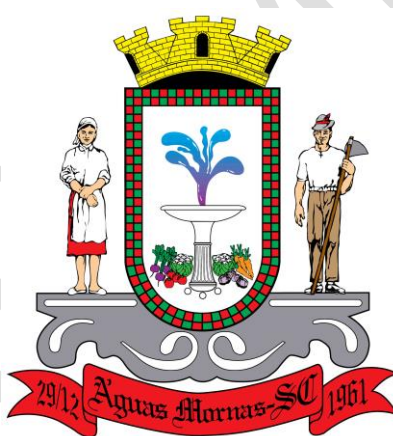


PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

LEI DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO



MUNICÍPIO DE ÁGUAS MORNAS - SC



REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE ÁGUAS MORNAS - SC

MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS MORNAS - SC

LEGENDA

XXXXXX - Pequena alteração ortográfica

~~XXXXXX~~ - RETIRADO

XXXXXX - ANALISAR / REFERÊNCIAS DESATUALIZADAS

XXXXXX - OBSERVAÇÃO

XXXXXX - INCLUSÃO



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

XXX

EQUIPE TÉCNICA

XXX

PRELIMINAR



Prefeito Municipal de Águas Mornas

XXX

Vice-Prefeito Municipal de Águas Mornas

XXX

Conselho de Desenvolvimento Integrado

XXX

XXX - Suplente

XXX

XXX - Suplente

XXX

XXX - Suplente

PRELIMINAR



INTRODUÇÃO

A elaboração do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas constitui uma exigência da Lei Federal nº 10.257/2001 – o Estatuto da Cidade – cujo objetivo consiste em estabelecer regras que organizem o desenvolvimento do Município de maneira justa e sustentável e de garantir a participação popular em todo o processo de confecção do Plano.

A obrigatoriedade de o município de Águas Mornas realizar o seu Plano Diretor é por integrar a região metropolitana da Grande Florianópolis. Além disso, compete ao município a promoção do ordenamento territorial por meio de planejamento e controle do uso do solo, de legislação municipal sobre parcelamento e ocupação do solo. É o município, portanto, que deve fazer valer as funções sociais do território, pelo seu Plano Diretor, possibilitando a todos que nele vivem o acesso à moradia, aos serviços e equipamentos urbanos, ao transporte público, ao saneamento básico, à saúde, à educação, à cultura e ao lazer. O Plano deve tratar do município como um todo, prevendo a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais.

Outro importante aspecto para um plano diretor é que necessariamente considere a participação popular, tanto na elaboração quanto no acompanhamento e revisão do plano. A responsabilidade não é só do poder público, pois a democracia pressupõe direitos e deveres. Assim, novos modelos de gestão dos interesses públicos têm sido adotados, em que o papel do cidadão é valorizado como colaborador, co-gestor, prestador e fiscalizador das atividades da administração pública, pela criação de sistemas de gestão democráticos como os conselhos, os comitês, as comissões, entre outros. Dessa maneira, as ações do poder público e também de particulares devem estar em consonância com os objetivos, princípios e diretrizes deste Plano Diretor Participativo.

O Plano Diretor, dentro deste novo contexto, pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes públicos e privados que constroem e utilizam o espaço territorial, construído de maneira coletiva e democrática, visando estabelecer os critérios e fazer cumprir a função social da propriedade em prol do bem-estar coletivo, de maior justiça social e de melhoria da qualidade de vida da população, tanto da presente quanto das futuras gerações.



O Plano Diretor Participativo de Águas Mornas foi elaborado com base nos princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade, que podem ser observados no Título I desta Lei.

O Título II apresenta as estratégias que servem como referencial para o Poder Público e para a iniciativa privada acerca dos principais aspectos do desenvolvimento e da qualificação territorial e urbanística do Município.

O Título III contém as normas de uso e ocupação do solo que adotam um zoneamento baseado em macrozonas, zonas e áreas especiais de interesse que se constituem em referencial espacial para as diretrizes que serão aplicadas no Município. Prevê também as normas de parcelamento do solo, regulando o loteamento e o desmembramento no município.

O Título IV contempla um conjunto de instrumentos, estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, destinados a impedir e inibir o processo de especulação imobiliária nas cidades, conferindo aos imóveis urbanos ociosos uma destinação voltada a beneficiar a coletividade, e a alcançar os objetivos previstos para o zoneamento do Município. Esses instrumentos oferecem ao poder público maior capacidade de intervir, além de normatizar e fiscalizar o uso, a ocupação e a rentabilidade das terras urbanas, realizando a função social da cidade e da propriedade.

O Título V trata do sistema de acompanhamento e controle da gestão e da política territorial, entendendo o planejamento municipal como um processo contínuo, dinâmico, democrático e em permanente revisão e aperfeiçoamento. São criados mecanismos para atingir esses objetivos, entre os quais destacam-se a implementação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e a necessidade de realização de audiências públicas para projetos que representem mudanças importantes para a população.

A revisão do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas, como o próprio nome diz, foi realizado de forma participativa, no qual a população teve a oportunidade de expor seus principais problemas e inquietações e de definir os principais eixos estratégicos que estão sendo utilizados como base para o lançamento das diretrizes do Plano. Durante o processo de revisão, foram realizadas cinco reuniões comunitárias, uma setorial, seis oficinas de planejamento estratégico e quatro audiências públicas, sendo que a última audiência foi no formato de Congresso, cujo objetivo era deliberar sobre o texto final do plano a ser entregue ao legislativo



municipal. Este Plano Diretor Participativo constitui o primeiro Plano Diretor do Município de Águas Mornas, o que significa um marco para o planejamento e o desenvolvimento sustentável do Município.

PRELIMINAR



SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| TÍTULO I - DA CONCEITUAÇÃO, ABRANGÊNCIA, ARTICULAÇÃO, OBJETIVOS GERAIS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO | 15 |
| CAPÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO E ABRANGÊNCIA..... | 15 |
| CAPÍTULO II – DA ARTICULAÇÃO..... | 15 |
| CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS GERAIS..... | 16 |
| CAPÍTULO IV – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA..... | 16 |
| SEÇÃO I – DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE | 16 |
| SEÇÃO II- DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE..... | 17 |
| SEÇÃO III - DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL | 17 |
| SEÇÃO IV - DA IGUALDADE E JUSTIÇA SOCIAL..... | 18 |
| SEÇÃO V - DA PARTICIPAÇÃO POPULAR | 18 |
| TÍTULO II - DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO E DE QUALIFICAÇÃO TERRITORIAL E URBANÍSTICA | 18 |
| CAPÍTULO I - DA ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E RURAL | 19 |
| SEÇÃO I - PROGRAMA DE DIVULGAÇÃO E PROMOÇÃO DOS ATRATIVOS TURÍSTICOS DO MUNICÍPIO | 19 |
| SEÇÃO II - PROGRAMA DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO DO TURISMO RURAL..... | 20 |
| SEÇÃO III - PROGRAMA DE INCENTIVO E APOIO À INDUSTRIALIZAÇÃO | 21 |
| SEÇÃO IV - PROGRAMA DE ESTRUTURAÇÃO DA PRODUÇÃO RURAL E ATIVIDADES ECONÔMICAS..... | 21 |
| CAPÍTULO II - ESTRATÉGIA DE MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE URBANA | 22 |
| SEÇÃO I - DA MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO | 22 |
| SUBSEÇÃO I - PROGRAMA DE PAVIMENTAÇÃO E MELHORIAS DAS VIAS MUNICIPAIS..... | 23 |
| SUBSEÇÃO II - PROGRAMA DE PLANEJAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO E ADEQUAÇÃO DOS ACESSOS RODOVIÁRIOS | 23 |
| SEÇÃO II – DA MOBILIDADE URBANA E RURAL | 24 |
| SUBSEÇÃO I - PROGRAMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE..... | 25 |
| CAPÍTULO III - ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DAS CONDIÇÕES DE SAÚDE..... | 26 |
| SEÇÃO I - PROGRAMA DE MELHORIA DA QUALIDADE DO | |



| | |
|--|----|
| ATENDIMENTO À SAÚDE | 27 |
| CAPÍTULO IV - ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS ESSENCIAIS AO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO..... | 27 |
| SEÇÃO I - PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES DE USO PÚBLICO E QUALIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE ESPORTE, LAZER E CULTURA | 27 |
| SEÇÃO II - PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS..... | 28 |
| SEÇÃO III - PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E NATURAL..... | 29 |
| CAPÍTULO V - ESTRATÉGIA DE MELHORIA DA INFRA-ESTRUTURA E SANEAMENTO..... | 30 |
| SEÇÃO I - PROGRAMA PARA IMPLANTAÇÃO DE SOLUÇÕES DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO..... | 30 |
| SEÇÃO II - PROGRAMA DE TRATAMENTO DO RESÍDUOS SÓLIDOS | 31 |
| SEÇÃO III - PROGRAMA DE CONTROLE DE POLUIÇÃO, RECUPERAÇÃO, CONSERVAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS..... | 31 |
| SEÇÃO IV - PROGRAMA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL | 33 |
| CAPÍTULO VI – DA ESTRATÉGIA DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | 33 |
| SEÇÃO I - PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, DE LOTEAMENTOS E DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS..... | 34 |
| TÍTULO III – DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | 35 |
| CAPÍTULO I – DO ZONEAMENTO..... | 35 |
| SEÇÃO I – DAS MACROZONAS..... | 36 |
| SUBSEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA | 36 |
| SUBSEÇÃO II – DA MACROZONA RURAL | 37 |
| SUBSEÇÃO III – DA MACROZONA DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO TABULEIRO..... | 38 |
| SUBSEÇÃO III – DA MACROZONA VILA NOVA | 39 |
| SEÇÃO II – DAS ZONAS | 39 |
| SUBSEÇÃO I – DA ZONA URBANA CENTRAL (ZUC)..... | 39 |
| SUBSEÇÃO II – DA ZONA DE OCUPAÇÃO IMEDIATA (ZOI)..... | 40 |
| SUBSEÇÃO III – DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)..... | 40 |
| SUBSEÇÃO IV – DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEA) | 41 |



| | |
|---|----|
| SUBSEÇÃO V – DA ZONA INDUSTRIAL (ZI) | 41 |
| SEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS..... | 42 |
| SUBSEÇÃO I – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (AEIS) | 42 |
| SUBSEÇÃO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL..... | 43 |
| SUBSEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL | 45 |
| SUBSEÇÃO IV – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL | 46 |
| CAPÍTULO II – DO USO DO SOLO | 47 |
| SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS | 47 |
| SEÇÃO II – DOS USOS E ATIVIDADES GERADORAS DE INCOMODIDADES | 48 |
| CAPÍTULO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA E NAS ÁREAS ESPECIAIS..... | 51 |
| CAPÍTULO IV – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS..... | 53 |
| SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS | 53 |
| SEÇÃO II - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA MACROZONA URBANA..... | 56 |
| SEÇÃO III - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA MACROZONA RURAL E VILA NOVA..... | 57 |
| CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO..... | 58 |
| SEÇÃO I – DOS LOTEAMENTOS..... | 59 |
| SEÇÃO II – DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS | 62 |
| SEÇÃO III – DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS..... | 67 |
| SEÇÃO IV – DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL..... | 67 |
| SEÇÃO V – DOS DESMEMBRAMENTOS | 68 |
| SEÇÃO VI - DO REGISTRO..... | 69 |
| SEÇÃO VII – DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS | 69 |
| SEÇÃO VIII – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES..... | 70 |
| SEÇÃO IX – DA ACEITAÇÃO..... | 71 |
| SEÇÃO X – DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS | 72 |
| CAPÍTULO VI – DO SISTEMA VIÁRIO | 72 |
| CAPÍTULO VII – DO ABARRAMENTO | 75 |
| TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO..... | 75 |
| CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS | 77 |



| | |
|--|----|
| SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO | 77 |
| SEÇÃO II – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA..... | 78 |
| SEÇÃO III – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR..... | 79 |
| SEÇÃO IV – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR | 80 |
| SEÇÃO V – DIREITO DE PREFERÊNCIA..... | 81 |
| SEÇÃO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO | 82 |
| SEÇÃO VII – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS..... | 83 |
| SEÇÃO VIII – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA..... | 84 |
| SEÇÃO IX – TOMBAMENTOS..... | 85 |
| SUBSEÇÃO I – DO ÓRGÃO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL | 86 |
| SUBSEÇÃO II – DO PROCESSO DE TOMBAMENTO | 87 |
| SUBSEÇÃO III – DA PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO DE BENS TOMBADOS | 88 |
| SUBSEÇÃO VI – DAS PENALIDADES..... | 90 |
| SUBSEÇÃO V – DO FUNDO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE ÁGUAS MORNAS..... | 91 |
| TÍTULO V – DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DA GESTÃO E DA POLÍTICA TERRITORIAL..... | 91 |
| CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS E ÂMBITOS DE AÇÃO..... | 91 |
| CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE (SAC)..... | 92 |
| CAPÍTULO III - DAS INSTÂNCIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA | 92 |
| SEÇÃO I - DOS PODERES EXECUTIVO E LEGISLATIVO MUNICIPAIS | 92 |
| SEÇÃO II - DA PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL | 93 |
| SEÇÃO III – DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE ÁGUAS MORNAS | 94 |
| SEÇÃO IV - DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS | 95 |
| SUBSEÇÃO I - DA DEFINIÇÃO, DOS OBJETIVOS E DOS PRINCÍPIOS DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS | 95 |
| SUBSEÇÃO II - DAS COMPETÊNCIAS | 96 |
| SUBSEÇÃO III - DA ORGANIZAÇÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS | 97 |
| SUBSEÇÃO IV - DA ELEIÇÃO E DO MANDATO DOS CONSELHEIROS OU | |



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
Prefeitura Municipal de Águas Mornas – SC

| | |
|---|-----|
| MEMBROS DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS | 98 |
| CAPÍTULO IV - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS (SIM) | 100 |
| CAPÍTULO V - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS..... | 102 |
| TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS | 102 |

PRELIMINAR

LEI COMPLEMENTAR Nº ____/2021, DE ____ DE _____ DE 2021.

Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Águas Mornas e dá outras providências.



OMERO PIM, Prefeito Municipal de Águas Mornas, faz saber a todos os habitantes do Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO, ABRANGÊNCIA, ARTICULAÇÃO, OBJETIVOS GERAIS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

CAPÍTULO I – DA CONCEITUAÇÃO E ABRANGÊNCIA

Art. 1. O Plano Diretor Participativo de Águas Mornas é o instrumento básico de planejamento municipal que visa orientar o ordenamento e o desenvolvimento territorial do Município de Águas Mornas/ SC.

Parágrafo único. Os propósitos e os efeitos do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas consideram a totalidade do território do município – sua porção urbana e rural – considerando suas potencialidades, deficiências e especificidades.

Art. 2. O Plano Diretor Participativo de Águas Mornas tem por finalidade definir:

- I. As políticas e as estratégias de ordenamento e desenvolvimento territorial do Município;
- II. Os critérios para que a propriedade rural e urbana, pública ou privada, cumpram a sua função social;
- III. As regras orientadoras para o uso e ocupação do solo do município;
- IV. As áreas de expansão urbana do município;
- V. As regras e diretrizes para o planejamento e a gestão democrática do desenvolvimento físico-territorial.

CAPÍTULO II – DA ARTICULAÇÃO

Art. 3. O Plano Diretor Participativo de Águas Mornas é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias,



o Orçamento Anual e os demais planos, programas e projetos da política territorial incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Parágrafo Único. Ficam subordinadas à presente Lei:

- I. Código de Obras e Edificações;
- II. Código de Posturas;
- III. planos setoriais;
- IV. planos específicos;
- V. alterações de zoneamento;
- VI. regulação do perímetro urbano;
- VII. instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII. instalação de área verde e espaço livre;
- IX. empreendimentos imobiliários e industriais;
- X. sistema viário.

Art. 4. Segundo o Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 –, além do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas, são instrumentos da política territorial municipal:

- I. zoneamento ambiental;
- II. plano plurianual;
- III. diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- IV. gestão orçamentária participativa;
- V. planos, programas e projetos setoriais;
- VI. programas de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 5. Constituem objetivos gerais da política territorial do município de Águas Mornas:

- I. Impulsionar o desenvolvimento econômico, social e ambiental de forma sustentável, em todo o território do Município.
- II. Promover o amplo desenvolvimento do potencial econômico do município através da diversificação da economia, do incentivo às atividades rurais e do incentivo à ampliação das atividades industriais e turísticas visando à geração de emprego e renda;



- III. Promover a melhoria da qualidade de vida e das condições de saúde da população;
- IV. Fomentar o desenvolvimento social e promover a valorização cultural através da melhoria das condições de saúde da população, da ampliação da oferta de serviços e equipamentos comunitários de qualidade e da preservação do patrimônio histórico-cultural;
- V. Preservar a qualidade dos recursos hídricos do Município através de ações de melhoria no sistema de infraestrutura e saneamento e na ordenação do uso e ocupação do solo;
- VI. Democratizar o acesso à terra e à habitação, através da utilização dos princípios e instrumentos do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Os objetivos gerais referidos neste artigo deverão ser alcançados a partir da execução das estratégias de desenvolvimento e de qualificação territorial e urbanística do Município, definidas no Título II desta Lei e seus anexos, bem como nos demais instrumentos deste plano diretor participativo.

CAPÍTULO IV – DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 6. Constituem princípios fundamentais e norteadores do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas:

- I. as funções sociais da cidade;
- II. a função social da propriedade;
- III. o desenvolvimento sustentável;
- IV. a igualdade e a justiça social;
- V. a participação popular.

SEÇÃO I – DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 7. O Município cumprirá a função social da cidade quando houver redução das desigualdades sociais, promoção da justiça social e melhoria da qualidade de vida, através do direito a:

- I. terra urbana e rural;
- II. infraestrutura e saneamento;



- III. mobilidade urbana e transporte público;
- IV. cultura e lazer;
- V. segurança;
- VI. educação;
- VII. trabalho;
- VIII. saúde.

SEÇÃO II – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 8. A propriedade urbana deverá exercer plenamente a função social que lhe impõe o § 2º do art. 182 da Constituição Federal, combinado com o disposto nos termos do parágrafo único do artigo 1º da Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende aos seguintes requisitos:

- I. compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- II. compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural, bem como do equilíbrio ecológico;
- III. compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a segurança, bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

SEÇÃO III – DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 9. O desenvolvimento sustentável é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, que visa garantir a qualidade de vida para a presente e futuras gerações.

Art. 10. O Município contribuirá para o desenvolvimento sustentável quando garantir às presentes e às futuras gerações o direito:

- I. à moradia urbana e rural;
- II. ao saneamento ambiental;
- III. à infraestrutura urbana e rural;



- IV. ao transporte e serviços públicos;
- V. ao trabalho e ao lazer;
- VI. ao meio ambiente equilibrado;
- VII. à identidade e patrimônio cultural;
- VIII. aos recursos naturais.

SEÇÃO IV – DA IGUALDADE E JUSTIÇA SOCIAL

Art. 11. O Município contribuirá para a igualdade e justiça social, quando:

- I. possibilitar o acesso da população de baixa renda à terra rural e urbana;
- II. garantir o acesso e a justa distribuição de equipamentos e serviços públicos em seu território;
- III. garantir a mobilidade urbana e o transporte coletivo;
- IV. garantir o acesso ao lazer, ao esporte e à cultura;
- V. democratizar o acesso ao recurso termo mineral existente em seu território;
- VI. garantir a assistência técnica e jurídica aos cidadãos e às comunidades;
- VII. principalmente quanto as questões ambientais.

SEÇÃO V – DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 12. O Município contribuirá para a participação popular, quando:

- I. houver ampla e irrestrita participação popular nos programas, projetos e ações relativas ao desenvolvimento territorial;
- II. possibilitar condições de pleno funcionamento, autonomia e representatividade dos diversos segmentos sociais no sistema de acompanhamento e controle previsto no Título V da presente Lei;
- III. garantir a publicidade e o acesso as informações de interesse público;
- IV. promover audiências públicas para informar, esclarecer e deliberar sobre projetos de impacto para o Município, sem prejuízo de outros instrumentos como plebiscitos e referendos quando pertinentes.

TÍTULO II

DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO E DE QUALIFICAÇÃO TERRITORIAL E URBANÍSTICA



Art. 13. Constituem estratégias de Desenvolvimento e de Qualificação Territorial e Urbanística do Município:

- I. estratégia de promoção do desenvolvimento econômico e rural;
- II. estratégia de melhoria do sistema viário e da mobilidade urbana;
- III. estratégia de promoção das condições de saúde;
- IV. estratégia de qualificação e implantação de equipamentos comunitários;
- V. estratégia de melhoria da infraestrutura e saneamento;
- VI. estratégia de ordenamento do uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. As estratégias são compostas por objetivos específicos, programas e ações, que têm como fim alcançar os objetivos gerais da política territorial municipal, definidos no artigo 5º.

CAPÍTULO I – DA ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E RURAL

Art. 14. Constituem objetivos da estratégia de desenvolvimento econômico e rural:

- I. desenvolver e fomentar a vocação agrícola e demais atividades rurais visando o aumento da produção e a agregação de valor ao produto;
- II. incentivar e ampliar a produção agroindustrial e industrial compatível com a vocação rural e as características ambientais do Município;
- III. promover o desenvolvimento do turismo local baseado na exploração equilibrada e sustentável do potencial humano, natural e histórico do território municipal;
- IV. valorizar e fortalecer o comércio local.

SEÇÃO I – PROGRAMA DE DIVULGAÇÃO E PROMOÇÃO DOS ATRATIVOS TURÍSTICOS DO MUNICÍPIO

Art. 15. Constituem objetivos específicos do Programa de divulgação e promoção dos atrativos turísticos do Município:

- I. implantar política de planejamento do turismo integrada com a região;



- II. promover a divulgação dos atrativos naturais, culturais e históricos do território municipal na região e além dela;
- III. possibilitar as condições de acesso qualificado aos atrativos naturais, culturais e históricos do Município pela população e pelos turistas.

Art. 16. Para atingir os objetivos específicos do programa de divulgação e promoção dos atrativos turísticos do Município, o Poder Público Municipal promoverá:

- I. a criação de uma secretaria de turismo municipal; (já existe essa secretaria: Secretaria de Esportes, Cultura e Turismo)
- II. a implantação de plano de turismo com o envolvimento de agentes locais, organizado e planejado dentro de um contexto regional;
- III. o apoio aos proprietários rurais que desejem investir em atividades de exploração do turismo cultural, rural, entre outras modalidades de turismo;
- IV. a promoção de parcerias com instituições para fomentar o turismo municipal através de intercâmbios estudantis e culturais com outros municípios, regiões e países;
- V. o fortalecimento dos programas e projetos existentes de valorização da produção artesanal local e a promoção de festas típicas para divulgação dos produtos e da cultura local;
- VI. o resgate histórico de caminhos e trilhas existentes no Município e região;
- VII. a consolidação da marca territorial dos produtos fabricados no Município;
- VIII. os investimentos na área de propaganda e marketing do turismo local;
- IX. a implantação de infraestrutura para o turismo local, com:
 - a) a melhoria e a comunicação visual informativa dos acessos das localidades, dos atrativos e dos serviços;
 - b) a instalação do Portal Turístico do Município; (instalado)
 - c) a reativação, promoção e manutenção do Parque de Exposições; (foi reativado)
 - d) a implantação de equipamentos públicos de acesso à água termo mineral, mediante convênios ou parcerias;
 - e) a adequação do patrimônio às atividades turísticas.
- X. a concessão de incentivos fiscais às edificações que remetam suas características à cultura germânica.



SEÇÃO II – PROGRAMA DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO DO TURISMO RURAL

Art. 17. Constituem objetivos específicos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Turismo Rural:

- I. planejar e impulsionar o turismo rural, a partir da qualificação dos recursos humanos e físicos disponíveis;
- II. apoiar e orientar os investimentos em infraestrutura mínima de apoio para o turismo.

Art. 18. Para atingir os objetivos específicos do programa de Apoio ao Desenvolvimento do Turismo Rural, o Poder Público Municipal promoverá:

- I. parcerias com entidades educacionais e profissionais para ofertar cursos de empreendedorismo, profissionalizantes, de aperfeiçoamento e de capacitação para os proprietários rurais interessados em investir na atividade turística rural;
- II. parcerias com prefeituras, secretarias ou demais entidades promotoras de intercâmbio cultural, profissional e/ ou industrial em nível regional, nacional ou internacional com vistas à troca de experiências;
- III. orientação e acesso às linhas de crédito ao pequeno e médio proprietário e aos empreendedores dos setores envolvidos com o turismo rural e derivados;
- IV. incentivo à exploração de atividades agrícolas e produtivas já existentes como atrativos turísticos (produção de vinho, produtos coloniais, entre outros);
- V. apoio às atividades em prol do desenvolvimento turístico rural, desenvolvidas por Organizações Não Governamentais (ONG) ou entidades institucionais de comprovada competência;
- VI. fontes alternativas de financiamento e de apoio para melhorias na infraestrutura de suporte às atividades turísticas do meio rural, como acessos, abastecimento de água, fornecimento de energia, esgotamento sanitário, comunicação, entre outros.

Art. 19. A prioridade de implementação do Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Turismo Rural dar-se-á na Macrozona Rural e na Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.



SEÇÃO III – PROGRAMA DE INCENTIVO E APOIO À INDUSTRIALIZAÇÃO

Art. 20. Constituem objetivos específicos do Programa de Incentivo e Apoio à Industrialização:

- I. apoiar, incentivar e atrair novos empreendimentos industriais e agroindustriais compatíveis com a vocação local e com as características ambientais do município;
- II. fomentar a produção industrial e agroindustrial existente desde que compatível com a vocação local e com as características ambientais do município.

