreas compreendidas pela ZEIS:

I – promover, nos termos estabelecidos no mapa do Zoneamento da Macrozona Urbana, a delimitação das áreas ocupadas por assentamentos precários com o objetivo de se realizar medidas de integração urbana;

II – promover a participação da comunidade nas intervenções de urbanização, na recuperação ambiental e na regularização fundiária de assentamentos implantados na Zona; e

III – identificar, nos limites do perímetro urbano, bens imóveis urbanos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, adequados e necessários à implementação de projetos de habitação de interesse social previstos nesta Lei Complementar, no Plano Local de Habitação ou em projetos dos Governos Estadual ou Federal.

Art. 40. São diretrizes específicas referentes às áreas compreendidas pela ZEIS-1:

I – avaliar o custo-benefício socioambiental quanto à manutenção ou realocação das famílias ocupantes da Zona, observando-se o custo de implantação da

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

infraestrutura urbana e de adequação das ocupações que se encontrarem em situação de risco; e

II – elaborar e executar Plano de Urbanização para cada uma das áreas compreendidas pela ZEIS-1.

Parágrafo Único. Na hipótese em que a decisão mencionada no inciso I do *caput* seja pela manutenção das famílias ocupantes, deverá ser promovida a regularização urbanística, jurídica e ambiental do assentamento, bem como a melhoria ou expansão da infraestrutura urbana instalada, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 11.977/2009.

Art. 41. São diretrizes específicas referentes às áreas compreendidas pela ZEIS-2:

I – elaborar e executar, de forma precedente à ocupação da Zona, de Plano de Urbanização para cada uma das áreas compreendidas pela Zona; e

II – implantar habitações de interesse social com previsão de áreas para instalação de equipamentos públicos e de estabelecimentos comerciais locais.

Art. 42. A instituição de ZEIS para implantação de conjuntos habitacionais fica condicionada a utilização de áreas com infraestrutura urbana, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e serviço de coleta de lixo.

Art. 43. O Município de São Rafael poderá instituir, por meio de leis municipais específicas, Zonas Especiais de Interesse Social, além das definidas nesta Lei Complementar.

Seção X
Da Zona de Urbanização Consolidada

Art. 44. A Zona de Urbanização Consolidada (ZUC) compreende as áreas urbanas com ocupação consolidada, dotadas de melhor infraestrutura e equipamentos comunitários.

Art. 45. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZUC:

I – promover ações com o objetivo de estimular a ocupação de lotes e terrenos vazios para o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e a redução dos preços dos lotes urbanos;

II – promover melhorias no mobiliário urbano;

III – permitir somente a implantação de equipamentos e atividades de uso compatível com o uso habitacional com o objetivo de se prevenir situações de conflito de usos do solo;

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

IV – promover, com o objetivo de beneficiar todos os setores e bairros da área urbana, a adequada distribuição espacial de equipamentos comunitários; e

V – promover melhorias e complementações no sistema viário com a previsão e utilização de diversos modos de deslocamento.

Seção XI
Da Zona de Expansão Urbana

Art. 46. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) compreende as áreas parcialmente ocupadas ou em início de processo de ocupação, inseridas no perímetro urbano do Município de São Rafael, desprovidas de infraestrutura urbana, que constituem reservas de terrenos para a expansão urbana.

Parágrafo único. A ZEU se subdivide nas seguintes categorias:

I – ZEU-1: composta por áreas contíguas à malha urbana ocupada onde se deverá priorizar a expansão urbana em virtude da facilidade de implantação e/ou expansão de infraestrutura; e

II – ZEU-2: composta por áreas adequadas à expansão urbana que não possuem previsão de implantação de infraestrutura urbana em curto prazo.

Art. 47. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZEU-1:

I – observar, no momento da ocupação dos lotes, as diretrizes e parâmetros básicos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano previstos na Lei Federal nº 6.766/1979, nesta Lei Complementar, em lei municipal específica de parcelamento, uso e ocupação do solo e nas demais leis pertinentes;

II – preservar, em cooperação com o Departamento de Estradas de Rodagem (DER/RN), a faixa de domínio da Rodovia RN-288, no trecho inserido no território do Município de São Rafael, conforme estabelecido em legislação específica;

III – preservar a faixa não edificável localizada ao longo do percurso da Rodovia RN-288, no trecho inserido no território do Município de São Rafael, conforme estabelecido pelo inciso III do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979 e pelas demais disposições pertinentes;

IV – implantar e/ou executar melhorias na infraestrutura urbana, conforme demanda, como pré-requisito básico para liberação de novas ocupações na Zona; e

V – implantar equipamentos comunitários ou meios de acesso aos equipamentos já instalados, conforme demanda, como pré-requisito básico para permissão de novas ocupações na Zona.

Art. 48. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ZEU-2:

I – permitir o parcelamento da Zona somente quando 70% (setenta por cento) dos lotes urbanos da ZEU-1 estiverem ocupados;

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

II – preservar, em cooperação com o Departamento de Estradas de Rodagem (DER/RN), a faixa de domínio da Rodovia RN-288, no trecho inserido no território do Município de São Rafael, conforme estabelecido em legislação específica;

III – preservar a faixa não edificável localizada ao longo do percurso da Rodovia RN-288, no trecho inserido no território do Município de São Rafael, conforme estabelecido pelo inciso III do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979 e pelas demais disposições pertinentes;

IV – observar, no momento da ocupação dos lotes, as diretrizes e parâmetros básicos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano previstos na Lei Federal nº 6.766/1979, nesta Lei Complementar, em lei municipal específica de parcelamento, uso e ocupação do solo e nas demais leis municipais pertinentes;

V – implantar e/ou executar melhorias na infraestrutura urbana, conforme demanda, como pré-requisito básico para liberação de novas ocupações na Zona; e

VI – implantar equipamentos comunitários ou meios de acesso aos equipamentos já instalados, conforme demanda, como pré-requisito básico para permissão de novas ocupações na Zona.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 49. As Áreas de Diretrizes Especiais (ADE) se sobrepõem ao zoneamento em função de características que exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados que complementam aqueles definidos em função do zoneamento e sobre eles preponderam.

