



**PLANO
DIRETOR
MUNICIPAL
DE
CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA. PARÁ**

VOLUME 1
LEI
DO PLANO
DIRETOR

OUTUBRO 2006

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA - PA

LEI DO PLANO DIRETOR

ÍNDICE

TÍTULO I	
FUNDAMENTOS E DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	01
TÍTULO II	
DOS PRINCÍPIOS, DAS POLÍTICAS, DOS OBJETIVOS DAS CONDIÇÕES E DAS AÇÕES.	03
CAPÍTULO I – PRINCÍPIOS (art. 9º e 10º)	03
CAPÍTULO II – POLÍTICAS (art. 11º a 15º)	05
CAPÍTULO III – OBJETIVOS (art. 16º a 17º)	06
<i>Seção I - Ordenamento Territorial</i> (art. 18º)	07
<i>Seção II- Do Desenvolvimento Social</i> (art. 19º)	08
<i>Seção III- Do Desenvolvimento Econômico</i> (art. 20º)	08
<i>Seção IV- Do Desenvolvimento Institucional</i> (art. 21º)	09
CAPÍTULO IV- CONDIÇÕES E AÇÕES (art. 22º)	09
TÍTULO III	
ORDENAMENTO TERRITORIAL (art. 23º)	09
CAPÍTULO I - DIVISÃO TERRITORIAL (art. 24º a 29º)	10
CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO (art.30º a 35º)	11
CAPÍTULO III – DAS ZONAS ESPECIAIS (art. 36º)	13
<i>Seção I - Das Zonas Especiais De Interesse Social</i> (art. 37º)	13
<i>Seção II - Das Zonas Especiais De Interesse Ambiental</i> (art. 39º e 40º)	14
TÍTULO IV	
DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO	15
CAPÍTULO I - DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA	15
<i>Seção I – Do Uso Do Solo</i> (art. 41º a 43º)	15
Subseção I - Dos Usos Geradores De Incomodidades (art. 44º a 51º)	16
Subseção II - Dos Usos Geradores De Interferência No Tráfego (art. 52º a 54º)	17
Subseção III - Dos Usos Geradores De Impacto À Vizinhança E Dos Empreendimentos De Impacto (art. 55º a 58º)	18
<i>Seção II - Da Ocupação Do Solo Na Macrozona Urbana</i> (art. 59º a 63º)	19
<i>Seção III - Do Parcelamento Do Solo Na Macrozona Urbana</i> (art. 64º a 66º)	20
CAPÍTULO II - DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA RURAL (art. 67º e 68º)	21
<i>Seção I - Do Uso Do Solo Na Macrozona Rural</i> (art. 69º a 75º)	21

TÍTULO V	
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (art. 76º)	22
CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (art. 77º e 78º)	24
CAPÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS (art. 79º e 80º)	26
CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (art. 81º a 85º)	27
CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (art. 86º a 89º)	28
CAPÍTULO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (art. 90º a 96º)	29
CAPÍTULO VI - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (art. 97º a 100º)	32
CAPÍTULO VII - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO (art. 101º a 107º)	33
CAPÍTULO VIII - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE (art. 108º a 110º)	35
CAPÍTULO IX - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (art. 111º a 116º)	36
CAPÍTULO X - DO ZONEAMENTO AMBIENTAL (art. 117º a 118º)	38
TÍTULO VI	
DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA	39
CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO (art. 119º a 122º)	39
Seção I - Do Conselho Municipal Da Cidade (art. 123º a 126º)	40
Seção II - Do Gabinete Gestor Do Plano Diretor (GGPD) (art. 126º e 128º)	41
Seção III - Do Fundo Municipal De Desenvolvimento Urbano (art. 129º)	42
Seção IV - Do Sistema De Informações Municipais (art. 130º e 131º)	42
CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO (art. 132º e 133º)	43
Seção I - Da Conferência Da Cidade (art. 134º e 135º)	44
Seção II - Das Assembléias Territoriais De Política Urbana (art. 136º)	44
TÍTULO VII	
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (art. 137º a 142º)	44
QUADRO 1: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA	46
QUADRO 2: ÍNDICES, RECURSOS E DEMAIS RESTRIÇÕES PARA O USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	46

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA - PA

LEI DO PLANO DIRETOR

PROJETO DE LEI Nº 016, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006

INSTITUI o novo Plano Diretor do município de Conceição do Araguaia nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Alvaro Brito Xavier, Prefeito do Município de Conceição do Araguaia, Estado de Pará, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TITULO I FUNDAMENTOS E DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O Plano Diretor Municipal, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 2º. O Plano Diretor está elaborado em atendimento às disposições

do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do Planejamento Estratégico municipal.

Art. 3º. Vigência

1. O Plano Diretor entrará em vigor na data de sua publicação
2. O presente Plano Diretor substitui inteiramente ao vigente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, que foi aprovado por lei municipal Nº 547/92 de 07 de dezembro de 1.992.

Art. 4º. Efeitos do Plano Diretor

1. Publicidade. Envolve o direito de qualquer pessoa ter acesso à documentação completa e pedir informação escrita a respeito de seus conteúdos e aplicação. Com caráter extraordinário, num prazo de três meses desde sua aprovação, e por espaço mínimo de um mês, a documentação completa do Plano Diretor será exposta publicamente para conhecimento de todos os cidadãos interessados.
2. Obrigatoriedade. Envolve o dever, legalmente exigível, do cumprimento de todas suas determinações, tanto ao que diz dos particulares como das Administrações Públicas.
3. Executoriedade. O presente Plano Diretor será executivo imediatamente depois de sua publicação, aos efeitos da aplicação de todas determinações nele contidas.