Art. 21. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Incentivo e Apoio à Industrialização, o Poder Público Municipal promoverá:

- I. **impulsionar a ocupação das áreas industriais municipais;**
- II. estratégias para a atração de atividades industriais, avaliados os custos e benefícios financeiros, sociais e ambientais;
- III. a melhoria dos acessos às áreas industriais;
- IV. a promoção de parcerias para a implantação de infraestrutura nas áreas rurais para a instalação de indústrias;
- V. a regulação, orientação e fiscalização das atividades de extração dos recursos minerais em território municipal;
- VI. **priorizar a implantação de novas zonas industriais em áreas com infraestrutura adequada e facilidade de acesso, preferencialmente ao longo da BR-282.**

Art. 22. A prioridade de implementação do Programa de Incentivo e Apoio à Industrialização dar-se-á na Zona Industrial e na Macrozona Rural.

SEÇÃO IV – PROGRAMA DE ESTRUTURAÇÃO DA PRODUÇÃO RURAL E ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 23. Constituem objetivos específicos do Programa de Estruturação da Produção Rural e Atividades Econômicas:

- I. criar incentivos para a permanência do produtor rural;
- II. promover o planejamento participativo da produção agrícola municipal;
- III. promover a orientação técnica para o planejamento agrícola municipal;



IV. estruturar a administração municipal para melhor apoiar o produtor rural.

Art. 24. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Estruturação da Produção Rural e Atividades Econômicas, o Poder Público Municipal promoverá:

- I. orientação e utilização racional dos recursos naturais de forma sustentável, incentivando a cooperação da comunidade na preservação do meio ambiente;
- II. promoção e incentivo à geração, adaptação e adoção de tecnologias e práticas de gerenciamento da produção eficientes e adequadas;
- III. elaboração e implantação de Plano Municipal de Desenvolvimento Agrícola;
- IV. criação da secretaria da agricultura; (já foi criada: Secretaria Municipal de Agricultura, Indústria e Comércio)
- V. promoção de feiras e festas para divulgação e comercialização de produtos locais;
- VI. apoio ao cooperativismo e associativismo agrícola;
- VII. incentivo à associação de apicultores e de outras atividades;
- VIII. promoção de estratégias para agregar valor à produção rural;
- IX. parcerias com instituições que atuam na área de promoção do desenvolvimento rural;
- X. apoio e facilidades para o escoamento da produção e da comercialização no mercado consumidor;
- XI. alternativas de comunicação para os agricultores;
- XII. corpo de técnicos capacitados no campo;
- XIII. incentivo à produção rural familiar;
- XIV. acesso do agricultor às políticas de crédito para a compra da habitação rural e/ou propriedade agricultável;
- XV. a capacitação dos agricultores para a geração de renda alternativa;
- XVI. a adequada orientação técnica ao agricultor quanto às práticas tradicionais nocivas à produção agrícola e ao meio ambiente;
- XVII. parcerias para potencialização do projeto Microbacias; (retirar pois o projeto não existe mais)
- XVIII. fomento às cooperativas de crédito dirigido ao trabalhador rural;
- XIX. alternativas de acesso ou incentivo à aquisição de maquinário agrícola;
- XX. a formação agrícola dos jovens;
- XXI. incentivos ao manejo sustentável.



Art. 25. A prioridade de implementação do Programa de Estruturação da Produção Rural e Atividades Econômicas dar-se-á na Macrozona Rural e na Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

CAPITULO II – ESTRATÉGIA DE MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE URBANA

Art. 26. Constituem objetivos da estratégia de melhoria do sistema viário e da mobilidade urbana:

- I. promover a integração do sistema viário municipal, estadual e federal;
- II. promover o planejamento do sistema viário municipal visando a funcionalidade, ordenamento e segurança da circulação municipal;
- III. promover a melhoria do sistema viário quanto à acessibilidade das localidades, à sinalização, à manutenção e, principalmente, à pavimentação das vias;
- IV. implantar sistema de mobilidade alternativa para pedestres e ciclistas;
- V. fomentar o sistema de transporte coletivo.

SEÇÃO I – DA MELHORIA DO SISTEMA VIÁRIO

SUBSEÇÃO I – PROGRAMA DE PAVIMENTAÇÃO E MELHORIAS DAS VIAS MUNICIPAIS

Art. 27. Constituem objetivos específicos do Programa de Pavimentação e Melhorias das Vias Municipais:

- I. promover a pavimentação das vias a partir da hierarquia proposta;
- II. promover as melhorias pontuais necessárias no sistema viário existente.

Art. 28. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Pavimentação e Melhorias das Vias Municipais, o Poder Público Municipal promoverá:

- I. padronização e pavimentação das estradas municipais, segundo a hierarquia proposta nesta Lei e priorizando:
 - a) Santa Isabel; (já pavimentado)
 - b) Canto dos Kraus;



- c) Santa Cruz da Figueira, o lado sul do Rio Cubatão; (já pavimentado)
- d) Vargem Grande, Canto da Amizade (rua São Sebastião), Imbiras, via da ponte até trevo da Rua Prof. Germano José Steinbach; (tirou-se a priorização de determinadas vias, mantendo –se a priorização de acordo com as hierarquias)
- II. soluções para as pontes baixas e estreitas do município;
- III. construção de ponte mais alta em Vargem Grande; (já está contemplada no item anterior)
- IV. comunicação visual para identificação das localidades e das ruas;
- V. implantação da sinalização de trânsito;
- VI. melhorias nas sinalizações de trânsito, horizontais e verticais, nas vias urbanas;
- VII. implantação da iluminação pública.
- VIII. garantia da adequada iluminação dos logradouros públicos.

SUBSEÇÃO II – PROGRAMA DE PLANEJAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO E ADEQUAÇÃO DOS ACESSOS RODOVIÁRIOS

Art. 29. Constituem objetivos específicos do Programa de Planejamento do Sistema Viário e Adequação de Acessos Rodoviários:

- I. adequar os acessos rodoviários às localidades do município mediante parcerias técnico-financeiras;
- II. promover a funcionalidade do sistema viário mediante a implantação da hierarquia viária proposta;
- III. orientar a criação de novas vias, seja pelo Poder Público, seja pela iniciativa privada, de forma a facilitar o deslocamento no Município e garantir a integração entre as diversas regiões do território;
- IV. facilitar o escoamento da produção agrícola e industrial;
- V. melhorar os deslocamentos viários no município, garantindo a segurança dos seus usuários.

Art. 30. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Planejamento do Sistema Viário e Adequação dos Acessos Rodoviários, o Poder Público Municipal promoverá:

- I. iniciativas para a implantação da iluminação do trevo de Águas Mornas; (já implantado)



- II. iniciativas para melhorias no trevo de acesso a Vargem Grande e a Loeffelscheidt;
- III. estudos de viabilidade para a implantação da ponte de acesso à Vargem Grande;
- IV. implantação do acesso do Canto dos Kraus para a Fazenda Sacramento II;
- V. implantação de trevo de acesso na BR-282 para as localidades de Vargem Grande, de Santa Cruz, de Santa Isabel; (tirou-se as especificações e deixou-se mais abrangente)
- VI. a implantação e melhoria de acessos de ligações às localidades do município;
- VII. a padronização das dimensões das estradas municipais de acordo com a hierarquia viária proposta nesta Lei;
- VIII. estudos com vistas à implantação de rotas seguras para o transporte escolar e transporte coletivo;
- IX. alternativas para a implantação de estacionamento comercial;
- X. viabilidade para implantação dos trevos de acesso na BR-282 para acessar as localidades;
- XI. implantação da terceira faixa na rodovia BR-282;
- XII. implantação de via marginal na BR-282 nos principais acessos do município.

SEÇÃO II – DA MOBILIDADE URBANA E RURAL

Art. 31. A política de mobilidade, instrumento da política de desenvolvimento territorial, se refere à facilidade de deslocamentos de pessoas e bens no território do Município.

Art. 32. Os princípios da política de mobilidade são:

- I. acessibilidade urbana como direito universal;
- II. garantia de acesso dos cidadãos ao transporte coletivo urbano;
- III. eficiência e eficácia na prestação dos serviços de transporte coletivo;
- IV. contribuição ao desenvolvimento sustentável da cidade;
- V. transparência e participação social no planejamento, controle e avaliação dos serviços de transporte e da política de mobilidade urbana;
- VI. justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos de transporte urbano;



VII. equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros.

Art. 33. As diretrizes da política de mobilidade devem estar integradas com as demais políticas, em especial no que diz respeito:

- I. à integração com a política de uso e controle do solo urbano;
- II. à diversidade e complementaridade entre os serviços e modos de transportes urbanos;
- III. à minimização dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e bens;
- IV. à inclusão social;
- V. ao incentivo ao desenvolvimento tecnológico e ao uso de energias renováveis e não poluentes;
- VI. à priorização de projetos, para o transporte a pé, de bicicleta e para o transporte coletivo, estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado.

Art. 34. São atribuições do Município quanto à política de mobilidade:

- I. planejar, executar e avaliar a política de mobilidade urbana, bem como promover a regulamentação dos serviços de transportes urbanos;
- II. prestar, direta ou indiretamente, os serviços de transporte público coletivo urbano, que têm caráter essencial;
- III. ampliar a acessibilidade, adequando os espaços públicos e a frota do transporte público às pessoas com mobilidade reduzida, sejam idosos, crianças, [gestantes ou pessoa com deficiência](#);
- IV. priorizar a circulação de pedestres, preservando-os, sempre que possível, do tráfego intenso de veículos;
- V. reservar áreas para meios de transporte não motorizados, especialmente pela construção de ciclovias e ciclo faixas;
- VI. capacitar e educar continuamente pessoas e desenvolver as instituições vinculadas à política de mobilidade urbana do Município;
- VII. implantar incentivos financeiros e fiscais para a efetivação dos princípios e diretrizes desta Lei.



Parágrafo único. O Município, isoladamente ou associado a outros Municípios da região em consórcio público, poderá instituir fundo especial com a finalidade de custear a operação e os investimentos em infraestrutura, necessários à universalização do acesso aos serviços de transporte coletivo público, podendo, inclusive, utilizar os recursos do fundo como garantia em operações de crédito para o financiamento dos investimentos.

SUBSEÇÃO I – PROGRAMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Art. 35. Constituem objetivos específicos do Programa de Mobilidade e Acessibilidade:

- I. [elaborar o Plano de Mobilidade;](#)
- II. planejamento da mobilidade e acessibilidade no território municipal;
- III. integração da gestão do uso do solo com a mobilidade urbana;
- IV. priorização de projetos para o transporte a pé, de bicicleta e para o transporte coletivo, estruturadores do território e indutores do desenvolvimento territorial integrado;
- V. contribuição ao desenvolvimento sustentável do Município;
- VI. direito à acessibilidade urbana.

Art. 36. Para atingir os objetivos específicos do Programa de Mobilidade e Acessibilidade, o Poder Público Municipal promoverá:

- I. quanto ao sistema de mobilidade urbana:
 - a) a busca de parcerias para a implantação de sistema de ciclovias e passeios acessíveis;
 - b) o planejamento, detalhamento, aperfeiçoamento, manutenção e contínua ampliação dos percursos alternativos para pedestres e ciclistas;
 - c) a ampliação da acessibilidade, adequando os espaços públicos, o transporte público e o sistema viário às pessoas com mobilidade reduzida ou **portadoras de deficiência física** [pessoas com deficiência](#), segundo as normas de acessibilidade (NBR 9050 ou equivalente);
 - d) a qualificação da paisagem e da ambiência com a arborização das rotas do sistema de ciclovias e passeios;
 - e) [campanhas de conscientização e educação no trânsito.](#)



- II. quanto ao sistema de transporte rodoviário e urbano:
- a) a compatibilidade e complementariedade do transporte coletivo com demais alternativas de locomoção (ciclovias, passeios entre outros);
 - b) prestar, direta ou indiretamente, os serviços de transporte público coletivo urbano, de caráter essencial;
 - c) estabelecer parcerias e alternativas técnico-financeiras para implantação do sistema de transporte coletivo, visando:
 1. o incremento a implantação das linhas e horários do transporte coletivo principalmente para I Linha Bauer e II Linha e Loeffelscheidt; Primeira Linha passou para Linha Bauer e incluiu-se o ponto 3 - Loeffelscheidt
 2. a oferta de linhas circulares interligando comunidades do município;
 3. a oferta de linha de ônibus para Loeffelscheidt; Incluído no ponto 2.
 4. a diminuição de custos das tarifas de ônibus para as curtas distâncias;
 5. a oferta de linhas e horários para transporte coletivo noturno;
 6. a construção de abrigos para os pontos de ônibus.
 - d) a implantação do Terminal Urbano Integrado;
 - e) a implantação do Terminal Rodoviário Integrado.

CAPÍTULO III – ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO DAS CONDIÇÕES DE SAÚDE

Art. 37. Constituem objetivos da Estratégia de Promoção das Condições de Saúde:

- I. melhorar a qualidade do atendimento à saúde nas unidades e programas já existentes;
- II. promover a melhoria da gestão, do acesso e da qualidade das ações, serviços e informações de saúde;
- III. facilitar o acesso da população aos tratamentos de saúde preventiva e curativa.