Parágrafo Único. Os parâmetros de uso e ocupação relativos às ADE localizadas no Município de São Rafael deverão ser instituídos em leis municipais específicas e serão iguais ou mais restritivos que os parâmetros da Zona em que se localizam.

Art. 50. Ficam definidas no Município de São Rafael as seguintes Áreas de Diretrizes Especiais (ADE):

I – Área de Diretrizes Especiais para Abastecimento Público (ADE Abastecimento Público);

II – Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Centralidades Rurais (ADE Centralidades Rurais);

III – Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Concentrações Rurais (ADE Concentrações Rurais);

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

IV – Área de Diretrizes Especiais de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural (ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural);

V – Área de Diretrizes Especiais para Implantação ou Melhoria da Drenagem **Urbana (ADE Drenagem);**

VI – Área de Diretrizes Especiais para Margens da Rodovia RN-118 (ADE Rodovia);

VII – Área de Diretrizes Especiais para Implantação de Grandes Equipamentos (ADE Grandes Equipamentos); e

VIII – Área de Diretrizes Especiais para Mineração (ADE Extração Mineral).

Parágrafo único. As delimitações das ADE previstas nos incisos I a VIII do *caput* encontram-se registradas nos mapas de Zoneamento das Macrozonas Rural e Urbana do Município de São Rafael, constantes nos Anexos XIV e XV desta Lei Complementar, respectivamente.

Seção I
Da Área de Diretrizes Especiais para Abastecimento Público

Art. 51. A Área de Diretrizes Especiais para Abastecimento Público (ADE Abastecimento Público) abrange a bacia de contribuição do Reservatório Armando Ribeiro Gonçalves, inserida no Município de São Rafael, com destaque para as áreas onde existe captação para abastecimento público de consumo direto nas Localidades Rurais de Caraú I, Umburanas e Mazagão, Caiçarinha, Floresta, Bugi, Macaco, Torrões, Angico e Saco da Onça.

Art. 52. O Poder Executivo Municipal deverá destinar especial atenção às áreas de contribuição do Reservatório Armando Ribeiro Gonçalves, impedindo a instalação de atividades e ocupações potencialmente impactantes, com o objetivo de se garantir a manutenção e conservação na quantidade e qualidade da água do corpo hídrico.

Art. 53. São diretrizes referentes à área compreendida pela ADE Abastecimento Público:

I – promover ações de controle do adensamento e aumento populacional, bem como de desestímulo à expansão das localidades inseridas na ADE que não dispõem de infraestrutura de saneamento;

II – incentivar o uso de técnicas agropecuárias sustentáveis impedindo, nos termos da legislação vigente, o uso de fertilizantes, pesticidas e herbicidas;

III – priorizar a implantação de infraestrutura de saneamento adequada às condições e necessidades locais empregando, inclusive, tecnologias alternativas;

IV – orientar e incentivar o uso de técnicas de irrigação adequadas ao clima Semiárido, bem como quanto ao uso racional dos recursos hídricos;

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

V – promover campanhas permanentes de educação sanitária e ambiental com o objetivo de se preservar a bacia sanitária;

VI – realizar análises técnica e jurídica quanto às ocupações instaladas nas APP localizadas no entorno dos açudes, com observância das disposições estabelecidas pela Lei Federal nº 12.651/2012; e

VII – impedir a ocupação de áreas dos sangradouros e das bacias hidráulicas.

Seção II
Da Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Centralidades Rurais

Art. 54. A Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Centralidades Rurais (ADE Centralidades Rurais) abrange as vilas ou comunidades rurais estrategicamente localizadas no território municipal e que dispõem de condições ambientais e acessos, equipamentos e serviços para funcionarem como polos locais para o atendimento das necessidades básicas da população do entorno.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal deverá, nas áreas compreendidas pela ADE Centralidades Rurais, promover ações com o objetivo de melhorar as condições dos acessos, equipamentos e serviços.

Art. 55. As ADE Centralidades Rurais são as seguintes:

I – Serra Branca II;

II – Mazagão; e

III – Caraú I.

Art. 56. Nas ADE Centralidades Rurais deverá ser estimulada e priorizada a implantação ou ampliação de escolas, unidades de saúde/transporte de saúde, hortos municipais, bancos comunitários de sementes, acessos e transporte coletivo, centros de abastecimento, sede de associações, infraestrutura de saneamento, telefonia e iluminação pública.

Seção III
Da Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Concentrações Rurais

Art. 57. A Área de Diretrizes Especiais para Consolidação de Concentrações Rurais (ADE Concentrações Rurais) abrange os povoados rurais que se caracterizam por uma maior concentração de edificações e que demandam a implantação de infraestrutura urbana básica.

Art. 58. Fica instituída como ADE Concentrações Rurais a Localidade de Caiçarinha.

Art. 59. É diretriz da área compreendida pela ADE Concentrações Rurais a implantação e/ou melhoria progressiva da infraestrutura sanitária, de comunicação e

arruamento, bem como a realização de manutenção das vias que interligam os povoados à sede municipal ou às centralidades rurais.

Seção IV

Da Área de Diretrizes Especiais de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural

Art. 60. A Área de Diretrizes Especiais de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural (ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural) abrange áreas e bens imóveis de valor histórico-cultural e ambiental localizados na Macrozona Rural do Município de São Rafael.

Art. 61. As ADE de Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural são as seguintes:

I – Fazenda Lájea Formosa (Sítios Arqueológicos); e

II – Casa do Barão de Serra Branca.