Art. 5º. A lei que institui o Plano Diretor deverá ser revista num prazo máximo de dez anos.

Art. 6º. A revisão e as modificações do Plano Diretor deverão tramitar-se conforme um processo igual ao de sua elaboração e aprovação, devendo dar-se audiência ao Conselho Municipal da Cidade conforme estabelece o artigo 124 desta lei.

Art. 7º. Documentação constitutiva

1. Fazem parte integrante desta lei os Documentos a seguir:
 1. LEI DO PLANO DIRETOR
 2. MEMORIAL DESCRITIVO E DIAGNÓSTICO
 3. ANEXOS AO MEMORIAL DESCRITIVO
 4. MAPAS DE INFORMAÇÃO
 5. PROPOSTAS E DETERMINAÇÕES
 6. PROGRAMA
 7. MAPAS DE ORDENAÇÃO

2. Todos os documentos acima referenciados, com exceção dos Anexos ao Memorial Descritivo, têm a condição de textos ou mapas definidores e vinculantes do preceituado pelo meio desta Lei.

Art. 8º. Interpretação

1. A ordenação territorial e a direção do desenvolvimento econômico e social correspondem à Prefeitura Municipal de Conceição do Araguaia no exercício das suas competências.

2. As normas e determinações do Plano Diretor se interpretam de acordo com o significado das palavras e atendendo aos princípios e objetivos desta lei.

3. No caso de discrepância entre documentos gráficos prevalecerá o de escala maior.

4. No caso de discrepância entre documentos escritos e gráficos prevalecerão os documentos escritos.

5. Na interpretação dos conteúdos do Plano Diretor, prevalecerão os que significarem maior interesse para a coletividade e maior proteção meio-ambiental e dos espaços naturais.

TÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS, DAS POLÍTICAS, DOS OBJETIVOS DAS CONDIÇÕES E DAS AÇÕES

CAPITULO I. PRINCÍPIOS

Art. 9º. A ação de Governo está orientada pelos seguintes princípios:

I. função social da cidade e da propriedade;

II. gestão democrática e participativa;

III. sustentabilidade.

Art. 10º. A seguir as diretrizes para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, em termos de gestão democrática e sustentabilidade:

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

II – gestão democrática por meio da participação da população e

de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

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

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

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

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

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

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

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

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

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II POLÍTICAS

Art. 11º. As políticas constituem os eixos da gestão do Poder Público na implementação dos Objetivos do Plano Diretor. Conforme exposto, a respeito dos macro-objetivos, no MEMORIAL DESCRITIVO E DIAGNÓSTICO, o Plano Diretor Municipal de Conceição do Araguaia reparte as políticas públicas em quatro áreas básicas:

- ORDENAÇÃO TERRITORIAL E ACABAMENTO URBANO
- ARTICULAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
- ARTICULAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
- GESTÃO DEMOCRÁTICA E DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Art. 12º. As políticas de Ordenação Territorial e Acabamento Urbano envolvem: Primeiro a definição da ordenação espacial-funcional do município, no contexto dos princípios e diretrizes, expostos, e dos objetivos do Plano Diretor para enfrentar a problemática do município. Segundo: a procura de recursos (participativos, fiscais e financeiros). Terceiro: a colocação seletiva e estratégica deles conforme princípios de solidariedade, na avaliação das necessidades da população, e conforme as prioridades, no desenvolvimento geral.

Art. 13º. As políticas de Articulação e Desenvolvimento Econômico envolvem a participação pública na dinamização das estruturas produtivas do município, nos três setores econômicos, pelo meio de apoio organizativo e financeiro.

Art. 14º. As políticas de Articulação e Desenvolvimento social envolvem a elevação dos níveis de conscientização, cidadania e participação da coletividade, organizada segundo os diferentes grupos de idade, moradia, ocupação e atividades, pelo meio de programas de sensibilização e articulação social coordenados pela secretaria de Governo, com participação das secretarias de Assistência Social, Educação, Esportes e Cultura.

Art. 15º. As políticas de Coordenação e Desenvolvimento Institucional envolvem a estruturação, competência e dimensionamento adequado das funções de Governo e das instituições, o desenvolvimento das funções e órgãos de participação da sociedade civil na gestão pública, e a articulação e coordenação de todas elas pelo meio da transparência informativa e a fluidez nas comunicações.

CAPÍTULO III OBJETIVOS

Art. 16º. Os Objetivos do Plano Diretor, segundo foram colocados no Diagnóstico se agrupam de conformidade com as quatro políticas expostas no art. 12º.

Art. 17º. A realização e implementação dos Objetivos do Plano Diretor se efetuará segundo as Condições e Ações que se faz referência no artigo 22º desta lei, nos prazos estabelecidos e nos termos a seguir:

SEÇÃO I ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 18º. A política de Ordenamento Territorial tem como objetivos:

1. Estabelecer as condições de MACROZONEAMENTO da totalidade do território municipal.

2. Estabelecer as condições a respeito do Perímetro Urbano, Zoneamento e Parcelação, Uso e Ocupação do Solo.
3. Desenvolver um amplo programa de conscientização cidadã fornecendo a população de informação extensa e compreensível a respeito dos custos, das disponibilidades orçamentárias e das capacidades organizativas nos níveis de bairro e cidade para ir gerando um senso de apropriação e cuidado da cidade compartilhado com a Administração.
4. Estabelecer um quadro estratégico de distinções e prioridades, na hora de programar ações e colocar investimentos e recursos, para ir completando os déficits da Cidade e dos bairros.
5. Atualização do Cadastro imobiliário como aos efeitos de aplicação arrecadatória do IPTU.
6. A respeito dos espaços naturais é preciso começar fazendo um inventário dos ainda preservados, segundo suas condições naturais e sua potencialidade, para determinar as fórmulas de exploração e reflorestamento viáveis. Entretanto, é obrigada uma coordenação com os órgãos estaduais e federais que garante sua preservação integral.
7. Em paralelo desenvolver as condições de exploração agropecuária e extrativa conforme os potenciais das respectivas áreas do solo rural.
8. Fazer um estudo e avaliação do recuo das praias, principalmente das Gaivotas que tem uma queda de uns 40-45 metros/ano.
9. Desenhar uma reestruturação nos modos de ocupação do território baseada em um processo de agrupamento da população em vilas. Este projeto tem que ter caráter de voluntariedade e estar incentivado, articulado e apoiado pelos poderes públicos, municipal, estadual e federal.
10. Estabelecer mecanismos de coordenação e decisão a respeito das políticas e ações para o estabelecimento de infra-estruturas e equipamentos de caráter regional.

SEÇÃO II DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 19º. A política de Desenvolvimento Social tem como objetivos:

1. Desenvolver um processo consistente e continuado de articulação e conscientização da população através das escolas, das instituições de bairro e dos coletivos da sociedade civil.

2. Coordenar as políticas de educação, saúde, cultura, assuntos sociais, esportes, lazer e meio ambiente dentro de programas de informação e participação dos bairros e coletivos organizados.

3. Fortalecer as organizações da sociedade civil.

SEÇÃO III DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 20º. A política de Desenvolvimento Econômico tem como objetivos prioritários:

1. Acompanhar desde o Poder Público o processo de desenvolvimento da agricultura familiar, de maneira que se constitua como fórmula viável de produção em termos de competitividade nos mercados externos. Este acompanhamento envolve suprir aos produtores rurais no que eles não têm: mobilidade para articular os coletivos, e capacidades de gestão total: administrativa e comercial. Isto envolve aplicação de recursos financeiros de forma adequada e estável.

2. Proporcionar ajuda financeira para aquisição de equipamento e aparelhos de produção visando o estabelecimento de empreendimentos coletivos.

3. Criar uma estrutura de gestão permanente, com dimensão, de meios e pessoal, adequada às necessidades, para proporcionar apoio e assistência à constituição e andamento, de empreendimentos, pequenas empresas e cooperativas.

4. Dispor de espaços de produção para a localização das empresas, nas condições de ocupação e manutenção que resultem convenientes para garantir a estabilidade dos projetos.

5. Desenhar um Plano de Desenvolvimento Turístico, conforme a identidade e as peculiaridades da oferta local, visando uma coordenação regional na gestão aos níveis estadual, federal e internacional.

SEÇÃO IV DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Art. 21º. A política de Desenvolvimento Institucional tem como objetivos:

1. Garantir participação qualificada da população na gestão municipal.

2. Promover a articulação entre poder público e iniciativa privada,

garantindo controle social dessas ações.

3. Implementar estrutura institucional que integre órgãos, programas e procedimentos nas diversas instâncias da Administração Pública, para otimizar seu funcionamento e abrir canais de participação comunitária.

4. Dar divulgação eficaz às informações públicas.

5. Desenvolver ações coordenadas e integradas, respeitando a programação do planejamento e dispondo dos meios, pessoais e materiais, para as previsões acontecer.

6. Fomentar ações de cooperação intermunicipal, formulando políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta lei, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmando convênios ou consórcios com este objetivo.

CAPÍTULO IV CONDIÇÕES E AÇÕES

Art. 22º. O cumprimento dos objetivos será feito pelo meio da implementação e execução das condições e ações contidas nos documentos PROPOSTAS E DETERMINAÇÕES e PROGRAMA, formando parte desta lei do Plano Diretor.

TÍTULO III ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 23º. O ordenamento territorial estabelece as condições de ocupação e exploração dos solos do município na procura de equilíbrio entre as necessidades de desenvolvimento e a proteção dos espaços naturais e da biodiversidade. Obedece as seguintes diretrizes:

I. Ocupação para usos antrópicos dos solos adequados em função das condições de produção, em termos de proteção meio-ambiental e sustentabilidade;

II. Planejamento do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

III. Ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a. a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

- b. a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
- c. uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d. a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e. a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais;
- f. uso inadequado dos espaços públicos;
- g. a poluição e a degradação ambiental.

CAPÍTULO I DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 24º. Aos efeitos do artigo precedente, conforme as condições das diferentes porções do município, se define uma divisão macrozonal, segundo as áreas, Macrozonas, que figurão no mapa OR.1-01 Macrozoneamento.

Art. 25º. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, ao respeito dos regimes do solo, estabelecendo a distinção básica entre os usos urbanos e rurais, tendo como referência às características dos ambientes natural e construído.

Art. 26º. Consideram-se macrozonas, segundo a delimitação no mapa OR.1-01, integrante desta lei:

1. **Macrozona Urbana** corresponde à porção urbanizada do território;
2. **Macrozona Rural** corresponde à porção restante do território municipal;

Art. 27º. O **Perímetro Urbano** constitui a divisa entre ambas Macrozonas, sua delimitação deverá estabelecer-se, pelo meio de lei municipal, no prazo máximo de 2 (dois) anos. Transitoriamente, fica estabelecida segundo se mostra nos mapas OR.1-01 e OU.1-05.