SEÇÃO I – PROGRAMA DE MELHORIA DA QUALIDADE DO ATENDIMENTO À SAÚDE

Art. 38. Constituem objetivos específicos do Programa de Melhoria da Qualidade do Atendimento à Saúde:



I. a melhoria do atendimento à população quanto aos serviços e aos equipamentos de saúde disponíveis;

II. apoio e fortalecimento do controle e participação social nos programas de saúde.

Art. 39. Para atingir o objetivo específico do Programa de Melhoria da Qualidade do Atendimento à Saúde, o Poder Público Municipal promoverá:

- I. a ampliação dos dias e horários para marcação de consultas e atendimento médico e odontológico, em especial no posto de Santa Cruz da Figueira; (as unidades básicas de saúde do municípios atendem das 7h às 17h)
- II. a contratação por concurso público de profissionais especialistas (psiquiatra, oftalmologista, técnico em radiologia, odontólogo, etc.); a contratação de profissionais especialistas nas áreas de maior demanda; (deixou-se mais abrangente)
- III. a criação de programas que incentivem a permanência do profissional da saúde nos postos de atendimento;
- IV. a promoção de melhorias no atendimento aos usuários dos equipamentos de saúde;
- V. a garantia do fornecimento dos remédios de uso contínuo;
- VI. a manutenção dos bons convênios de saúde entre a prefeitura e as clínicas particulares;
- VII. a criação de programas de conscientização e prevenção de saúde, visando diminuir os gastos futuros;
- VIII. o suporte ao Conselho Municipal de Saúde;
- IX. o incentivo à participação da comunidade visando à adoção de práticas ambientalmente adequadas, à promoção da saúde e à prevenção de doenças.

CAPÍTULO IV – ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS ESSENCIAIS AO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Art. 40. Não existe esse artigo no PDP - Lei 06/2008

Art. 41. Constituem objetivos da Estratégia de Implantação de Equipamentos Comunitários essenciais ao Desenvolvimento Social e Econômico:



- I. promover a implantação e a qualificação das áreas verdes de uso público e de lazer;
- II. possibilitar a implantação e a qualificação de equipamentos comunitários essenciais ao desenvolvimento social e econômico.

SEÇÃO I – PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES DE USO PÚBLICO E QUALIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE ESPORTE, LAZER E CULTURA

Art. 42. Constituem objetivos específicos do Programa de Implantação do Sistema de Áreas Verdes de Uso Público e Qualificação das Áreas de esporte, lazer e cultura:

- I. planejar e qualificar o sistema de áreas verdes de uso público com vistas à democratização do acesso da população;
- II. promover a efetiva oferta, usufruto e manutenção dos equipamentos existentes.

Art. 43. Para atingir os objetivos do Programa de Implantação do Sistema de Áreas Verdes de Uso Público e Qualificação das Áreas de Esporte, Lazer e Cultura, o Poder Público promoverá:

- I. a implantação prioritária de áreas verdes de uso público e equipamentos de lazer, esporte e cultura nas áreas de maior concentração populacional e/ ou socialmente frágeis;
- II. a democratização do acesso aos equipamentos comunitários que se concentram no eixo urbano;
- III. a implantação de equipamento que possibilite acesso público à água mineral; (já existe a fonte na frente do hotel)
- IV. a implantação de praça pública na localidade de Fazenda de Lourdes; (contemplado no item V)
- V. a implantação de praça de lazer e recreação em Sta. Cruz e Vargem Grande; a implantação de praças e equipamentos de lazer nas localidades do município (deixou-se mais abrangente)
- VI. a manutenção da praça de esportes em Santa Isabel; (contemplado no item VIII)
- VII. o incremento das opções de lazer para os jovens;



- VIII. a manutenção e reabertura do ginásio de esportes da igreja da Vargem Grande ao público; o convênio para manutenção e utilização das áreas esportivas particulares pelo município;
- IX. a implantação de campo de futebol e praça esportiva na sede; (já existe)
- X. a implantação de ginásio de esportes em Santa Cruz Figueira para incentivar os campeonatos de futebol; (já existe)
- XI. a manutenção da quadra da escola da Vargem Grande; (escola estadual)
- XII. a manutenção dos campos de futebol do município;
- XIII. a promoção de políticas de incentivo à prática de esportes ;
- XIV. a busca de parceiras para a implantação de equipamentos de lazer e áreas verdes de uso público;
- XV. a implantação de ciclovias nas áreas verdes de uso público;
- XVI. a recuperação de áreas degradadas com a recomposição da paisagem, promovendo espaços para práticas esportivas e de lazer contemplativo;
- XVII. a adequação dos equipamentos de esporte e lazer para que atendam as normas de acessibilidade e o desenho universal.

SEÇÃO II – PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Art. 44. Constitui objetivo específico do Programa de Implantação de Equipamentos Comunitários suprir a carência de equipamentos comunitários essenciais ao Desenvolvimento Social e Econômico.

Art. 45. Para atingir os objetivos do Programa de Implantação de Equipamentos Comunitários, o Poder Público promoverá:

- I. a viabilização e implantação do cemitério municipal e casa mortuária;
- II. a construção de casa mortuária na sede; (contemplado no item I)
- III. a implantação de abatedouro municipal; (retirado visto dificuldades de implantação e gestão regras rígidas da vigilância sanitária)
- IV. a implantação de escola agrícola mediante parcerias e convênios; (escolas regulares)
- V. a ampliação da estrutura física da rede de ensino local;



- VI. o incentivo a implantação de posto de entrega de correspondência na Vargem Grande;
- VII. o incremento da oferta de equipamentos de assistência à criança e à mulher (**postos de saúde** unidades básicas de saúde, creches, parques infantis, entre outros) preferencialmente nas áreas de maior fragilidade social (Canto dos Lofi, Canto dos Kraus, Canto dos Hermes, Loeffelscheidt) e nas áreas de maior concentração de mulheres responsáveis por domicílio (perímetro urbano).
- VIII. a reserva de terras e estudos para implantação de Terminal de Transporte Urbano e Rodoviário;
- IX. a reserva de terras para implantação de Estação de Tratamento de Esgoto.

SEÇÃO III – PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E NATURAL

Art. 46. Constituem objetivos específicos do programa de preservação do patrimônio histórico, cultural e natural:

- I. promover e viabilizar a preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural do Município;
- II. promover a educação patrimonial.

Art. 47. Para atingir os objetivos do Programa de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Natural, o Poder Público promoverá:

- I. a promoção de programas de educação patrimonial para a população;
- II. a criação do Departamento de Patrimônio Histórico Cultural;
- III. a organização de um corpo técnico capacitado para orientar e fiscalizar quanto às questões do patrimônio histórico;
- IV. o inventário das áreas e bens de interesse histórico, cultural e natural com informações necessárias à sua adequada caracterização, preservação e exploração;
- V. o inventário do patrimônio imaterial com vistas à sua adequada caracterização, registro, preservação e divulgação;
- VI. a adequação ou atualização da atual legislação municipal de incentivo à proteção dos bens patrimoniais (fiscal, etc.) de acordo com os objetivos desta Lei;



- VII. tombamentos municipais para os casos de bens, edificações, conjuntos e paisagens considerados de relevância cultural, após a comprovação do mérito, a exemplo do conjunto arquitetônico de Santa Isabel;
- VIII. a demarcação dos sítios arqueológicos para a proteção e possível visitação turística;
- IX. a promoção de parcerias públicas e/ ou privada para exploração adequada de bens como atrativos ou equipamentos turísticos;
- X. ações de valorização e preservação dos bens imateriais (danças folclóricas, corais, festas, gastronomia, entre outros);
- XI. ações para garantir os rios como patrimônio natural do Município, considerando:
 - a) a sua importância estratégica para o desenvolvimento econômico local, em especial com relação ao turismo rural e à produção agrícola;
 - b) o potencial e a manutenção do abastecimento de água regional e local;
 - c) a necessidade de manutenção da qualidade da água;
 - d) a proteção dos recursos hídricos, em especial das quedas d'água;
 - e) o incremento do turismo de aventura;
 - f) a integração e complementaridade com as atividades desenvolvidas pelo Comitê da Bacia do Rio Cubatão.

CAPÍTULO V – ESTRATÉGIA DE MELHORIA DA INFRA-ESTRUTURA E SANEAMENTO

Art. 48. Constituem objetivos da Estratégia de Melhoria da Infraestrutura e Saneamento:

- I. garantir a qualificação do meio ambiente através do tratamento e da destinação adequados dos resíduos líquidos e sólidos;
- II. promover a prevenção e o combate à degradação do solo;
- III. garantir a proteção das áreas de mananciais e de coleta para o abastecimento de água;
- IV. promover a despoluição, proteção e sustentabilidade dos recursos hídricos;
- V. garantir à população o acesso aos recursos hídricos disponíveis;
- VI. proteger as áreas de fragilidade ambiental e impróprias à ocupação;
- VII. exercer controle sobre as fontes de poluição.



SEÇÃO I – PROGRAMA PARA IMPLANTAÇÃO DE SOLUÇÕES DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Art. 49. Constituem objetivos específicos do Programa de Implantação de Soluções de Esgotamento Sanitário a execução do Plano Municipal de Saneamento Básico, e:

- I. possibilitar à população o acesso a um sistema de coleta e tratamento de esgoto adequados;
- II. elaborar uma política de implantação do saneamento básico;
- III. elaborar Plano Diretor de Saneamento Básico. (já foi elaborado o Plano Municipal de Saneamento Básico)
- IV. conscientizar e fiscalizar a população para a correta destinação do esgoto sanitário.

Art. 50. Para atingir os objetivos do Programa de Soluções de Esgotamento Sanitário, o Poder Público promoverá:

- I. a promoção de parcerias com o Projeto Microbacias II para potencializar a implantação de fossas na área rural;
- II. a realização de estudos técnicos para subsidiar a elaboração do Plano Diretor de Saneamento Básico; (já foi elaborado o Plano Municipal de Saneamento Básico)
- III. a implantação do sistema de coleta e tratamento de esgoto preferencialmente no perímetro urbano;
- IV. a instalação de uma estação de tratamento de efluentes;
- V. a promoção de parcerias, convênios para estudos de viabilidade, projetos e implantação do sistema de esgoto sanitários ou alternativas viáveis;
- VI. a implantação de solução individual para esgotamento sanitário onde o sistema de coleta e tratamento de esgoto não estiver implementada;
- VII. a promoção de campanhas de conscientização da população para a correta destinação do esgoto sanitário;
- VIII. a fiscalização adequada para coibir o lançamento de esgoto irregular na rede de drenagem pluvial e outros.



SEÇÃO II – PROGRAMA DE TRATAMENTO DO RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 51. Constituem objetivos específicos do Programa de Tratamento do Resíduos Sólidos [a execução do Plano Municipal de Saneamento Básico](#), e:

- I. conscientizar a população sobre a necessidade de separar e reciclar o lixo;
- II. melhorar os serviços de coleta e separação do lixo;
- III. expandir a coleta seletiva para todo o território municipal.

Art. 52. Para atingir os objetivos do Programa de Tratamento dos Resíduos Sólidos, o Poder Público promoverá:

- I. a educação ambiental;
- II. a melhoria e eficiência dos serviços de coleta de lixo, com:
 - a) o aumento da frequência da coleta nas localidades em expansão, prioritariamente em Fazenda Sacramento I;
 - b) o aumento da capacidade de recolhimento;
 - c) melhoria nas instalações e equipamentos do centro de triagem e reciclagem existente;
 - d) aperfeiçoamento dos procedimentos e melhoria das condições de trabalho;
 - e) a instalação do centro de triagem em local livre de restrições ambientais.
- III. a coleta seletiva de lixo através:
 - a) da separação do lixo na fonte;
 - b) do incentivo e aproveitamento do material orgânico na fabricação de adubo orgânico;
 - c) da expansão da implantação da coleta seletiva nas comunidades rurais.

SEÇÃO III – PROGRAMA DE CONTROLE DE POLUIÇÃO, RECUPERAÇÃO, CONSERVAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 53. Constituem objetivos específicos do Programa Controle de Poluição, Recuperação, Conservação e Utilização dos Recursos Hídricos:

- I. estabelecimento de diretrizes específicas para o gerenciamento dos recursos hídricos do município em acordo com as políticas nacional e estadual de recursos hídricos;
- II. garantir a proteção das áreas de preservação e dos mananciais;



- III. promover a recuperação, despoluição, proteção e gerenciamento dos recursos hídricos;
- IV. garantir a sustentabilidade do fornecimento de água de qualidade;
- V. controlar a implantação de empreendimentos nos rios, em especial Pequenas Centrais Hidrelétricas (PCH's), de forma a garantir, respeitada legislação aplicável ao assunto:
 - a) preservação dos recursos hídricos, em especial das quedas d'água;
 - b) o potencial e a manutenção do abastecimento de água para o Município, seja o urbano, seja o voltado à produção agrícola;
 - c) a qualidade da água;
 - d) o incremento do turismo de aventura, rural e ecoturismo;
 - e) a integração e complementaridade com as atividades desenvolvidas pelo Comitê da Bacia do Rio Cubatão.