Art. 62. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural:

I – promover a sinalização de acesso às áreas e aos bens de valor histórico-cultural;

II – promover ações com o objetivo de se preservar e recuperar as áreas compreendidas pela ADE; e

III – executar ações de conscientização e educação sobre a importância histórico-cultural das áreas compreendidas pela ADE com o objetivo de promover a sua valorização e o fortalecimento da identidade local.

Art. 63. Nos bens imóveis de valor histórico-cultural inseridos na ADE Interesse Paisagístico, Histórico e Cultural ficam vedadas alterações nas fachadas no que se refere à sua altura, ao número e tamanho dos vãos de janelas e portas e aos elementos decorativos existentes.

Seção V

Da Área de Diretrizes Especiais para Implantação ou Melhoria da Drenagem Urbana

Art. 64. A Área de Diretrizes Especiais para Implantação ou Melhoria da Drenagem Urbana (ADE Drenagem) abrange áreas localizadas na Macrozona Urbana do Município de São Rafael.

§ 1º A ADE Drenagem compreende as áreas onde estão situados setores dos Bairros Centro, Boa Esperança, Soledade, Nova Jerusalém e Vale Encantado.

§ 2º As áreas compreendidas pela ADE Drenagem estão identificadas no mapa de Zoneamento da Macrozona Urbana.

§ 3º O Poder Executivo Municipal deverá destinar especial atenção as áreas compreendidas pela ADE Drenagem por possuírem alto potencial de acumulação de água

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 - www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

e/ou inundações, aplicando medidas de controle de cheias, com a utilização de um conjunto de métodos estruturais e não estruturais destinados a minimizar os efeitos danosos de enchentes ou inundações na ADE.

Art. 65. São diretrizes das áreas compreendidas pela ADE Drenagem:

I – evitar a concessão de autorizações para a implantação de novos loteamentos com quadras demasiadamente pequenas; e

II – promover à implantação nos setores urbanos localizados nos fundos de vale, paralelo às Áreas de Preservação Permanente, de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares e de espaços públicos abertos e prédios públicos.

Art. 66. A permeabilidade das calçadas deverá ser de, no mínimo, 30% (trinta por cento) de sua área e as vias terrestres locais deverão apresentar calçamento com índice adequado de permeabilidade.

Art. 67. Os projetos de loteamento e desmembramento deverão estabelecer Coeficiente de Permeabilidade do solo.

Parágrafo Único. O Poder Executivo Municipal deverá, por meio de aprovação de lei municipal específica, estabelecer incentivos fiscais para edificações que apresentarem proporção de área permeável maior que a prevista em lei, conservação de áreas arborizadas nas áreas livres dos lotes e a implantação de dispositivos que permitam o escoamento ou infiltração adequada das águas pluviais.

Art. 68. Na definição pelo Poder Executivo Municipal de áreas públicas para a realização de atividades de lazer e recreação deverá se priorizar a utilização de terrenos que apresentem elevada concentração de escoamento superficial e que apresentem boas condições de infiltração.

Parágrafo Único. Na definição de áreas públicas previstas no *caput* dever-se-á evitar a escolha de setores com afloramento rochoso.

Art. 69. Para os lotes localizados nas áreas compreendidas pela ADE Drenagem o Zoneamento Urbano ou lei municipal específica poderá estabelecer possibilidade de aumento do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), por meio da utilização de quaisquer instrumentos de política urbana exigindo-se, em contrapartida, a execução de dispositivos de retenção, infiltração ou retardamento das águas pluviais com o objetivo de se garantir a manutenção das condições de vazão natural.

Seção VI
Da Área de Diretrizes Especiais para Margens da Rodovia RN-118

Art. 70. A Área de Diretrizes Especiais para Margens da Rodovia RN-118 (ADE Rodovia) abrange área às margens da Rodovia RN-118, em seus trechos inseridos no perímetro urbano da sede municipal de São Rafael e na Área de Urbanização

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 - www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Específica, onde deverão ser implantados, prioritariamente, empreendimentos comerciais e de prestação de serviços que se beneficiem do fluxo rodoviário.

Parágrafo Único. São requisitos para a expedição de licenças e autorizações pelo Poder Executivo Municipal o protocolo, avaliação e pronunciamento favorável quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos empreendimentos comerciais e de serviços a serem instalados na ADE Rodovia.

Art. 71. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ADE Rodovia:

I – preservar, em cooperação com o Departamento de Estradas de Rodagem (DER/RN), a faixa de domínio da Rodovia RN-118, conforme estabelecido em legislação específica;

II – preservar a faixa não edificável localizada ao longo do trecho da Rodovia RN-118, inserido no território do Município de São Rafael, conforme estabelecido pelo inciso III do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979 e pelas demais disposições pertinentes;

III – implantar, prioritariamente, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços; e

IV – planejar e implantar melhorias urbanísticas compatíveis com o fluxo de veículos automotores e de pedestres com a instalação de calçadas mais largas, recuos frontais mais generosos e usos compatíveis com o objetivo de promover a segurança dos moradores e transeuntes.

Parágrafo Único. Excepcionalmente, será tolerado na área compreendida pela ADE Rodovia, o uso residencial de bens imóveis.

Art. 72. O Poder Executivo Municipal deverá, em situações de ocupação da faixa de domínio por estabelecimentos comerciais na Rodovia RN-118, elaborar plano de adequação urbanística de uso e ocupação dos estabelecimentos ocupantes da ADE Rodovia, bem como a instalação da infraestrutura necessária.

Art. 73. O Poder Executivo Municipal deverá, em situações de ocupação da faixa de domínio da Rodovia RN-118 para fins residenciais, observar legislação pertinente com o objetivo de se garantir, na hipótese em haja necessidade de desocupação dos bens imóveis, os direitos dos moradores.

§ 1º Na situação prevista no *caput* o Poder Executivo Municipal deverá, na situação de desocupação dos bens imóveis localizados na ADE Rodovia, promover a demolição das edificações existentes.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá, após a desocupação e a demolição das edificações previstas no *caput* e no § 1º, elaborar e executar plano de recuperação da área nos termos da legislação vigente.