Art. 28º. A delimitação da Macrozona Urbana tem como objetivos:

- I. controlar e direcionar a ordenação e estruturação da cidade estabelecendo critérios e disposições encaminhadas a melhorar e

completar as infra-estruturas e os equipamentos comunitários;

II. garantir a utilização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

III. possibilitar a instalação de usos e atividades, desde que atendidos os requisitos de instalação.

Art. 29º. A Macrozona Rural tem como objetivos:

I. garantir a proteção dos recursos naturais e a qualidade e produção de água;

II. recuperar as áreas ambientalmente degradadas e promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes;

III. contribuir com o desenvolvimento econômico sustentável.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 30º. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdividem as Macrozonas.

Art. 31º. A Macrozona Urbana apresenta diferentes graus de consolidação e infra-estrutura básica instalada e destina-se a concentrar o adensamento urbano.

Art. 32º. A Macrozona Urbana se subdivide em:

A. Zonas consolidadas, cujas condições de ordenação estão contidas neste Plano Diretor, sendo estas:

1. **Zona Recinto Antigo:** corresponde ao núcleo primitivo da cidade com umas características tipológicas e de planta diferenciadas;

2. **Zona Centro:** corresponde ao tecido urbano mais consolidado com melhores níveis de equipamento e infra-estruturas;

3. **Zona de Estruturação:** corresponde com as áreas de ampliação e periféricas. Os níveis de equipamento e infra-estruturas nesta zona são deficitários;

4. **Zona Chácaras:** corresponde com áreas periféricas, caracterizadas por um loteamento irregular e de grandes dimensões.

B. Zonas de Expansão, cujas condições de ordenação deverão

determinar-se pelo meio de planos de desenvolvimento, aprovados por lei municipal, respeitados os parâmetros globais (Coeficiente de Aproveitamento) contidos nesta lei, sendo estas:

5. **Zona de Expansão Residencial:** zona proposta para futura ocupação residencial;
6. **Zona de Expansão Industrial:** zona proposta para futura ocupação industrial;
7. **Zona de Expansão Turística:** zona proposta para futura ocupação turística.

Art. 33º. A Macrozona Rural é composta, predominantemente, por unidades de conservação e por áreas com restrição de ocupação, destinando-se à preservação e recuperação ambiental bem como ao desenvolvimento econômico sustentável e compatível.

Art. 34º. A Macrozona Rural se subdivide em:

1. **Zona Rural de Exploração:** se corresponde com as áreas destinadas à produção agropecuária;
2. **Zona Rural de Proteção 1:** se corresponde com os espaços naturais de caráter morfológico: serras;
3. **Zona Rural de Proteção 2:** se corresponde com os espaços naturais de caráter ambiental: Reservas;
4. **Zona Fluvial:** se corresponde com o sistema fluvial do rio Araguaia, incluindo as ilhas e uma faixa de 1000m (mil metros) desde a cota máxima de enchente.

Art. 35º. Os perímetros das Zonas constantes da Macrozona Urbana e da Macrozona Rural estão delimitadas nos Mapas OR.1-02 e OU.1-06.

CAPÍTULO III DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 36º. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II. Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;

§ 1º. Salvo o explicitamente disposto em contrário nesta Lei, as Zonas Especiais deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

§ 2º. Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais que regulamentarão cada uma das classes nomeadas nos incisos I e II.

SEÇÃO I DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 37º. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Art. 38º. As ZEIS subdividem-se em duas categorias, na seguinte conformidade:

I. **ZEIS A** – áreas, geralmente nas bordas, ocupadas irregular e desordenadamente por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana; devendo o Poder Público promover nelas a integração no tecido urbano, a regularização fundiária e urbanística e dos usos, completando as infra-estruturas básicas e equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, e comércio e serviços de caráter local;

II. **ZEIS B** - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou propostos, localizados na Macrozona Rural, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de infra-estruturas básicas, equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

Parágrafo único. As ZEIS estão delimitadas nos mapas OR.3-04 e OU.1-06.

SEÇÃO II DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 39º. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 40º. As ZEIA subdividem-se em:

I. **ZEIA A** – áreas que formam a faixa da borda do rio Araguaia, situadas na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger e melhorar

as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;

II. **ZEIA B** – áreas afetadas por nascentes, o curso dos córregos São Luiz e Emerêncio, situados na Macrozona Urbana, com o objetivo de proteger as características ambientais existentes;

III. **ZEIA C** – áreas públicas ou privadas, que constituem o sistema lacustre da reserva de “Bradesco” destinadas a manter o equilíbrio do ecossistema atual;

IV. **ZEIA D** – áreas públicas ou privadas, com vegetação significativa e preservada, situadas na Macrozona Rural, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental;

Parágrafo único. As ZEIA estão delimitadas nos Mapas OR.1-02 e OU.1-06.

TÍTULO IV DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

SEÇÃO I DO USO DO SOLO

Art. 41º. O uso do solo fica classificado em:

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

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§ 2º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§ 3º. Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não residencial na mesma edificação, quando o uso não residencial contabiliza acima do 25% do total edificado.

Art. 42º. Todos os usos e atividades poderão se instalar na Macrozona Urbana, desde que obedeçam às condições estabelecidas nas Seções I e

II deste Capítulo, determinadas em função:

I. das características da zona em que vier a se instalar;

II. dos objetivos do planejamento.

Parágrafo único. Na Zona de Expansão Industrial não se admitirá o uso residencial.

Art. 43º. Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

I. incomodidades;

II. interferência no tráfego;

III. impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

SUBSEÇÃO I DOS USOS GERADORES DE INCOMODIDADES

Art. 44º. Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incomodidade.