Art. 54. Para atingir os objetivos do Programa de Controle de Poluição, Recuperação, Conservação e Utilização dos Recursos Hídricos, o Poder Público promoverá:

- I. elaboração de Plano Integrado de Recuperação, Controle de Poluição e Gerenciamento de Recursos hídricos;
- II. a promoção de ações de recuperação da mata ciliar e proteção das nascentes;
- III. a fiscalização adequada para coibir abusos no lançamento de despejos clandestinos ou irregulares nos cursos d'água;
- IV. o planejamento participativo integrado do uso dos recursos hídricos;
- V. a promoção de maior integração com os trabalhos do Comitê da Bacia do Rio Cubatão;
- VI. a promoção de parcerias com o Comitê da Bacia do Rio Cubatão do Sul com vistas à potencialização de suas ações e resultados na gestão da bacia e sua despoluição hídrica;
- VII. a busca de parcerias para desenvolvimento de programas e ações;
- VIII. a melhoria da distribuição da água na Sede do Município (CASAN);
- IX. a utilização racional da estrutura de abastecimento de água na área urbana;
- X. a manutenção da qualidade da água;
- XI. o monitoramento da qualidade da água com vistas a preservação da qualidade do abastecimento;



- XII. a viabilidade de sistemas alternativos de abastecimento de água para as comunidades rurais nas regiões com menor disponibilidade do recurso (Canto dos Kraus, Canto dos Hermes, Loeffelscheidt, entre outras localidades da região);
- XIII. a reserva e resguardo dos mananciais com potencial para captação futura;
- XIV. a realização de EIA/RIMA e EIV, garantida a participação em audiência pública da população interessada, devendo esta **ter poder de decisão** subsidiar a **decisão do poder público** sobre a implantação ou não de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural e construído.

SEÇÃO IV – PROGRAMA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 55. Constituem objetivos específicos do Programa de Proteção ao Meio Ambiente e Áreas Especiais de Interesse Ambiental:

- I. consolidar, promover e gerir as áreas especiais de interesse ambiental;
- II. **preservar os ecossistemas naturais e paisagens singulares que caracterizam o município;**
- III. promover educação ambiental.

Art. 56. Para atingir os objetivos do Programa de Proteção ao Meio ambiente e Áreas Especiais de Interesse Ambiental, o Poder Público promoverá:

- I. ações de educação ambiental para a população;
- II. programas de combate à poluição hídrica;
- III. a criação de Unidades de Conservação Municipal nas áreas de interesse ambiental;
- IV. orientação e fiscalização quanto ao manuseio e destino das embalagens agrotóxicas;
- V. **a orientação para o manejo adequado do solo nas atividades agrícolas;**
- VI. **a restrição e controle de atividades poluentes ou prejudiciais ao meio ambiente visando compatibilizá-las com o uso do solo;**
- VII. **o fortalecimento da fiscalização visando coibir práticas como queimadas e descarte de resíduos em locais inapropriados;**



- VIII. o estímulo de parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção das áreas de preservação ambiental;
- IX. a implementação de programas de recuperação de áreas degradadas.

CAPÍTULO VI – DA ESTRATÉGIA DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 57. Constituem objetivos da Estratégia de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo:

- I. organizar a estrutura administrativa para os assuntos de planejamento e ordenamento físico-territorial;
- II. ordenar a ocupação do território com vistas a evitar usos incompatíveis entre si e com o suporte ambiental;
- III. fortalecer a centralidade urbana da Sede do município;
- IV. proteger as paisagens e as áreas ambientalmente frágeis da urbanização;
- V. evitar as incompatibilidades ou incomodidades de usos que venham a prejudicar a qualidade de vida e o funcionamento da cidade;
- VI. evitar que a expansão e ocupação da cidade se deem através de loteamentos clandestinos ou irregulares em desacordo com os padrões legais de urbanização para que não comprometam a qualidade do espaço urbano produzido;
- VII. evitar a carência ou a má distribuição de áreas verdes de uso público e de lazer, áreas para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII. dotar o município de aparato legal que possibilitem o ordenamento e a gestão do seu território;
- IX. possibilitar a funcionalidade do sistema viário com a compatibilidade de usos lindeiros.
- X. reservar terras para uso institucional considerando a futura demanda do município (estação de tratamento de efluentes, terminal rodoviário e urbano e cemitério municipal, **abatedouro municipal**);
- XI. criar estrutura urbana mínima nas localidades rurais: pavimentar as vias mais utilizadas, instalar equipamentos comunitários essenciais, possibilitar a instalação de comércio, serviços, entre outros;



- XII. revisar e adequar as leis de concessão de isenção fiscal de IPTU aos objetivos gerais do Plano Diretor e respectivos zoneamentos (a exemplo das leis municipais n.469/1995, Decreto n.087/1994, Decreto n.118/1994, Lei 443/1994 e n.458/1994);
- XIII. prestar assistência aos agricultores quanto aos conflitos ambientais, em especial aos agricultores tradicionais do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro;
- XIV. tornar mais eficiente o sistema de informações aos munícipes, principalmente no que concerne às taxas e tarifas cobradas;
- XV. adequar a situação dos condomínios horizontais e loteamentos localizados em área urbana e rural que estejam em desacordo com a legislação vigente;
- XVI. [controlar a expansão urbana, fazendo uso dos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades, buscando equilibrar a distribuição das atividades e a otimização da infraestrutura já instalada no município.](#)

Art. 58. A Estratégia de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo será efetivada pelo Programa de Regularização de Obras e de Loteamentos, pelas Normas de Uso e Ocupação do Solo constantes no Título III e pelos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano contidos no Título IV.

SEÇÃO I – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS, DE LOTEAMENTOS E DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 59. Constituem objetivos específicos do Programa de Regularização de Obras, de Loteamentos e de Condomínios Horizontais:

- I. estruturar o departamento institucional da prefeitura para orientar, analisar e fiscalizar os projetos de obras, de parcelamento e de condomínios horizontais no território municipal;
- II. combater as obras, os loteamentos e os condomínios horizontais irregulares e clandestinos no território municipal e possibilitar a regularização desses através da adequação aos critérios e requisitos urbanísticos exigidos nesta lei;
- III. garantir a reserva de terras legal para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público e a padronização do sistema viário nos loteamentos;



- IV. adequar a situação dos condomínios horizontais localizados em área urbana e rural que estejam em desacordo com a legislação vigente;

Art. 60. Para atingir os objetivos do Programa de Regularização de Obras, de Loteamentos e de Condomínios Horizontais, o Poder Público promoverá:

- I. a implantação de secretaria de obras; (foi implementada a Secretaria de obras, transportes e serviços urbanos)
- II. a contratação de profissionais habilitados para a orientação, análise e fiscalização das obras de edificações e de loteamentos;
- III. o levantamento da situação atual dos loteamentos e desmembramentos no município para fins de regularização fundiária;
- IV. a organização de um sistema de cadastro para controle, análise e fiscalização dos parcelamentos na prefeitura;
- V. a organização da estrutura administrativa (setor ou departamento), física (sala, equipamentos) e tecnológica (softwares) para acessar as informações necessárias à gestão territorial (Plano diretor, entre outros);
- VI. o desenvolvimento e a implantação de legislação ambiental municipal;
- VII. a regulação e regularização das áreas residenciais e comerciais;
- VIII. o combate aos loteamentos irregulares e clandestinos com a fiscalização efetiva;
- IX. o ordenamento e fiscalização da implantação de loteamentos urbanos;
- X. o acesso à terra urbana para as populações de baixa renda através da implantação de programas habitacionais com divulgação, cadastramento, orientação e financiamento das áreas de interesse social no município;
- XI. o combate à especulação imobiliária, a subutilização e a retenção de terras urbanizáveis na área central;
- XII. regulamentar as propriedades dos sitiantes, ou seja, dos sítios de recreio localizados na área rural que estejam em desacordo com a legislação vigente;
- XIII. ordenar e a fiscalizar a implantação de condomínios horizontais no meio rural, evitando a segregação social e promovendo a sua integração espacial.

Parágrafo único. Para viabilizar o Programa de Regularização de Obras, de Loteamentos e de Condomínios Horizontais, o Poder Executivo Municipal terá o prazo



máximo de 01 (um) ano a contar da publicação desta Lei, para iniciar, no mínimo, as seguintes ações:

- I. definir e mapear situações consolidadas de condomínios fechados e loteamentos localizados em área urbana e rural, além de sítios de recreio, que estão em desacordo com a legislação vigente;
- II. cadastrar as situações de condomínios fechados e loteamentos localizados em área urbana e rural, além de sítios de recreio, definidas e mapeadas na forma do inciso anterior;
- III. firmar parcerias com o Ministério Público para elaborar soluções específicas para cada caso de situações de condomínios fechados e loteamentos localizados em área urbana e rural, além de sítios de recreio, que estão em desacordo com a legislação vigente, através do estabelecimento de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC), garantida a participação do Conselho de Desenvolvimento Territorial de Águas Mornas.

TÍTULO III

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO ZONEAMENTO

Art. 61. Para os efeitos desta lei, o zoneamento consiste no procedimento de divisão do território do Município em Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse, criando condições para pôr em prática os objetivos e estratégias do desenvolvimento urbano através de regras para o uso e a ocupação do solo no município como um todo, possibilitando seu planejamento integrado e mantendo em conformidade com as diretrizes mencionadas no artigo 5º da presente Lei.

§1º. As Macrozonas são divisões do Município em grandes unidades territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, [visando dar a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento e das características locais, objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade e o bem estar social de seus habitantes](#), em concordância com as estratégias definidas neste plano diretor participativo.



§2º. As Zonas são subdivisões das macrozonas que servem como referencial para a definição de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, estabelecendo áreas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar usos e ocupação do solo.

§3º. As Áreas Especiais de Interesse (AEI) são unidades territoriais com características que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicas.

§4º. O Zoneamento deverá ter como referência as características dos ambientes natural, social, econômico e construído, respeitadas as determinações da legislação federal e estadual.

§5º. As Macrozonas, assim como as zonas e as áreas especiais de interesse, serão utilizadas como referência para a espacialização de todos os objetivos, estratégias e ações estabelecidas ou por estabelecer pela política de planejamento e gestão territorial do Município.

SEÇÃO I – DAS MACROZONAS

Art. 62. O território do Município de Águas Mornas fica dividido em **quatro** três macrozonas:

- I. Macrozona Urbana;
- II. Macrozona Rural;
- III. Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro;
- IV. Macrozona Vila Nova; (unificou com a Macrozona Rural)**

Parágrafo único. As definições, características e objetivos das macrozonas encontram-se na Tabela descritiva do Macrozoneamento - Anexo III – e as respectivas delimitações espaciais estão definidas no Mapa de Macrozoneamento – Anexo II, desta lei.

SUBSEÇÃO I – DA MACROZONA URBANA

Art. 63. A Macrozona Urbana é composta por cinco zonas, de acordo com suas características, objetivos e diretrizes para o uso e ocupação do solo:



- I. Zona Urbana Centra (ZUC);
- II. Zona de Ocupação Imediata (ZOI);
- III. Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
- IV. Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- V. Zona Industrial (ZI).

Parágrafo Único. Além das zonas, constituem a Macrozona Urbana a Área de Uso Limitado, bem como as Áreas Especiais.

Art. 64. A Macrozona Urbana correspondente à porção do território com características urbanas onde se verifica a maior concentração da população municipal e diversidade de usos, bem como de equipamentos institucionais e comunitários.

Art. 65. Constituem objetivos para a Macrozona Urbana:

- I. promover a qualificação urbana através da elaboração de normas urbanísticas e construtivas específicas para o ordenamento territorial;
- II. promover a melhoria dos serviços e infraestrutura urbana como esgotamento sanitário, pavimentação, iluminação, telecomunicações, tratamento de resíduos etc.
- III. promover a melhoria da qualidade de vida com o incremento da infraestrutura básica, equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes de uso público e de lazer;
- IV. assegurar a efetiva preservação das áreas ambientalmente frágeis ou significativas à qualificação ambiental;
- V. assegurar aproveitamento eficiente da estrutura urbana com a ocupação dos vazios urbanos existentes;
- VI. assegurar à população de baixa renda o acesso à terra urbana;
- VII. possibilitar a regularização fundiária de áreas irregulares e/ ou clandestinas, quando consideradas de interesse social;
- VIII. promover melhorias no sistema viário, especialmente nos acessos as localidades;
- IX. incentivar a melhoria na qualidade dos serviços de transporte coletivo e oferecer alternativas sustentáveis de mobilidade urbana;
- X. promover o desenvolvimento do comércio local;



- XI. minimizar conflitos de uso e ocupação com a proximidade do entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro (PEST);
- XII. promover o desenvolvimento da vocação turística do Município;
- XIII. criação de áreas verdes de lazer e equipamentos de recreação.
- XIV. preservação do patrimônio histórico, paisagístico e natural.

Art. 66. O perímetro urbano define os limites da Macrozona Urbana.