Seção VII

Da Área de Diretrizes Especiais para Implantação de Grandes Equipamentos

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 74. A Área de Diretrizes Especiais para Implantação de Grandes Equipamentos (ADE Grandes Equipamentos) abrange os terrenos, inseridos no perímetro urbano da Cidade de São Rafael onde, em função da facilidade de acesso e de escoamento de produtos, deverá ser priorizada a implantação de equipamentos de médio e grande porte para fins econômicos ou de mobilidade.

Parágrafo Único. São requisitos para a expedição de licenças e autorizações pelo Poder Executivo Municipal o protocolo, avaliação e pronunciamento favorável quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos empreendimentos de médio e grande porte a serem instalados na ADE Grandes Equipamentos.

Art. 75. São diretrizes das áreas compreendidas pela ADE Grande Equipamentos:

I – implantar, prioritariamente, equipamentos de médio e grande porte que não resultem em impactos negativos para a população e o meio ambiente; e

II – permitir o parcelamento do solo para fins residenciais somente após análise criteriosa quanto a disponibilidade de terrenos na ZEU 1 ou 2.

Seção VIII
Da Área de Diretrizes Especiais para Mineração

Art. 76. A Área de Diretrizes Especiais para Extração Mineral (ADE Extração Mineral) abrange as áreas delimitadas pelo Sistema de Informações Geográficas da Mineração/Sigmine do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM) que apresentam processos minerários em andamento e as áreas inseridas no território do Município de São Rafael onde já esteja ocorrendo exploração mineral.

Art. 77. São diretrizes referentes às áreas compreendidas pela ADE Extração Mineral:

I – promover ações de identificação das áreas com exploração mineral, bem como quanto à existência e ao cumprimento das condições previstas no licenciamento ambiental dos empreendimentos;

II – promover ações de monitoramento dos processos de exploração mineral e das áreas delimitadas para exploração mineral;

III – promover ações de identificação e preservação de sítios arqueológicos e/ou paleontológicos, em parceria com o empreendedor; e

IV – promover ações de fiscalização quanto à recuperação das áreas degradadas por empreendimentos, conforme estabelecido pela legislação federal.

CAPÍTULO IV
DOS PARÂMETROS PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 78. Ficam definidos os seguintes parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo para a Macrozona Urbana do Município de São Rafael, vigentes para os loteamentos e edificações iniciados após a aprovação desta Lei Complementar e até a aprovação de legislação municipal específica que disponha sobre parcelamento, uso e ocupação do solo urbano:

I – nos novos loteamentos deverão ser destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) da sua área total para implantação de equipamentos comunitários e espaços de lazer públicos, respeitando-se a proporcionalidade em relação à densidade de ocupação prevista;

II – os quarteirões não deverão exceder a 200 (duzentos) metros de comprimento;

III – as ruas do sistema viário principal deverão ter, no mínimo, 7 (sete) metros de largura e as calçadas deverão ter, no mínimo, 2 (dois) metros de largura, exceto na ADE Grandes Equipamentos, onde as ruas do sistema viário principal deverão ter, no mínimo, 9 (nove) metros de largura e as calçadas deverão ter 3,5 (três vírgula cinco) metros de largura;

IV – as áreas construídas e cobertas das edificações deverão ser, no máximo, iguais às áreas dos lotes – Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual a 1,0;

V – as paredes providas de vãos de iluminação e ventilação deverão estar localizadas a uma distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo dos lotes, sendo que para as edificações com altura superior a 6 (seis) metros, os afastamentos em relação às divisas laterais e de fundo dos lotes deverão atender à relação A = 1,50 + h / 10, onde "A" é o afastamento em metros e "h" é a altura da edificação, medida da cota da soleira de entrada até a parte mais alta do telhado do último pavimento;

VI – na ZEU, o recuo frontal das edificações deverá ser de, no mínimo, 3 (três) metros; e

VII – as áreas descobertas e em terreno natural deverão totalizar, no mínimo, 1/5 (um quinto) da área total do lote – Taxa de Permeabilidade (TP) igual a 20% (vinte por cento).

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento, consignado no inciso IV poderá, para as edificações localizadas na ZUC ou na ZEU, ser de no máximo 2,0 por meio da utilização dos instrumentos da transferência do direito de construir ou da outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º A Taxa de Permeabilidade, consignada no inciso VII, poderá ser reduzida ou suprimida em função da implantação de dispositivos de retenção, infiltração ou retardamento de águas pluviais suficientes para captar volume de água proporcional à área impermeabilizada.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 - www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 79. O Poder Executivo Municipal e os empreendedores deverão utilizar, como referência, na implantação de novos loteamentos, como parâmetro para a demarcação de áreas o "lote médio" de 200 m^2.

§ 1º Ressalvado o disposto no *caput* os lotes poderão ter, no mínimo, 125 m^2 de área com frente mínima de 5 (cinco) metros.

§ 2º Ressalvado o disposto no *caput* e § 1º a área dos lotes de novos empreendimentos habitacionais poderá ser inferior a 200 ou 125 m^2 se o loteamento estiver localizado em ZEIS, destinado à implantação de conjuntos habitacionais de interesse social ou a urbanização específica.

Art. 80. Os órgãos competentes do Poder Executivo Municipal deverão promover ações com o objetivo de garantir os usos múltiplos em todas as zonas do Município de São Rafael, desde que sejam compatíveis com as diretrizes definidas para a Zona e que a localização da atividade não resulte em incômodos aos moradores da vizinhança e nem em danos ao meio ambiente.

Art. 81. O Poder Público Municipal deverá, em conjunto com a população, fiscalizar o cumprimento das diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo expressas nesta Lei Complementar, na legislação municipal específica e na legislação federal e estadual pertinente.