Art. 45º. Os fatores de incomodidade a que se refere o artigo anterior, para as finalidades desta Lei, definem-se na seguinte conformidade:

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

II. poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;

III. poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;

IV. geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V. vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

Art. 46º. Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade, referidos no Artigo 44, conforme abaixo:

I. não-incômodos – o uso residencial e as categorias de uso não residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente;

II. incômodos nível I – categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial;

III. incômodos nível II – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial, conforme o disposto no artigo 48;

IV. incômodos nível III– o uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único. Lei ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes poderá instituir os parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade definidos nesta Lei.

Art. 47º. Os usos e as atividades não-incômodos e os incômodos, nível I poderão se instalar em toda a Macrozona Urbana.

Art. 48º. Os usos e atividades Incômodos nível II deverão se localizar:

I. nas Vias Arteriais Primárias e Secundárias e nos Eixos de Atividade;

II. na Zona de Expansão Industrial.

Parágrafo único. As vias citadas no inciso I fazem parte da Hierarquização Viária Municipal, definida no Mapa OU.2-07.

Art. 49º. Os usos e atividades Incômodos nível III somente poderão se localizar na Zona de Expansão Industrial.

Art. 50º. Em edificações multifamiliares, será admitido o uso não-residencial não-incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

Art. 51º. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

SUBSEÇÃO II DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 52º. Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de

Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

- I. geradoras de carga e descarga;
- II. geradoras de embarque e desembarque;
- III. geradoras de tráfego de pedestres;
- IV. caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 53º. A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal.

Art. 54º. A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

SUBSEÇÃO III DOS USOS GERADORES DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 55º. Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, que se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 56º. São considerados Empreendimentos de Impacto segundo sua área construída:

- I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);
- II. os empreendimentos residenciais com mais de 100 (zen) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 57º. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

- I. shopping-centers;
- II. centrais de carga;

- III. centrais de abastecimento;
- IV. estações de tratamento;
- V. terminais de transporte;
- VI. transportadoras;
- VII. garagens de veículos de transporte de passageiros;
- VIII. cemitérios;
- IX. presídios;
- X. postos de serviço com venda de combustível;
- XI. depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XII. depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XIII. supermercados e hipermercados;
- XV. estações de rádio-base.

Art. 58º. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Capítulo IX do Título V.

SEÇÃO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

Art. 59º. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I. coeficiente de aproveitamento: corresponde a um número, pré-definido, que indica quantas vezes a área total do terreno pode ser edificada;

II. Taxa de ocupação: é a relação entre a projeção horizontal máxima da edificação e a área total do lote, expressa em percentual;

III. Taxa de permeabilidade do solo: corresponde ao percentual da área do lote a ser deixado livre de pavimentação ou construção em qualquer nível, para garantia de permeabilidade do solo;

IV. Recuo: Recuos Frontais (RF) e Afastamentos Laterais (AL) e de Fundos (AF): correspondem às distâncias entre os planos de fachada da edificação e os respectivos limites dos lotes;

V. Gabarito: corresponde ao número máximo de pavimentos permitidos ou à altura máxima da edificação;

VI - Coeficiente de Adensamento (Q): é o índice pelo qual se divide a área do terreno para se obter o número máximo de unidades residenciais admitidas no lote; e

VII - Número Mínimo de Vagas para Estacionamento (E): indica o número mínimo de vagas de estacionamento que deve ser destinado para atender à demanda de ocupação por uso.

Art. 60º. Os parâmetros urbanísticos para a Macrozona Urbana são aqueles definidos no Quadro 1, à exceção do disposto nos artigos subsequentes desta seção.

Art. 61º. O uso residencial multifamiliar seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes do Quadro 2.

Art. 62º. O uso não-residencial enquadrado como não-incômodo ou incômodo nível I poderá se valer do coeficiente de aproveitamento básico do uso residencial multifamiliar da Zona.

Art. 63º. Deverá ser elaborada Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana, detalhando e complementando os parâmetros definidos nesta lei, assim como definindo os percentuais entre os usos residenciais e não residenciais numa mesma edificação, para ser caracterizado como uso misto. Por enquanto será de aplicação o estabelecido no artigo 41º, § 3º.

SEÇÃO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

Art. 64º. O parcelamento do solo da Macrozona Urbana será regulado em Lei Municipal específica.

Art. 65º. Até a promulgação da lei a que se refere o "caput", deverão ser observadas as disposições a seguir:

I. Tamanho mínimo dos lotes segundo a Zona:

- Zonas Recinto Antigo, Centro e Estruturação, segundo o loteamento existente com um mínimo de 200 (duzentos) metros quadrados e 8,00 (oito) metros de frente;
- Zona de Chácaras, segundo o loteamento existente ou mínimo de 30.000 (trinta mil) metros quadrados e 50 (cinquenta) metros de frente;
- Zona Expansão Residencial: para vivenda unifamiliar: 300 (trezentos) metros quadrados e 10,00 (dez) metros de frente; para vivenda multifamiliar: 2.500 (dois mil e quinhentos) metros quadrados e 30 (trinta) metros de frente;
- Zona de Expansão Turística: 2.000,00 (dois mil) metros quadrados e 30,00 (trinta) metros de frente;
- Zona de Expansão Industrial: 20.000,00 (vinte mil) metros quadrados e 100,00 (cem) metros de frente;

II. Acesso:

- Por viário existente;
- Por acesso de nova planta se constituindo continuidade reta do viário

existente e mediando acordo se afetando diferentes proprietários.

Parágrafo único. A aprovação de intervenções nas zonas de Expansão, antes da promulgação da lei a que se refere o "caput" está condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade, e à constituição de garantias por importe do 10% das obras de infra-estrutura, nas condições estabelecidas pelo Conselho.