SUBSEÇÃO II – DA MACROZONA RURAL

Art. XX. A Macrozona Rural é composta por três áreas, de acordo com suas características, objetivos e diretrizes para o uso e ocupação do solo:

- I. Área Rural (ARU);
- II. Área de Amortecimento Urbana-Rural (AAUR);
- III. Área Especial de Urbanização Específica (AEUE).

Parágrafo Único. A Área Especial de Urbanização Específica pertence à Macrozona Rural, ainda que seu perímetro seja urbano.

Art. 67. A Macrozona Rural corresponde à porção do território caracterizada por baixa densidade e ocupação dispersa, onde se desenvolve a atividade agrícola, destinada à produção e exploração de bens necessários ao abastecimento das populações de centros urbanos da região, e atividades de ecoturismo e turismo residencial.

Art. 68. Constituem objetivos para a Macrozona Rural:

- I. promover o desenvolvimento rural;
- II. promover a geração de renda alternativa ao agricultor;
- III. implementar medidas de requalificação ambiental:
 - a) preservar nascentes e despoluir os rios;
 - b) oficializar áreas de proteção ambiental ou parque de utilização pública;
 - c) implantar soluções de esgotamento sanitário e abastecimento de água.
- IV. promover soluções para os conflitos ambientais;
- V. valorizar e preservar o patrimônio arquitetônico, histórico, cultural e natural;
- VI. desenvolver a vocação turística da região com implantação de infraestrutura;



- VII. implantar e incrementar equipamentos de saúde, esporte, cultura e lazer;
- VIII. implantar programas de assistência e reabilitação social:
 - A. programas de geração de renda e desenvolvimento rural;
 - B. programas de alfabetização de jovens e adultos;
 - C. programas sociais de orientação educacional e profissional;
 - D. programas de lazer para a juventude.
- IX. promover qualificação e melhoria no sistema viário;
- X. promover melhorias nos serviços municipais de transporte coletivo, coleta de lixo conforme o aumento da demanda;
- XI. incentivar melhorias nos serviços de telecomunicações;
- XII. desenvolver a atividade turística residencial em equilíbrio com a preservação do meio ambiente, das águas, e recursos naturais.

SUBSEÇÃO III – DA MACROZONA DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO TABULEIRO

Art. 69. A Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro constitui-se em uma porção do território demarcada e protegida legalmente por legislação estadual por seu significativo valor natural e paisagístico, com baixa ocupação e conflitos a serem resolvidos referentes a essas ocupações com a implantação do Parque.

Art. 70. Constituem objetivos para a Macrozona do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro:

- I. buscar alternativas para solucionar os conflitos ambientais por conta da implantação do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro;
- II. promover orientação técnica da produção agrícola aos agricultores tradicionais compatibilizando produtividade e preservação ambiental;
- III. preservar os ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica;
- IV. promover a preservação do patrimônio histórico e cultural;
- V. promover as atividades permitidas pela legislação ambiental e Plano de Manejo a ser elaborado por órgão responsável.
- VI. fomentar o desenvolvimento do turismo rural e ambiental, para a valorização e diversificação das atividades do campo.



Art. 71. As atividades permitidas na Macrozona do Parque da Serra do Tabuleiro, segundo legislação ambiental, são:

- I. realização de pesquisas científicas;
- II. desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental;
- III. recreação em contato com a natureza;
- IV. turismo ecológico;
- V. outras atividades eventualmente permitidas com base no que será estabelecido no plano de manejo do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

SUBSEÇÃO III – DA MACROZONA VILA NOVA

(unificou com a Macrozona Rural)

Art. 72. A Macrozona Vila Nova constitui a porção sudeste de entorno da macrozona urbana, de difícil acesso e baixa ocupação, que apresenta características especiais devido à intensidade dos condicionantes ambientais (rios, montanhas, rodovia, entre outros).

Art. 73. Constituem objetivos para a Macrozona Vila Nova:

- I. manter um baixo adensamento de ocupação;
- II. facilitar a conexão com a Macrozona Urbana;
- III. preservar os recursos naturais existentes na área.

SEÇÃO II – DAS ZONAS

SUBSEÇÃO I – DA ZONA URBANA CENTRAL (ZUC)

Art. 74. A Zona Urbana Central caracteriza-se como área de centralidade municipal a ser consolidada com condições adequadas ao adensamento, com concentração relativa de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos de atendimento municipal.

Art. 75. São objetivos da Zona Urbana Central:



- I. confirmar a centralidade municipal com a ocupação e o adensamento moderados;
- II. melhorar a oferta de infraestrutura e serviços públicos;
- III. estruturar e implantar um sistema eficiente de mobilidade e acessibilidade urbana;
- IV. implementar Sistema de Áreas Verdes Urbanas e arborização de vias;
- V. promover a ocupação dos vazios urbanos existentes;
- VI. incentivar a mistura de usos;
- VII. preservar as edificações históricas e ambiência em seu entorno;
- VIII. promover a regularização fundiária.

Art. 76. Serão aplicados na Zona Urbana Central os seguintes instrumentos:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo;
- III. transferência do direito de construir (recebimento do potencial construtivo);
- IV. outorga onerosa do direito de construir;
- V. consórcio imobiliário;
- VI. operações urbanas consorciadas.

SUBSEÇÃO II – DA ZONA DE OCUPAÇÃO IMEDIATA (ZOI)

Art. 77. A Zona de Ocupação Imediata (ZOI) caracteriza-se como zona em consolidação com condições para ocupação imediata devido ao favorecimento das condicionantes naturais, da infraestrutura e dos vazios urbanos existentes.

Art. 78. Ficam instituídas estabelecidas por esta Lei as seguintes Zonas de Ocupação Imediata:

- I. Zona Ocupação Imediata da Sede; (ZOI Sede transformada em ZUC)
- II. Zona de Ocupação Imediata da Vargem Grande;
- III. Zona de Ocupação Imediata da Santa Cruz da Figueira.

Art. 79. São objetivos das Zonas de Ocupação Imediata (ZOI):

- I. confirmar a vocação de centralidades locais com a ocupação e adensamento moderados;



- II. incentivar usos mistos;
- III. melhorar a oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- IV. estruturar sistema de mobilidade urbana para a ocupação prevista;
- V. implantar áreas verdes de uso público.

Art. 80. Serão aplicados nas Zonas de Ocupação Imediata os seguintes instrumentos:

- I. transferência do direito de construir (recebimento do potencial construtivo);
- II. operações urbanas consorciadas;
- III. outorga onerosa do direito de construir;
- IV. consórcio imobiliário.

SUBSEÇÃO III – DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)

Art. 81. A Zona de Ocupação Controlada caracteriza-se como áreas com baixa densidade e com condicionantes limitantes à ocupação urbana.

Art. 82. Ficam **instituídas** estabelecidas por esta Lei as seguintes Zonas de Ocupação Controlada:

- I. Zona de Ocupação Controlada da Sede;
- II. Zona de Ocupação Controlada da Vargem Grande 1 e 2;
- III. Zona de Ocupação Controlada da Santa Cruz da Figueira 1 e 2.

Art. 83. São objetivos das Zonas de Ocupação Controlada:

- I. assegurar a baixa ocupação e adensamento;
- II. promover a melhoria da infraestrutura básica e serviços públicos;
- III. promover a qualificação urbanística e regularização fundiária;
- IV. promover a estruturação e melhoria do sistema viário existente;
- V. preservar os condicionantes naturais.

Art. 84. Serão aplicados nas Zonas de Ocupação Controlada os seguintes instrumentos:

- I. transferência do direito de construir (emissão de potencial construtivo);
- II. operações urbanas consorciadas;



- III. Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IV. Estudo de Impacto Ambiental.

SUBSEÇÃO IV – DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)

Art. 85. A Zona de Expansão Urbana corresponde a uma área em Fazenda Sacramento I, com tendência à ocupação urbana, dotada de relativa infraestrutura e destinada à qualificação urbanística.

Art. 86. São objetivos da Zona de Expansão Urbana:

- I. possibilitar a regularização fundiária;
- II. promover estruturação e qualificação urbanística;
- III. incentivar usos mistos;
- IV. promover adensamento moderado.

Art. 87. Serão aplicados na Zona de Expansão Urbana os seguintes instrumentos:

- I. outorga onerosa do direito de construir;
- II. operações urbanas consorciadas.

SUBSEÇÃO V – DA ZONA INDUSTRIAL (ZI)

Art. 88. As Zonas Industriais são áreas reservadas ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de serviços, uma vez considerada a incompatibilidade com o uso residencial.

Art. 89. Ficam **instituídas** estabelecidas por esta Lei as seguintes Zonas Industriais:

- I. Zona Industrial da Fazenda Sacramento I (ZI-1);
- II. Zona Industrial da Vargem Grande (ZI-2);
- III. Zona Industrial da Santa Cruz da Figueira (ZI-3).

Art. 90. São objetivos das Zonas Industriais:



- I. incentivar a instalação da atividade industrial através da reserva de áreas em locais adequados;
- II. evitar que as atividades industriais causem incômodos e entrem em conflito com outros usos e atividades do Município.
- III. promover infraestrutura necessária;
- IV. incentivar implantação de sistema viário e adequação de acesso.

Art. 91. Serão aplicados nas Zonas Industriais os seguintes instrumentos:

- I. estudo de impacto ambiental (EIA-RIMA);
- II. estudo de impacto de vizinhança;
- III. operações urbanas consorciadas;
- IV. consórcio imobiliário;
- V. outorga onerosa do direito de construir;
- VI. incentivos fiscais para indústrias.

Art. 92. Os incentivos fiscais serão estabelecidos por Lei específica e deverão ser aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 93. Ficam **instituídas** estabelecidas as seguintes **Áreas e** Áreas Especiais:

- I. Áreas Especiais de Interesse Social;
- II. Áreas Especiais de Interesse **Turístico** Ambiental; **(acrescentou turístico)**
- III. Área Especial de Interesse Histórico Cultural de Santa Isabel;
- IV. Áreas Especiais de Interesse Institucional;
- V. Áreas Especiais de Urbanização Futura;
- VI. **Áreas Especiais de Urbanização Específica (AEUE).** **(inclusão de nova área)**
- VII. **Áreas Rurais (ARU);** **(inclusão de nova área)**
- VIII. **Áreas de Amortecimento Urbana-Rural (AAUR).** **(inclusão de nova área)**

SUBSEÇÃO I – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (AEIS)

Art. 94. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são áreas do território municipal com condições físicas para urbanização e próximas das centralidades



locais, destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social.

Art. 95. As Áreas Especiais de Interesse Social subdividem-se em:

- I. AEIS 1 – áreas reservadas à implantação de habitação de interesse social em locais de fácil acesso aos equipamentos públicos e com infra-estrutura adequada;
- II. AEIS 2 – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, dentro das quais o Poder Público promoverá a regularização fundiária e a qualificação urbanística.

Parágrafo único. As Áreas Especiais de Interesse Social estão delimitadas no Mapa de Zoneamento – Anexo IV - C.

Art. 96. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Social:

- I. reservar terras para a inclusão social no perímetro urbano;
- II. facilitar o acesso à terra urbanizada e à moradia digna;
- III. atenuar impacto da pressão na ocupação urbana em áreas indesejadas;
- IV. possibilitar a regularização fundiária da população de baixa renda;
- V. promover a qualificação urbana das áreas socialmente frágeis.

Art. 97. Serão aplicados na Área Especial de Interesse Social os seguintes instrumentos:

- I. AEIS;
- II. operações urbanas consorciadas;
- III. direito de preempção;
- IV. outorga onerosa do direito de construir;
- V. consórcio imobiliário;
- VI. transferência do direito de construir (recebimento de potencial construtivo).

Art. 98. As Áreas Especiais de Interesse Social são exclusivamente destinadas à implantação de loteamentos e edificações de interesse social, segundo os parâmetros previstos nesta Lei, destinados à população comprovadamente de baixa renda devidamente cadastrada na prefeitura.



Parágrafo único. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas definirá a renda máxima familiar para inserção no cadastro de demanda por habitação de interesse social do Município, gerenciado pelo Conselho Municipal de Assistência Social. (essas regras normalmente são estabelecidas pelos programas habitacionais)

SUBSEÇÃO II – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO AMBIENTAL

Art. 99. As Áreas Especiais de Interesse Turístico Ambiental (AEITA) são áreas públicas ou privadas que apresentam a função de qualificação ambiental, destinadas à preservação, conservação e recuperação das características ambientais relevantes do Município.

Art. 100. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Turístico Ambiental:

- I. proteger o meio ambiente e a paisagem;
- II. impedir a ocupação urbana de áreas ambientalmente frágeis;
- III. qualificar o meio urbano;
- IV. garantir um sistema de áreas verdes de uso público para a população;
- V. preservar os ecossistemas e locais de beleza cênica a fim de promover o ecoturismo;

Art. 101. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental subdividem-se em:

- I. Área de Preservação Permanente (APP);
- II. Área de Uso Limitado (AUL);
- III. Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU);
- IV. Área Especial de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro (AEPEST);
- V. Área Especial de Entorno das Cachoeiras (AEEC).