Art. 82. O Poder Executivo Municipal deverá oferecer serviço de assistência técnica gratuita à população, garantindo a orientação quanto ao cumprimento dos parâmetros e diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos na Lei Federal nº 6.766/1979, nesta Lei Complementar e nas demais leis pertinentes.

CAPÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 83. Para a implementação das diretrizes deste Plano Diretor serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – tombamento;
II – zonas especiais de interesse social (ZEIS);
III – concessão de direito real de uso (CDRU);
IV – concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM);
V – desapropriação para fins de utilidade pública ou interesse social;
VI – doação de bens imóveis públicos municipais;
VII – dação em pagamento;
VIII – consórcio imobiliário;
IX – usucapião especial de bem imóvel urbano;
X – direito de superfície;
XI – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC);

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

XII – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

XIII – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

XIV – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana com cobrança diferenciada de acordo com finalidades pré-estabelecidas;

XV – direito de preempção;

XVI – outorga onerosa do direito de construir;

XVII – operações urbanas consorciadas;

XVIII – transferência do direito de construir;

XIX – estudo de impacto de vizinhança (EIV);

XX – servidão administrativa; e

XXI – limitação administrativa.

§ 1º Os instrumentos de política territorial previstos no *caput* regem-se pelo estabelecido nesta Lei Complementar e na legislação pertinente.

§ 2º Na utilização do instrumento de política territorial previsto no inciso II o Poder Executivo Municipal observará o disposto na Seção IX do Capítulo II do Título III desta Lei Complementar.

Seção I
Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 84. O Município de São Rafael poderá conceder, de forma gratuita ou onerosa e por prazo determinado ou indeterminado, o direito de uso de bem imóvel público, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

Parágrafo Único. A concessão de direito real de uso que trata o *caput* poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

Art. 85. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, os contratos de concessão de direito real de uso de bens imóveis públicos deverão, nos termos do art. 48 da Lei Federal nº 10.257/2001, observar as seguintes disposições:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil, instituído pela Lei Federal nº 10.406/2002; e

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 86. Na hipótese do concessionário utilizar o bem imóvel para destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumprir cláusula resolutória

do ajuste, a concessão de direito real de uso será revogada, perdendo, nesta situação, as benfeitorias de qualquer natureza.

Seção II

Da Doação de Bens Imóveis Públicos Municipais

Art. 87. A doação de bens imóveis públicos pertencentes ao Município de São Rafael poderá ser destinada à construção de moradias no âmbito de programas habitacionais federais e estaduais, observando-se o disposto na Lei Orgânica Municipal e em legislação específica.

Parágrafo Único. A doação de qualquer bem imóvel pertencente ao Município de São Rafael deverá ser autorizada por lei municipal específica.

Art. 88. O Poder Público Municipal deverá executar ações de regularização fundiária urbana com o objetivo de se constituir reserva fundiária a ser destinada a empreendimentos voltados à implantação de habitação de interesse social ou a outros empreendimentos de interesse social.

Seção III

Da Dação em Pagamento

Art. 89. Os sujeitos passivos de obrigação tributária principal para com o Município de São Rafael poderão quitá-la por meio da transferência de bens imóveis ao Poder Público Municipal, mediante dação em pagamento.

§ 1º Todo bem imóvel localizado no território do Município de São Rafael poderá ser objeto de dação em pagamento.

§ 2º A utilização da dação em pagamento fica condicionada, nos termos da Lei nº 5.172/1966, alterada pela Lei Complementar nº 104/2001, à aprovação de lei municipal específica, que deverá regulamentar o instrumento, definindo, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – a especificação dos débitos de natureza tributária que poderão ser quitados com o bem imóvel ofertado;

II – a possibilidade de bem imóvel de propriedade de terceiro ser transferido ao Poder Público Municipal em benefício de sujeito passivo da obrigação tributária principal; e

III – o momento da aplicação do instrumento no processo de cobrança tributária e os procedimentos para consolidação da dívida e avaliação do bem imóvel.

Seção IV

Do Consórcio Imobiliário

Art. 90. O Município de São Rafael poderá, por meio de consórcios imobiliários, estabelecer parcerias com proprietários de bens imóveis localizados na Macrozona Urbana, para viabilizar a urbanização de áreas que tenham insuficiência de infraestrutura e serviços urbanos e/ou que estejam subutilizadas ou não utilizadas.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

§ 1º Nas parcerias instituídas sob a forma de consórcios imobiliários os proprietários de terrenos deverão transferi-los ao Poder Público Municipal que ficará responsável por executar obras de infraestrutura e urbanização, parcelamento ou construção de habitações.

§ 2º Para efeito de cálculo da quantidade de lotes ou unidades habitacionais a serem transferidos ao proprietário-concedente, deverá ser considerado o valor venal do bem imóvel transferido.

Art. 91. As regras e condições de cada parceria a ser instituída sob a forma de consórcio imobiliário serão definidas em lei municipal específica.

Seção V

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória.

Art. 92. Ficam sujeitos à aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios os bens imóveis particulares não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na ZUC e na ZIHC.

Parágrafo Único. Para os fins previstos no *caput* considera-se:

I – bens imóveis não edificados são aqueles que apresentam Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual a 0 (zero);

II – bens imóveis subutilizados são aqueles que apresentam Coeficiente de Aproveitamento (CA) inferior a 0,25 (1/4), à exceção daqueles destinados a lazer ou socialização ou que sejam de interesse público; e

III – bens imóveis não utilizados são aqueles terrenos ou edificações sem qualquer tipo de uso ou em situação de abandono.

Art. 93. As condições e os prazos para implementação da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o bem imóvel particular serão estabelecidas por lei municipal específica, devendo ser observadas as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 94. O proprietário de bem imóvel particular objeto de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios será notificado por órgão do Poder Executivo Municipal para cumprimento da obrigação imposta no prazo determinado.