Art. 66º. Para fins de garantia de execução das obras de infra-estrutura nos loteamentos aprovados, poderão ser aceitas todas as garantias em direito admitidas.

CAPÍTULO II DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA RURAL

Art. 67º. O uso, a ocupação e o parcelamento do solo na Macrozona Rural serão regulados em Lei Municipal a ser elaborada após a aprovação do Plano Territorial de Desenvolvimento Rural da Região Sul do Pará, ou, em seu defeito, em um prazo de até 4 (quatro anos).

§ 1º. Até a promulgação da Lei Municipal a que se refere o "caput", devem ser observadas as disposições da legislação estadual ou federal aplicáveis, acrescidas das disposições do presente capítulo desta Lei.

Art. 68º. Para as áreas localizadas no entorno das unidades de conservação, o Poder Público deverá determinar os requisitos de instalação visando garantir os objetivos e características da Macrozona.

SEÇÃO I DO USO DO SOLO NA MACROZONA RURAL

Art. 69º. A Macrozona Rural tem como critério fundamental para definição dos usos e atividades a compatibilidade destes com a proteção dos recursos naturais em cada zona.

Art. 70º. Os usos do solo, alterando as condições naturais, ficam classificados em:
I. agropecuário;
II. compatíveis.

§ 1º. Considera-se uso agropecuário aquele destinado à exploração de gado e/ou lavouras, assim o como manejo das espécies nativas e aqüicultura.

§ 2º. Consideram-se usos compatíveis, aqueles destinados ao exercício das atividades:

- I. residencial;
- II. industrial
- III. de turismo sustentável;
- IV. defesa;
- V. comunicações;
- VI. mineração.

Art. 71º. Na Zona Rural de Exploração ambiental será admitido o uso agropecuário sem restrições, o uso residencial unifamiliar em lotes de tamanho mínimo de 05 (cinco) hectares, e qualquer atividade dos usos compatíveis, condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade e à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Capítulo IX do Título V.

Art. 72º. Na Zona Rural de Proteção 1 serão admitidos os usos agropecuário e residencial sobre lotes de tamanho mínimo 40 (quarenta) hectares e qualquer atividade dos usos compatíveis, condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade e à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Capítulo IX do Título V.

Art. 73º. Na Zona Rural de Proteção 2, somente serão admitidos os usos de manejo das espécies nativas e aqüicultura.

Art. 74º. Na Zona Fluvial, somente serão admitidos os usos agropecuários, residencial e turístico em lotes de tamanho mínimo de 40 (quarenta) hectares, condicionados a parecer favorável do Conselho Municipal da Cidade e à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Capítulo IX do Título V.

Art. 75º. A instalação de qualquer uso ou atividade na Macrozona Rural fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual, devendo atender à legislação ambiental vigente.

TÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 76º. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I. instrumentos de planejamento:
 - a. plano plurianual;
 - b. lei de diretrizes orçamentárias;
 - c. lei de orçamento anual;
 - d. lei de uso e ocupação do solo da Macrozona Urbana;
 - e. lei de parcelamento do solo da Macrozona Urbana;
 - f. lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da Macrozona Rural;

- g. planos de desenvolvimento econômico e social;
- h. planos, programas e projetos setoriais;
- i. programas e projetos especiais de urbanização;
- j. instituição de unidades de conservação;
- k. zoneamento ambiental.

II. instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b. Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- c. Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d. Zonas Especiais de Interesse Social;
- e. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f. Transferência do Direito de Construir;
- g. Operações Urbanas Consorciadas;
- h. Consórcio Imobiliário;
- i. Direito de Preferência;
- j. Direito de Superfície;
- k. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- l. Licenciamento Ambiental;
- m. Tombamento;
- n. Desapropriação;
- o. Compensação Ambiental.

III. instrumentos de regularização fundiária:

- a. Concessão de Direito Real de Uso;
- b. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- c. Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

IV. instrumentos tributários e financeiros:

- a. tributos municipais diversos;
- b. taxas e tarifas públicas específicas;
- c. contribuição de Melhoria;
- d. incentivos e benefícios fiscais;

V. instrumentos jurídico-administrativos:

- a. Servidão Administrativa e limitações administrativas;
- b. Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- c. Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d. Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e. Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação

institucional;

f. Termo administrativo de ajustamento de conduta;

g. Doação de Imóveis em pagamento da dívida

VI. instrumentos de democratização da gestão urbana:

a. conselhos municipais;

b. fundos municipais;

c. gestão orçamentária participativa;

d. audiências e consultas públicas;

e. conferências municipais;

f. iniciativa popular de projetos de lei;

g. referendo popular e plebiscito.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 77º. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), localizados nas Zonas Recinto Antigo, Central e Estruturação, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados nas Zonas Recinto Antigo, Central e Estruturação, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, conforme Quadro 1.

§ 4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV. ocupados por clubes ou associações de classe;

V. de propriedade de cooperativas habitacionais;

§ 5º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 78º. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas no § 5º. do artigo 77 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do artigo 77 não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

CAPÍTULO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 79º. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 77 e 78, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. Lei específica baseada no §1º. Artigo 7º do Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar, não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 80 desta lei.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 80º. Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I, do §1º, do artigo 78;

II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 77 desta Lei.

CAPÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 81º. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal da Cidade caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 82º. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, de acordo com o Quadro 1.

Art. 83º. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$\mathbf{BE = At \times Vm \times Cp \times Ip}$$

Onde:

BE - Benefício Financeiro.

At - Área do Terreno.

Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno.

Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido.

Ip - Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

Parágrafo único. A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal da Cidade.