Art. 102. As Áreas de Preservação Permanente (APP) são áreas do território municipal, de domínio público ou privado, resguardadas por legislação federal e estadual devido à sua importância ecológica, cobertas ou não por vegetação nativa, que têm como função preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade



geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanente (APP) constituem-se, em geral, de extensas áreas desprovidas de qualquer regime de exploração direta ou indireta de seus recursos naturais, sendo a sua utilização, intervenção ou a supressão de sua vegetação admitida apenas em casos especiais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental nos padrões da Legislação Ambiental Federal e mediante prévia autorização do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e do Órgão ambiental competente.

Art. 103. As Áreas de Preservação Permanente (APP) ocupadas ou urbanizadas na data da aprovação desta Lei, na Macrozona Urbana ou áreas especiais de interesse estarão sujeitas a regularização mediante Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) e segundo requisitos e condições previstos em Legislação ambiental, analisados caso a caso.

Art. 104. As Áreas de Uso Limitado (AUL) são áreas sujeitas a restrições de ocupação, impróprias a urbanização, quer por restrições ambientais, quer por significativa vegetação de relevante valor ecológico e paisagístico.

§1º. Os usos e atividades, bem como os parâmetros de ocupação das Áreas de Uso Limitado estão previstos no Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse - Anexo VI.

§2º. O parcelamento do solo não será permitido nas Áreas de Uso Limitado (AUL).

Art. 105. O Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) é o conjunto de espaços significativos ajardinados ou arborizados, de propriedade pública ou privada, necessário à manutenção da qualidade ambiental urbana.

§1º. Constituem o Sistema de Áreas Verdes Urbanas do Município todas as áreas a que se refere o caput do presente artigo, de acordo com o nível de interesse de preservação e proteção, compreendendo as seguintes categorias:



- I. áreas verdes de uso público: parques públicos, praças, jardins, logradouros públicos, áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos;
- II. áreas verdes do sistema viário: áreas ajardinadas e arborizadas integrantes do sistema viário;
- III. áreas verdes particulares: áreas de relevante valor ecológico, cênico, ou úteis ao equilíbrio ambiental devidamente cadastradas.

§2º. Áreas Verdes Particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes Urbanas do Município por solicitação do proprietário ou por iniciativa do Poder Público, mediante apreciação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 106. O Poder Público assegurará a implementação das medidas e incentivos de arborização urbana, ajardinamento, preservação e recuperação dos espaços verdes, com vistas a atender o índice de áreas verdes por habitante recomendado pela [Organização Mundial de Saúde-OMS de 12m²/hab. \(doze metros quadrados por habitante\)](#) [legislação estadual de 8m²/hab. \(oito metros quadrados por habitante\)](#). [\(a legislação estadual atual trata sobre áreas verdes em loteamentos apenas - Resolução conjunta IBAMA/FATMA n. 1/95\)](#)

Art. 107. A Área Especial de Entorno do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro [\(AEPEST\)](#) constitui-se na porção do território ao longo do limite do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro definida no Mapa de Macrozoneamento – Anexo II.

§1º. A Área Especial de Entorno do Parque da Serra do Tabuleiro se dá em Santa Cruz da Figueira entre o limite do Parque até o perímetro urbano, segue pela SC 435 distanciando-se 50 (cinquenta) metros dessa via até Teresópolis; após Teresópolis segue em 50 (cinquenta) metros a partir do limite do Parque Estadual.

§2º. Os objetivos para a Área Especial de Entorno do Parque da Serra do Tabuleiro serão definidos no Plano de Manejo a ser elaborado pela entidade responsável pela sua conservação.



Art XX. A Área Especial de Entorno das Cachoeiras (AEEC) constitui-se na porção do território no entorno das cachoeiras da Ressurreição e Rio Salto, definidas no Mapa de Áreas Especiais – Anexo XI.

Parágrafo Único. Os objetivos da Área Especial de Entorno das Cachoeiras são preservar a beleza cênica, promover o ecoturismo, proteger o meio ambiente e a paisagem, impedir a ocupação urbana de áreas ambientalmente frágeis e alteração da paisagem.

Art. 108. Serão aplicados os seguintes instrumentos nas seguintes Áreas Especiais de Interesse Ambiental:

- I. termo de ajustamento de conduta (TAC) – para APP;
- II. direito de preferência – para SAVU;
- III. transferência do direito de construir (emissão do potencial construtivo) – para SAVU e AUL;
- IV. operações urbanas consorciadas – para SAVU e AUL.

SUBSEÇÃO III – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INSTITUCIONAL

Art. 109. As Áreas Especiais de Interesse Institucional são áreas estratégicas do território municipal para a implantação de equipamentos urbanos e/ ou comunitários que atendam à população.

Art. 110. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Institucional:

- I. garantir a reserva de terras para a implantação de equipamentos comunitários e urbanos;
- II. garantir áreas públicas de lazer para a população;
- III. garantir a facilidade de acesso da população aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 111. Serão aplicados na Área Especial de Interesse Institucional os seguintes instrumentos:

- I. direito de preempção;



- II. operações urbanas consorciadas;
- III. transferência do direito de construir (emissão do potencial construtivo).

SUBSEÇÃO IV – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 112. As Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural destinam-se a regular áreas de interesse específico de proteção do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico.

Art. 113. **Fica instituída** **Está delimitada** por esta Lei a Área Especial de Interesse Histórico e Cultural de Santa Isabel, delimitada conforme o Mapa **da Área Especial de Interesse Histórico e Cultural de Santa Isabel – Anexo IX** **de Áreas Especiais – Anexo XI**.

Parágrafo único. Outras Áreas Especiais de Interesse Histórico Cultural podem ser criadas, desde que aprovadas previamente pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 114. São objetivos das Áreas Especiais de Interesse Histórico Cultural:

- I. preservar, revitalizar e conservar o patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico;
- II. assegurar a ocupação e urbanização compatíveis com a preservação do patrimônio;
- III. promover e preservar a identidade cultural;
- IV. incentivar a atividade turística sustentável;
- V. incentivar o uso turístico-cultural dos imóveis históricos.

Art. 115. Serão aplicados nas Áreas Especiais de Interesse Histórico e Cultural os seguintes instrumentos:

- I. transferência do direito de construir;
- II. operações urbanas consorciadas;
- III. tombamentos.



SUBSEÇÃO V – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO FUTURA

Art. 116. As Áreas Especiais de Urbanização Futura são áreas rurais distantes do perímetro urbano que apresentam características de ocupação urbana em estágio inicial, podendo, futuramente, ser definidas como áreas urbanas.

Art. 117. Ficam instituídas por esta lei as Áreas Especiais de Urbanização Futura de:

- I. Área Especial de Urbanização Futura de Santa Isabel;
- II. Área Especial de Urbanização Futura de Teresópolis;
- III. Área Especial de Urbanização Futura da Fazenda Sacramento II de Lourdes;
- IV. Área Especial de Urbanização Futura de Fazenda Ressurreição.

Parágrafo único. Os limites, parâmetros e instrumentos urbanísticos das Áreas Especiais de Urbanização Futura deverão ser demarcados em lei municipal específica, sob aprovação prévia do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 118. São objetivos das Áreas Especiais de Urbanização Futura:

- I. indicar as áreas rurais em processo inicial de urbanização;
- II. reconhecer as centralidades rurais que atendem as necessidades de comércio e serviços das localidades.
- III. possibilitar a regularização fundiária;
- IV. promover a estruturação e qualificação urbanística para uma ocupação futura.

SUBSEÇÃO xx – DA ÁREAS ESPECIAIS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA (AEUE)

Art XX. As Áreas Especiais de Urbanização Específica (AEUE) são áreas urbanas isoladas inseridas na Macrozona Rural, criadas e destinadas a fins urbanos específicos e localizados fora do perímetro urbano estabelecido neste Plano Diretor.

Art XX. Poderão ser aplicados nas Áreas Especiais de Urbanização Específica:

- I. condomínios de lotes;



- II. loteamentos,
- III. sítios ou chácaras de recreio.

Parágrafo único. Os limites e parâmetros das Áreas Especiais de Urbanização Específica estão estabelecidos no Anexo VI do Plano Diretor.

Art XX. São objetivos das Áreas Especiais de Urbanização Específica:

- I. potencializar o turismo rural;
- II. assegurar a ocupação ordenada da Macrozona Rural para outros fins que não os agrícolas, respeitando os limites da sustentabilidade ambiental;
- III. manter a baixa ocupação e densidade;
- IV. preservar o meio ambiente e a cobertura vegetal;
- V. recuperar o meio ambiente e a cobertura vegetal;
- VI. possibilitar a regularização fundiária.

Art XX. Serão aplicados nas Áreas Especiais de Urbanização Específica os seguintes instrumentos:

- I. outorga onerosa de alteração de uso do solo;
- II. áreas especiais de interesse social;
- III. estudo de impacto de vizinhança;
- IV. estudo de impacto ambiental.

Art XX. A criação das Áreas Especiais de Urbanização Específica somente poderá ser realizada em áreas rurais que não tenham mais a utilização rural e deverá:

- I. ser servida de pelo menos dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura implantados:
 - a) drenagem de águas pluviais urbanas;
 - b) esgotamento sanitário;
 - c) abastecimento de água potável;
 - d) distribuição de energia elétrica;
 - e) coleta de lixo.
- II. ser precedida de consulta de viabilidade;
- III. apresentar atestado emitido pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária que comprove que a área não tem mais uso rural;



- IV. realizar estudos específicos;
- V. pagar a outorga onerosa de alteração de uso;
- VI. ser aprovada pelo poder legislativo municipal em lei específica;

Art XX. Os estudos específicos a serem realizados para criação das Áreas Especiais de Urbanização Específica são:

I. Por parte do Município:

- a) demarcação do novo perímetro urbano;
- b) definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- c) a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana;

II. Por parte do empreendedor:

- a) estudos técnicos para delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
- b) estudos técnicos para definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção e recuperação ambiental e do patrimônio histórico e cultural;

§1º. O estudo específico de que trata o caput deste artigo poderá ser elaborado pelo interessado da criação da AEUE, desde que com anuência e diretrizes do município e respeitadas as disposições deste Plano Diretor.

§2º. Deverá ser cobrada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo nas Áreas Especiais de Urbanização Específica, onde o uso rural será transformado em urbano, de forma a garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.



Art XX. Realizados os estudos e aprovados pelo município, o projeto de criação da Áreas Especiais de Urbanização Específica deverá seguir para aprovação de projeto de lei específica.

Parágrafo único. Com a aprovação do projeto e da Lei Específica, o proprietário do imóvel deverá requerer o cancelamento da inscrição do lote no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, solicitando a alteração cadastral, para qualificar a área pretendida como Área Especial de Urbanização Específica.

Art XX. Instituída a Área Especial de Urbanização Específica o interessado deverá aprovar o projeto de parcelamento do solo no município e requerer as licenças ambientais e eventuais estudos de recuperação ambiental.

Parágrafo único. Não sendo aprovado o empreendimento no prazo de 36 (trinta e seis) meses, por culpa do empreendedor, a área destinada a Área Especial de Urbanização Específica tornará a ser rural.

Art. XX. A aprovação do empreendimento fica condicionada à realização prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e quando necessário, de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) e à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo empreendedor responsável, por meio do qual assume a obrigação de executar adequadamente todas as medidas, providências e obras mitigadoras exigidas de modo a impedir agressões e condutas lesivas ao meio ambiente e prejudiciais ao contexto econômico e social de seu entorno.

Art. XX. Poderá o Conselho de Desenvolvimento Integrado, permitir que, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja:

- I. paga em valor pecuniário, à vista, por avaliação oficial, considerando o valor venal do empreendimento após a implantação de toda a infraestrutura e benfeitorias;
- II. ou doada ao Município fora dos limites da AEUE, em lugar aceito pelo Conselho, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes;
- III. ou ainda aceitar benfeitorias em valores equivalentes, cujo valor da benfeitoria será atribuído por avaliação oficial do Município.



Art. XX. O planejamento e a implantação de todas as redes de infraestrutura urbana em Área Especial de Urbanização Específica, são de inteira e exclusiva responsabilidade do empreendimento a ser implantado na área, respeitando-se as normas ambientais e sanitárias em vigor.

Art. XX. A transformação de parte da Macrozona Rural em Área Especial de Urbanização Específica não altera o uso dos lotes lindeiros.

Art. XX. Os lotes resultantes de loteamento em Área Especial de Urbanização Específica não poderão ser subdivididos.

Parágrafo Único. O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desdobro dos lotes previstos no caput deste artigo.

Art. XX. Com a implantação do empreendimento, a respectiva área terá seu zoneamento alterado, passará a pertencer à Área Especial de Urbanização Específica (AEUE), com a respectiva alteração de uso do solo de rural para urbano, com a aplicação de outorga onerosa de alteração de uso.

Art. XX. Após a alteração de zoneamentos, referidas no artigo anterior, a área ficará sujeita a incidência dos tributos e encargos municipais relativos à propriedade do solo urbano.