Art. 95. Fica facultado ao proprietário de bem imóvel objeto de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Seção VI

Do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo

Art. 96. Na hipótese em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, prevista na Seção anterior, não seja observada pelo proprietário do bem imóvel localizado na ZUC ou na ZIHC, o Município de São Rafael procederá à aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 97. O percentual da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei municipal específica a que se refere o art. 93 desta Lei Complementar e não excederá a 2 (duas) vezes o percentual referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 98. Na hipótese em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja cumprida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município de São Rafael manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 100 desta Lei Complementar.

Art. 99. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva prevista nesta Seção.

Seção VII

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 100. Transcorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do bem imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município de São Rafael poderá proceder à desapropriação do bem imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos prazos e condições previstas na Lei Federal nº 10.257/2001 e na legislação pertinente.

Parágrafo Único. Os títulos da dívida pública, recebidos pelo expropriado pela desapropriação do bem imóvel, não poderão ser utilizados para pagamento de tributos municipais.

Art. 101. O Município de São Rafael deverá proceder ao adequado aproveitamento do bem imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público municipal.

§ 1º O aproveitamento do bem imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestas últimas hipóteses, o devido procedimento licitatório e demais disposições legais pertinentes.

§ 2º Ficam mantidas, para o adquirente do bem imóvel, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização determinadas anteriormente para o expropriado.

Seção VIII

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana com Cobrança Diferenciada de Acordo com Finalidades Pré-estabelecidas

Art. 102. Os bens imóveis urbanos particulares poderão possuir alíquotas diferenciadas para a cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana para viabilizar o cumprimento da função social da propriedade ou nas hipóteses de relevante interesse público, como a preservação ou ocupação de bens imóveis, e em conformidade com os princípios norteadores da política municipal de planejamento, desenvolvimento e expansão urbana estabelecidos nesta Lei Complementar.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Parágrafo Único. A cobrança diferenciada de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana consignada no *caput* é aplicável sobre todos os bens imóveis particulares localizados na Macrozona Urbana do Município de São Rafael.

Art. 103. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana com cobrança diferenciada previsto no *caput* do art. 102 deverá ser regulamentado por meio de lei municipal específica com definição de, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – critérios e justificativa de aplicação da alíquota diferenciada de incentivo;

II – critérios de identificação dos bens imóveis beneficiados; e

III – coeficientes reducionais da alíquota.

Seção IX
Direito de Preempção

Art. 104. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de bem imóvel objeto de futura alienação onerosa entre particulares.

Art. 105. Ficam sujeitos à aplicação do direito de preempção os bens imóveis particulares localizados na Macrozona Urbana do Município de São Rafael.

Art. 106. O direito de preempção poderá ser exercido pelo Poder Público Municipal sempre que necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento 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; e

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único. Poderão, ainda, ser objeto do direito de preempção as áreas de remanescentes florestais relevantes localizadas em áreas urbanas ou de expansão urbana do Município de São Rafael, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 107. Fica estipulado como requisito para a instituição do direito de preempção previsto nesta Seção, sem prejuízo de outras disposições legais pertinentes, o atendimento a pelo menos uma das finalidades previstas no art. 106 desta Lei Complementar.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 108. Lei municipal específica determinará a área ou o bem imóvel que será objeto do direito de preempção estipulando, ainda, o prazo de início e término da vigência do encargo, que não poderá ser superior a 5 (cinco) anos, podendo ser renovado.

Art. 109. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na lei municipal específica mencionada no art. 108, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Seção X

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 110. O direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento básico adotado (1,0) na ZEU-1 e na ZEU-2, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário observando-se, ainda, as diretrizes estabelecidas para as referidas Zonas.

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser atingido por meio da outorga onerosa do direito de construir será igual a 2,0.

Art. 111. As condições a serem observadas para a concessão da outorga onerosa do direito de construir deverão ser estabelecidas em lei municipal específica.

Parágrafo Único. A lei municipal específica mencionada no *caput* determinará:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – as hipóteses de isenção do pagamento da outorga; e

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 112. Os recursos arrecadados com a efetivação de outorga onerosa do direito de construir serão aplicados para as seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas 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; e

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Seção XI

Das Operações Urbanas Consorciadas

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 113. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Parágrafo Único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, 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 definidas para o Município de São Rafael; e

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

Art. 114. Ficam sujeitos à aplicação de operação urbana consorciada os bens imóveis localizados na ZIE, ZOC, ZUC, ZQUA, ADE Rodovia, ADE Drenagem e ADE Grandes Equipamentos.

Art. 115. A operação urbana consorciada e o plano de operação urbana consorciada deverão ser aprovados por lei municipal específica, que deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação urbana consorciada;

IV – finalidades da operação urbana consorciada;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

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

VII – forma de controle da operação urbana consorciada, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Art. 116. Os recursos arrecadados pelo Poder Executivo Municipal na forma do inciso VI do art. 115 deverão ser aplicados exclusivamente na área objeto da operação urbana consorciada.

Art. 117. A partir da aprovação da lei de que trata o *caput* do art. 115 serão nulas as licenças e autorizações concedidas pelo Poder Executivo Municipal em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Seção XII
Da Transferência do Direito de Construir

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 118. O proprietário de bem imóvel localizado na ZIHC ou na ZIE poderá exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei Complementar ou em legislação de uso e ocupação do solo municipal quando este não for exercido em função das diretrizes de preservação referentes à Zona.

Art. 119. A transferência do direito de construir poderá ser utilizada nas situações que envolvam bens imóveis necessários ao atendimento de uma das seguintes finalidades:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o bem imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e

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

Art. 120. Ficam definidos como bens imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles localizados na ZUC ou na ZEU-1.

Parágrafo Único. A recepção da transferência do direito de construir na ZUC ou na ZEU-1 limita-se ao Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 2,0.

Art. 121. A transferência do direito de construir será autorizada por lei municipal específica que estabelecerá as condições relativas à sua aplicação, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257/2001.