Art. 84º. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de HIS.

Art. 85º. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de

Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 86º. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º. Os imóveis listados nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º. Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º. A transferência de potencial construtivo, prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo da Zona de Expansão Industrial.

§ 5º. Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados, na Zona de Expansão Industrial e nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 87º. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$\mathbf{ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times Atc}$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida.

VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente.

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente.

CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor.

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor.

ATc = Área total do terreno cedente.

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

Art. 88º. Os imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 89º. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 90º. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 91º. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de programas de HIS;
- IV. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V. implantação de espaços públicos;
- VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VII. melhoria e ampliação da infra-estruturas e da rede viária estrutural.

Art. 92º. Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas nas Zonas do Recinto Antigo, Centro e Estruturação.

Art. 93º. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

I. delimitação do perímetro da área de abrangência;

II. finalidade da operação;

III. Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV. Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;

V. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI. Solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII. Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX. Forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X. Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 94º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas

compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para as operações urbanas estabelecidos no artigo 95.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 95º. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento atingir, no máximo:

I. para uso residencial multifamiliar: 3,6 (três inteiros e seis décimos);

II. para usos não-residenciais: 1,3 (um inteiro e três décimos).

Art. 96º. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social HIS na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º. A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§ 4º. A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

I. a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;

II. o valor mínimo do CEPAC;

III. as formas de cálculo das contrapartidas;

IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V. o limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 97º. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS, na Zona de Estruturação Urbana, e nas ZEIS A e B.

§ 1º. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 98º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 99º. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 100º. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VII DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 101º. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

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

- I. regularização fundiária;
- II. execução de 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;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 102º. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção nas Zonas de Recinto Antigo, Central, Estruturação Urbana, e na Macrozona Rural.

§ 1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º. O Direito de Preempção será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados).

Art. 103º. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 104º. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º. À notificação mencionada no "caput" será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

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

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

II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

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

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

Art. 105º. Recebida à notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 149 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

Art. 106º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições

diversas da proposta apresentada.

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

Art. 107º. Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

CAPÍTULO VIII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 108º. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo municipal autorizado a:

I. exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II. exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 109º. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 110º. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

CAPÍTULO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 111º. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Subseção III do Capítulo I do Título IV desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 112º. Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

(EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. A Lei Municipal a que se refere o "caput" deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos estabelecidos na Subseção III, Capítulo I, do Título IV desta lei.

Art. 113º. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I. adensamento populacional;

II. uso e ocupação do solo;

III. valorização imobiliária;

IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

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

VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX. vibração;

X. periculosidade;

XI. geração de resíduos sólidos;

XII. riscos ambientais;

XIII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 114º. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e

complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
- IX. manutenção de áreas verdes.

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

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 115º. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 116º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do

EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

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

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

CAPÍTULO X DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 117º. Por lei municipal será aprovado o Plano Municipal de Gestão e Zoneamento Ambiental, que instituirá o zoneamento ambiental, como instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais.

Parágrafo Único. O zoneamento ambiental deverá ser observado na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 118º. Na elaboração do zoneamento ambiental, serão considerados, entre outros fatores:

- I. as características ambientais definidas em diagnóstico ambiental;
- II. a lista de distâncias mínimas entre usos ambientalmente compatíveis;
- III. a compatibilização dos usos à qualidade ambiental;
- IV. a compatibilização da ocupação urbana ao meio físico;
- V. as áreas contaminadas relacionadas no cadastro disponível à época de sua elaboração.

TÍTULO VI DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 119º. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam o desenvolvimento contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 120º. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

I. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II. garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III. instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do plano diretor.

Art. 121º. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes níveis:

I. nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do plano diretor;

II. nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação e execução;

III. nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 122º. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:

I. Conselho Municipal da Cidade;

II. Gabinete Gestor do Plano Diretor (GGPD);

III. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV. Sistema de Informações Municipais.

SEÇÃO I DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 123º. O Conselho Municipal da Cidade é o órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

§ 1º. Fica ratificado o Conselho Municipal da Cidade, constituído e aperfeiçoado após a 1ª Conferência da Cidade de Conceição do Araguaia, conforme a representação, atribuições e competências estabelecidas no seu Regimento Interno.

§ 2º. Participarão do Conselho Municipal da Cidade, como convidados, sem direito a voto, 02 (dois) representantes de organismos regionais.

§ 3º. As deliberações do Conselho Municipal da Cidade virarão resoluções do Conselho quando aprovadas por dois terços dos presentes.

Art. 124º. Compete ao Conselho Municipal da Cidade:

I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II. deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III. acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV. deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V. gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI. acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos;

VII. zelar pela integração das políticas setoriais;

VIII. deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

XI. convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;

XII. convocar audiências públicas;

XIII. elaborar, aprovar e mudar o regimento interno.

Art. 125º. O Conselho Municipal da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 126º. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal da Cidade, necessário a seu pleno funcionamento.

Parágrafo único. O Conselho municipal da Cidade definirá a estrutura do suporte técnico e operacional.

SEÇÃO II

DO GABINETE GESTOR DO PLANO DIRETOR (GGPD)

Art. 127º. O Gabinete Gestor do Plano Diretor é um órgão, dependendo hierarquicamente do Gabinete do Prefeito, para desenvolver o gerenciamento do Plano Diretor, nos níveis de formulação e elaboração dos programas e projetos para a sua implementação e execução, conforme as disposições desta lei.

Parágrafo único. Fica criado o Gabinete Gestor do Plano Diretor (GGPD), que deverá ser instrumentado e dotado de meios pessoais e materiais para o desempenho de suas funções, à aprovação desta lei.