Seção XIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 122. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento para a análise pelo Poder Público Municipal, em conjunto com sociedade civil, de empreendimentos e atividades instalados ou previstos na área urbana, ou próximo a ela, que sejam geradores de algum tipo de impacto negativo, objetivando democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os mesmos.

Art. 123. Ficam estabelecidos como dependentes de elaboração de EIV, para a obtenção de licenças e autorizações de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, os empreendimentos e atividades de médio e grande porte a serem instalados na ADE Grandes Equipamentos, os implantados por meio de operação urbana consorciada e outros a serem definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento (CMD).

§ 1º O regimento interno do CMD deverá estabelecer as regras específicas para definição dos empreendimentos e atividades que dependerão do EIV para a obtenção das licenças ou autorizações de responsabilidade do Poder Executivo Municipal.

§ 2º A expedição de alvarás de localização e de funcionamento por órgão do Poder Executivo Municipal fica condicionada a pronunciamento conclusivo e favorável do CMD quanto aos empreendimentos e atividades previstos no *caput*.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

§ 3º O CMD poderá, antes da deliberação final sobre o projeto de empreendimento ou atividade, realizar audiências públicas para conhecimento e avaliação do EIV pela população do Município de São Rafael.

Art. 124. O EIV deverá ser elaborado pelo proponente-empreendedor, por intermédio de equipe multidisciplinar formada por profissionais habilitados, e deverá contemplar, entre outros aspectos, os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, dos seguintes requisitos:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação; e

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 125. As despesas, custos e encargos referentes à elaboração do EIV são de responsabilidade exclusiva do proponente-empreendedor.

Art. 126. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV.

Parágrafo Único. Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado, no órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 127. A elaboração e aprovação do EIV não substituirá a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), exigível nos termos da legislação ambiental vigente.

TÍTULO IV
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE
CAPÍTULO I
DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

Art. 128. Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento (CMD) do Município de São Rafael, órgão colegiado de natureza consultiva e deliberativa, cujo objetivo é a supervisão e aprimoramento do processo de planejamento e desenvolvimento do Município e o monitoramento da implementação das disposições deste Plano Diretor.

Art. 129. São competências do CMD:

I – criar sistema de acompanhamento e controle deste Plano Diretor e das leis municipais dele decorrentes;

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

II – colaborar na aplicação e fiscalização deste Plano Diretor e das leis municipais dele decorrentes;

III – propor estudos e alterações de leis relacionadas ao planejamento e desenvolvimento do Município de São Rafael;

IV – deliberar sobre empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de EIV para a obtenção de licenças e autorizações do Poder Executivo Municipal; e

V – promover debates, audiências e consultas públicas sempre que julgar conveniente.

Art. 130. O CMD será composto por 7 (sete) membros efetivos representantes dos seguintes órgãos e entidades:

I – 2 (dois) representantes do Poder Público Municipal, sendo:

a) 1 (um) representante do Poder Legislativo Municipal; e

b) 1 (um) representante do Poder Executivo Municipal.

II – 1 (um) representante do Conselho Tutelar;

III – 1 (um) representante indicado pelos Conselhos Municipais instituídos e em funcionamento no Município de São Rafael;

IV – 1 (um) representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais;

V – 1 (um) representante do Instituto de Assistência Técnica e Extensão Rural do Rio Grande do Norte (Emater); e

VI – 1 (um) representante do segmento empresarial do Município de São Rafael.

§ 1º Os órgãos e entidades previstos nos incisos I a VI deverão indicar 1 (um) representante titular e seu respectivo suplente.

§ 2º O membro suplente substituirá o respectivo membro titular nas hipóteses de impedimento e lhe sucederá nas hipóteses de vacância estabelecidas no regimento interno.

§ 3º São requisitos para o exercício da função de membro do CMD:

I – ser maior de 18 (dezoito) anos;

II – ser possuidor de reconhecida idoneidade moral; e

III – ser residente ou trabalhar regularmente no Município de São Rafael.

§ 4º Os membros do CMD serão nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo do Município de São Rafael.

§ 5º O mandato dos representantes do CMD será de 2 (dois) anos, vedada a sua recondução para um mandato imediatamente subsequente.

§ 6º A função de membro do CMD é considerada de relevante interesse público e não remunerada.

§ 7º O Chefe do Poder Executivo Municipal deverá designar profissional habilitado para prestar assessoramento jurídico aos membros do CMD.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Art. 131. A primeira reunião ordinária do CMD do Município de São Rafael, destinada à sua instalação, ocorrerá no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação de edital de convocação pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único. O edital de convocação para a primeira reunião ordinária do CMD deverá ser publicado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Art. 132. O CMD será gerido por uma Diretoria composta por 1 (um) Presidente, 1 (um) Vice-Presidente e 2 (dois) Secretários, com mandato de 2 (dois) anos.

§ 1º Os ocupantes das funções de direção do CMD serão eleitos por maioria absoluta pelos Conselheiros Titulares.

§ 2º A eleição e posse para o preenchimento das funções mencionadas no *caput* serão realizadas na data da reunião ordinária de instalação.

Art. 133. As normas de organização e funcionamento do CMD do Município de São Rafael serão definidas no seu regimento interno.

§ 1º A proposta de regimento interno do CMD deverá ser elaborada no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da data de realização da reunião ordinária de instalação.

§ 2º O regimento interno do CMD será aprovado por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados a partir da entrega da proposta de regimento interno pelo Presidente do CMD.

Art. 134. O Poder Executivo Municipal, por meio dos órgãos competentes da Administração Direta, disponibilizará ao CMD os recursos administrativos, técnicos e financeiros necessários para o cumprimento de suas atribuições.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 135. Para garantir a gestão democrática no Município de São Rafael, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – debates;

II – consultas públicas;

III – audiências públicas;

IV – conferências;

V – órgãos colegiados de política urbana; e

VI – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§ 1º Para a realização dos eventos previstos nos incisos I a IV do *caput*, o Poder Executivo Municipal publicará, por meio de edital, ato de convocação dos membros da comunidade do Município de São Rafael estabelecendo a pauta a ser discutida, data, horário e local para a realização do evento.

§ 2º A documentação relativa à pauta a ser discutida no evento deverá ser disponibilizada ao público em geral com antecedência de, no mínimo, 7 (sete) dias em

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

relação à data de realização do evento, no local de sua realização ou na sede da Prefeitura Municipal, conforme definido no edital, bem como no sítio eletrônico do Município de São Rafael na rede mundial de computadores.

Art. 136. O Poder Público Municipal deliberará, de forma fundamentada, sobre as propostas apresentadas pelos membros da comunidade nos eventos participativos, promovendo a ampla e irrestrita publicidade sobre as decisões adotadas, inclusive no sítio eletrônico do Município de São Rafael na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único. A deliberação pelo Poder Público Municipal prevista no *caput* ficará dispensada nas hipóteses em que a decisão seja de competência de órgão colegiado ou quando, em virtude da natureza das discussões, não houver ato deliberatório.

Art. 137. O Poder Público Municipal realizará audiências públicas nas seguintes hipóteses, entre outras:

I – elaboração e revisão do Plano Diretor Municipal;

II – elaboração de planos, programas, ações e projetos de lei que disponham sobre políticas públicas relacionadas ao planejamento e desenvolvimento do Município de São Rafael; e

III – elaboração das leis orçamentárias.

Parágrafo Único. A promoção de audiências públicas, bem como de debates e consultas públicas sobre as propostas do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual é condição obrigatória para a aprovação dos mesmos pela Câmara Municipal.

Art. 138. Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos necessários à realização dos eventos previstos nos incisos I a IV do *caput* do art. 135 desta Lei Complementar.

Art. 139. O Poder Executivo Municipal, por meio dos órgãos competentes da Administração Direta, disponibilizará os recursos administrativos, técnicos e financeiros necessários para a realização dos eventos previstos nos incisos I a IV do *caput* do art. 135 desta Lei Complementar.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 140. Em observância ao disposto nos incisos III e VI do § 4º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257/2001 os Poderes Executivo e Legislativo Municipais deverão garantir à população do Município de São Rafael o acesso e a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos na elaboração, aprovação e implementação do Plano Diretor.

Art. 141. O Poder Público do Município de São Rafael deverá, nos termos do disposto no subitem 21.4 do Anexo XII desta Lei Complementar, priorizar a elaboração e aprovação de legislação municipal de ordenamento territorial, bem como a revisão da legislação municipal relacionada com o planejamento e desenvolvimento do Município, em especial:

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

I – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;
II – Código de Obras;
III – Código de Posturas;
IV – Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico;
V – Plano Municipal de Gestão dos Resíduos Sólidos;
VI – Plano Municipal de Mobilidade;
VII – Plano Municipal de Meio Ambiente;
VIII – Lei de Criação de Unidade de Conservação;
IX – Plano Plurianual;
X – Lei de Diretrizes Orçamentárias;
XI – Lei Orçamentária Anual;
XII – Lei Municipal nº 265/2009 (Perímetro Urbano);
XIII – Lei Municipal nº 316/2012; e
XIV – Código Tributário Municipal.

Parágrafo Único. Os projetos de lei relacionados com os temas previstos nos incisos IX a XIV do *caput* deverão atualizar a legislação municipal vigente em virtude do disposto nesta Lei Complementar.

Art. 142. Os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos IV e V do art. 141 deverão ser elaborados pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de 3 (três) meses, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. O Poder Legislativo Municipal deverá apreciar e deliberar sobre os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos IV e V do art. 141 no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados a partir da entrega dos projetos de lei pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 143. Os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos I, VIII, XII a XIV do art. 141 deverão ser elaborados pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de 8 (oito) meses, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. O Poder Legislativo Municipal deverá apreciar e deliberar sobre os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos I, VIII, XII a XIV do art. 141 no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados a partir da entrega dos projetos de lei pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 144. Os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos II e III do art. 141 deverão ser elaborados pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. O Poder Legislativo Municipal deverá apreciar e deliberar sobre os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos II e III do art. 141 no prazo máximo de 3 (três) meses, contados a partir da entrega dos projetos de lei pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 145. Os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos VI e VII do art. 141 deverão ser elaborados pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação desta Lei Complementar.

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283

Parágrafo Único. O Poder Legislativo Municipal deverá apreciar e deliberar sobre os projetos de lei relacionados aos temas previstos nos incisos VI e VII do art. 141 no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados a partir da entrega dos projetos de lei pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 146. Fica vedada a acumulação de potencial construtivo adquirido por meio de diferentes instrumentos de política territorial.

Art. 147. O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual deverão incorporar as ações estratégicas constantes no art. 6º desta Lei Complementar e os programas e ações previstos nos Anexos I a XII.

Art. 148. O Plano Diretor Participativo do Município de São Rafael deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados a partir de sua entrada em vigor.

§ 1º A revisão do Plano Diretor Participativo observará as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257/2001 e na legislação pertinente.

§ 2º A realização da revisão do Plano Diretor Participativo em prazo inferior ao previsto no *caput* ficará condicionada, nos termos do inciso III do art. 129 desta Lei Complementar, à verificação pelo CMD quanto à existência de relevantes fatos de natureza ambiental, social ou econômica, bem como ao pronunciamento favorável e conclusivo do CMD e será detalhada em ato fundamentado do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 149. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São Rafael/RN 23, de agosto de 2016.

Gabinete do Prefeito

JOSÉ DE ARIMATÉIA BRAZ
PREFEITO MUNICIPAL

Rua Juvêncio Soares, 399, Centro, São Rafael/RN - CEP: 59.518-000 - CNPJ nº. 08.085.417/0001-06 -
www.saorafael.rn.gov.br Fone: (84) 3336-2283