Art. 128º. Será competência do GGPD o estabelecimento, fornecimento e monitoramento do Sistema de Informações Municipais, segundo o conteúdo do artigo 130 desta lei.

SEÇÃO III DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 129º. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, formado pelos seguintes recursos:

- I. recursos próprios do Município;
- II. transferências intergovernamentais;
- III. transferências de instituições privadas;
- IV. transferências do exterior;
- V. transferências de pessoa física;
- VI. receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- VII. receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VIII. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X. doações;
- XI. outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§ 1º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será gerido pelo

Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º. Os recursos especificados no inciso VII serão aplicados:

- I. na produção de HIS em todo o Município;
- II. em infra-estrutura e equipamentos públicos na Zona de Estruturação.

SEÇÃO IV DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 130º. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º. Para a consecução dos objetivos do Sistema deverá ser definida unidade territorial de planejamento e controle.

Art. 131º. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

- I. da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II. democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 132º. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência Municipal de Política Urbana;
- II. Assembléias territoriais de política urbana;
- III. Audiências públicas;

IV. Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V. Plebiscito e referendo popular;

VI. Conselhos municipais relacionados à política urbana.

Art. 133º. Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho Municipal da Cidade relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho, o Executivo o enviará à Câmara Municipal e dará publicidade ao mesmo, por meio do jornal de maior circulação no Município.

SEÇÃO I DA CONFERÊNCIA DA CIDADE

Art. 134º. As Conferências da Cidade ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal da Cidade.

Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 135º. A Conferência da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I. apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

II. debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

III. sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;

IV. deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

V. sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

SEÇÃO II DAS ASSEMBLÉIAS TERRITORIAIS DE POLÍTICA URBANA

Art. 136º. As Assembléias Territoriais de Política Urbana serão sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população das unidades territoriais de planejamento sobre as questões urbanas relacionadas

àquela territorialidade, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho da Cidade.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 137º. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor no segundo ano de cada mandato.

Art. 138º. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, em até 1 (um) ano após a aprovação desta lei:

- I. Projeto de criação do Fundo Municipal do Desenvolvimento Urbano;
- II. Criação do Sistema de Informações Municipais.

Art. 139º. O Poder Executivo encaminhará a Câmara Municipal, em até 02 (dois) anos após a aprovação desta lei:

I. Projeto de Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana, incluindo a delimitação do Perímetro Urbano e a revisão do Código de Obras;

II. Projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;

Art. 140º. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, em até 4 (quatro) anos após a aprovação desta lei:

- I. Projeto de Lei do Plano de Gestão e Zoneamento Ambiental;
- II. Projeto de lei de Uso, Ocupação e Parcelação da Macrozona Rural;
- III. Projeto de lei de Código de Postura.

Art. 141º. Em novos parcelamentos do solo serão exigidas previsão e doação de áreas públicas, na seguinte proporção:

- I. 10 % para áreas verdes;
- II. 5 % para área institucional.

§ 1º. Estas doações poderão ser trocadas por sua contrapartida financeira, segundo o Valor Venal do terreno doado, devendo ser aprovada a operação pelo Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º. As áreas para integrar o sistema viário serão em percentual necessário para que seja bem resolvida a circulação, conforme exigências do órgão técnico municipal responsável.”

Art. 142º. Ficam revogadas as disposições em contrário, e em especial a lei municipal nº 547/92, dispondo sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de 07 de dezembro de 1992.

Conceição do Araguaia, 10 de Outubro de 2006.

Quadro 1: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

ZONA	USOS		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE	ESTACIAMENTO (vagas ou m ²)
			Mínimo	Básico	Máximo			
RECINTO ANTIGO	residencial	unifamiliar	0,2	1,3	-	60	20	1x (VIV)
		multifamiliar	0,2	1,3	-	60	20	1x (VIV)
	não residencial ou mistos		0,2	1,3	-	60	20	1x100m ²
CENTRO	residencial	unifamiliar	0,3	1,3	-	70	20	1x (VIV)
		multifamiliar	0,3	1,3	2,6	(1)	20	1x (VIV)
	não residencial ou mistos		0,3	1,3	-	70	20	1x100m ²
ESTRUTURAÇÃO	residencial	unifamiliar	0,2	1,3	-	60	20	1x (VIV)
		multifamiliar	0,2	1,3	2,6	(1)	20	1x (VIV)
	não residencial ou mistos		0,2	1,3	-	60	20	1x100m ²
CHÁCARAS	residencial		-	0,05	-	0,05	-	1x (VIV)
EXPANSÃO RESIDENCIAL	residencial	unifamiliar	0,2	1,3	-	60	20	1x (VIV)
		multifamiliar	0,2	1,3	2,6	(1)	20	1x (VIV)
	não residencial ou mistos		0,2	1,3	-	60	20	1x100m ²
EXPANSÃO TURÍSTICA	residencial unifamiliar		0,1	0,4	-	30	20	1x (VIV)
	turístico		0,1	0,8	1,3	40	20	1x(5 VAGAS)
EXPANSÃO INDUSTRIAL	industrial e correlatados		-	0,5	-	25	20	1x200m ²

NOTA:

(1)- UTILIZAR O QUADRO 2

Quadro 2: ÍNDICES, RECUOS E DEMAIS RESTRIÇÕES PARA O USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Coeficiente de Aproveitamento	Índice de Ocupação Máxima (%)	Frente Mínima do Terreno (m)	Recuos Mínimos Obrigatórios (m)			
			Frente	Fundos	Laterais	Total Lateral
1,3	50	30	5	4	3	6
45		10	5	4	4	8