Art. XX. Nos condomínios implantados em Áreas Especiais de Urbanização Específica, o piso do arruamento interno do empreendimento poderá ser de macadame compactado.

SUBSEÇÃO xx – DA ÁREA RURAL (ARU)

Art XX. A Área Rural destina-se ao uso e à ocupação rural, ao desenvolvimento de atividades agropecuárias e à conservação ambiental.



Art XX. São objetivos da Área Rural:

- I. promover o desenvolvimento econômico rural;
- II. desenvolver o ecoturismo e o turismo rural;
- III. preservar o meio ambiente;
- IV. implementar medidas de requalificação ambiental.

Art XX. Serão aplicados na Área Rural os seguintes instrumentos:

- I. outorga onerosa de alteração de uso do solo
- II. estudo de impacto de vizinhança;
- III. estudo de impacto ambiental;
- IV. áreas especiais de interesse social;
- V. tombamento de imóveis.

SUBSEÇÃO xx – DA ÁREA DE AMORTECIMENTO URBANA-RURAL (AAUR)

Art XX. A Área de Amortecimento Urbana-Rural (AAUR) compreende uma faixa de 100,00m (cem metros) de largura, no entorno do perímetro urbano, que objetiva mitigar os conflitos entre a implantação de atividades produtivas agrícolas e as atividades urbanas.

Art XX. Constituem objetivos para a Macrozona de Amortecimento Urbana-Rural:

- I. Garantir e salvaguardar a saúde e bem-estar da comunidade urbana;
- II. Disciplinar o manejo das atividades rurais ali exploradas;
- III. Inibir a construção de aviários, de estabelecimentos de suinocultura e atividades produtivas que utilizem a queimada e/ou defensivos agrícolas que comprometam a saúde da população urbana;
- IV. Incentivar a implementação de atividades rurais com sistemas de produção agrícola de baixo impacto e a produção orgânica.

SEÇÃO XX – DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

Art XX. A ampliação do perímetro urbano deve obedecer ao disposto na Lei 10.257/01, Lei do Estatuto da Cidade, que estabelece em seu Art. 42-B, a elaboração de projeto específico que contenha, no mínimo:

- I. demarcação do novo perímetro urbano;



- II. delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
- III. definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- IV. definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
- V. a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
- VI. definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e
- VII. definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º. O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor.

§ 2º. A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

CAPÍTULO II – DO USO DO SOLO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 119. O uso do solo fica classificado em:

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

§1º. Considera-se uso residencial aquele destinado às moradias do tipo unifamiliar e multifamiliar, destinadas à habitação permanente.



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

§3º. Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um tipo de uso, residencial e não-residencial, no mesmo lote ou edificação.

Art. 120. Nas edificações de uso misto, o acesso para cada tipo de uso da edificação ao logradouro público deve ser independente, e o uso não-residencial deve limitar-se aos dois primeiros pavimentos.

Art. 121. Para instalar-se no território do Município, os usos e atividades deverão estar de acordo com:

- I. as características e aos objetivos para as Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse relacionados nesta Lei;
- II. os níveis de incomodidade – Anexo IX;
- III. os Estudos de Impacto de Vizinhança e respectivo relatório (EIV/ RIV) quando necessário conforme Seção VIII, Capítulo I, Título IV desta Lei;
- IV. os Estudo de Impacto Ambiental ou similar e respectivo relatório (EIA/ RIMA) quando necessário conforme esta Lei e legislação estadual e federal pertinente.

Art. 122. As características e objetivos para as zonas e áreas especiais de interesse estão definidos na Tabela Descritiva das Zonas da Macrozona Urbana - Anexo V e na Seção II e III, do Capítulo I, Título III.

Art. 123. Os níveis de incomodidade para os usos e atividades estão definidos na Tabela de Níveis de Incomodidades - Anexo IX.

Art. 124. A obrigatoriedade do Estudo de Impacto Ambiental ou similar será determinada pelo órgão estadual ambiental competente, nos casos de atividades consideradas potencialmente causadoras de degradação ambiental e deverá ser apresentado de igual modo ao Poder Executivo Municipal e ao Conselho de Desenvolvimento Integrado para liberação das licenças municipais necessárias.



SEÇÃO II – DOS USOS E ATIVIDADES GERADORAS DE INCOMODIDADES

Art. 125. Considera-se incomodidade o estado de desacordo do uso ou da atividade com os condicionantes locais físicos e sociais.

§1º. Os usos residenciais são considerados não-incômodos.

§2º. Os usos ou atividades não-residenciais classificam-se, segundo o critério de incomodidade:

- I. atividades incômodas, que interferem e perturbam as atividades residenciais e o meio urbano em geral;
- II. atividades não-incômodas, aquelas que podem coexistir com o uso residencial.

Art. 126. A natureza de incomodidade está identificada, conforme o efeito que determina sobre o meio ambiente e o ser humano, como:

- I. ambiental, pela:
 - a) geração de ruído;
 - b) geração de resíduo;
 - c) emissão de efluente poluidor;
- II. relativa ao risco de segurança;
- III. relativa à circulação, quanto a:
 - a) atração de automóvel;
 - b) atração de veículo pesado;
- IV. outras, de natureza:
 - a) visual;
 - b) cultural e moral;
 - c) interferência de onda eletromagnética;
- V. especiais, compreendendo atividades de alta intensidade de incomodidade, com características especiais de interferência ao meio natural e constituído, ou de sobrecarga à infraestrutura urbana existente.

Art. 127. As atividades consideradas como incômodas são classificadas em três níveis de incomodidade:

- I. atividade de Baixa Incomodidade – **I-1**;



- II. atividade de Média Incomodidade – **I-2**;
- III. atividade de Alta Incomodidade – **I-3**;

§1º. As atividades classificadas de Baixa Incomodidade (**I-1**) quando ocuparem área inferior a 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) serão consideradas não incômodas (**I-1a**).

§2º. As atividades não relacionadas nesta Lei serão classificadas pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

§3º. Quando houver mais de uma atividade sendo exercida no mesmo lote, prevalece, para fins de liberação da licença, o nível de incomodidade mais alto.

Art. 128. O nível de incomodidade de uma atividade ou uso é determinado pela natureza do incômodo e sua intensidade.

Art. 129. O controle do uso do solo quanto à permissão do exercício das atividades incômodas na Macrozona Urbana e Áreas de Interesse Especial, será determinado pelos art. 130 a 134 desta Lei e pela Tabela Níveis de Incomodidades – Anexo IX.

Art. 130. O uso industrial poderá se instalar em todo o território municipal, segundo estes critérios:

- I. as atividades industriais de Baixa Incomodidade (**I-1**) ou não-incômoda (**I-1a**) poderão se instalar em qualquer zona do município, exceto SAVU, APP e **AEEC**;
- II. as atividades industriais de Média Incomodidade (**I-2**) e Alta Incomodidade (**I-3**) somente poderão se instalar nas Zonas Industriais, de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Tabela do Anexo VI, ou em área rural, respeitando a Fração Mínima de Parcelamento fixada pelo órgão federal competente.

Art. 131. Os usos e atividades não-incômodos (**I-1a**) poderão se instalar em:

- I. Zona Central Urbana;



- II. Zonas de Ocupação Imediata;
- III. Zonas de Ocupação Controlada;
- IV. Áreas Especiais de Interesse Institucional;
- V. Áreas Especiais de Interesse Social;
- VI. Áreas Especiais do Sistema de Áreas Verdes Urbanos (somente usos e atividades institucionais classificadas como lazer, cultural e administração);
- VII. Zonas Industriais (somente usos e atividades industriais e comerciais);
- VIII. Área de Uso Limitado (somente para uso institucional e usos de prestação de serviços para turismo, hospedagens e diversões);
- IX. Área Especial de Interesse Histórico Cultural de Santa Isabel;
- X. Área de Expansão Urbana;
- XI. Área Rural;
- XII. Área Especial de Urbanização Específica;
- XIII. Área de Amortecimento Urbana-Rural.

Art. 132. Os usos e atividades de Baixa Incomodidade (I-1) poderão se instalar em:

- I. Zona Urbana Central;
- II. Zonas de Ocupação Imediata;
- III. Zonas de Ocupação Controlada;
- IV. Áreas de Uso Limitado (somente para Uso Institucional e usos de prestação de serviços para Turismo, Hospedagens e Diversões);
- V. Área Especial de Interesse Histórico Cultural de Santa Isabel;
- VI. Área de Expansão Urbana;
- VII. Zonas Industriais (somente para atividades e usos industriais e comerciais);
- VIII. Área de Interesse Institucional.
- IX. Área Rural;
- X. Área de Amortecimento Urbana-Rural.

Art. 133. Os usos e atividades de Média Incomodidade (I-2) poderão se instalar em:

- I. Zonas Industriais (somente para usos e atividades industriais e comerciais);
- II. Zona Urbana Central (exceto uso e atividades do comércio atacadista);



- III. Zonas de Ocupação Imediata (exceto usos e atividades do comércio atacadista);
- IV. Zona de Expansão urbana (exceto comércio atacadista);
- V. Área de Interesse Institucional (somente para uso institucional).
- VI. Área Rural;
- VII. Área de Amortecimento Urbana-Rural.

Art. 134. Os usos e atividades de Alta Incomodidade (I-3) poderão se instalar em:

- I. Zonas Industriais;
- II. Área de Amortecimento Urbana-Rural;
- III. Área Rural.

§1º. Na Zona Industrial da Vargem Grande em se tratando de usos e atividades industriais e comerciais, mediante licenciamento ambiental.

§2º. Na Área de Amortecimento Urbana-Rural os usos e atividades permitidos devem adequar-se aos objetivos da área.

§3º. Nos demais casos classificados de Alta Incomodidade (I-3), a atividade deverá se instalar preferencialmente em Área Especial – decretada por Lei específica – podendo ser externa ao perímetro urbano e devendo receber toda a infraestrutura necessária para instalação da atividade em questão, e deverá ser submetida ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 135. Os motéis só poderão instalar-se ao longo das rodovias federal e estadual, respeitando as faixas de domínio, as faixas non aedificandi e a adequação dos acessos.

CAPÍTULO III – DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA E NAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 136. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I. número máximo de pavimentos;
- II. coeficiente de aproveitamento;



- III. taxa de ocupação;
- IV. taxa de permeabilidade;
- V. afastamentos;
- VI. tamanho mínimo do lote;
- VII. testada do lote.

Art. 137. Os parâmetros urbanísticos para ocupação do solo da Macrozona Urbana e Áreas Especiais são aqueles previstos nesta Lei, constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação definidos por este Plano Diretor só poderão ser modificados mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e Audiência Pública Municipal.

Art. 138. Considera-se pavimento o entrepiso de uma edificação, desconsiderados os mezaninos e as sobrelojas.

§1º. O entrepiso máximo para edificações é de 3,20m (três metros e vinte centímetros).

§2º. A medida acima não se aplica aos usos e atividades industriais, institucionais ou outras que necessitem de padrões diferenciados, sob avaliação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas mediante justificativa técnica.

§3º. Mezaninos e sobrelojas não serão contabilizados como pavimento desde que não ocupem uma área maior que 60 % (sessenta por cento) da área inferior e desde que a soma dos entrepisos não ultrapasse 6,00m (seis metros).

§4º. Na hipótese de ocorrerem entrepisos com alturas maiores que as referidas neste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante o valor obtido.

Art. 139. Não serão computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento as seguintes áreas das edificações:



- I. solos destinados a garagem, mezaninos nos termos desta Lei, sótãos e pavimentos sob pilotis destinados a garagens ou área de lazer, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- II. parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou do terraço da edificação;
- III. garagens privativas de no máximo 30m² (trinta metros quadrados), se não incluídas no perímetro da construção;
- IV. casas de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado levantadas no plano da cobertura;
- V. sacadas privativas de cada unidade autônoma, desde que não vinculadas às dependências de serviço, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem.

Art. 140. Não será computado no cálculo da Taxa de Ocupação a projeção das seguintes áreas e dependências:

- I. piscina, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. pérgolas com até 5,00m (cinco metros) de largura;
- III. marquises;
- IV. beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- V. sacadas e balcões com até 2,00m (dois metros) de profundidade, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem;
- VI. garagens construídas em subsolo;
- VII. jardins, praças ou pátios cobertos de uso comum em edificações comerciais ou de serviços.

Art. 141. A taxa de permeabilidade do solo é exigida em função do zoneamento proposto e consta na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

Art. 142. Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e o alinhamento das divisas do



lote e encontram-se na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

Parágrafo único. Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como um único lote para efeito das definições relativas a afastamentos mínimos.

Art. 143. O tamanho mínimo do lote para cada Zona ou Área Especial de Interesse encontra-se determinado na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo VI.

Art. 144. O tamanho mínimo e máximo dos lotes para as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) é de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e de 240,00 m² (duzentos e quarenta metros quadrados) respectivamente.

Art. 145. A testada mínima encontra-se determinada na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo - Anexo VI.

CAPÍTULO IV – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS URBANÍSTICOS

Art. 146. Os condomínios **horizontais** **urbanísticos** serão admitidos nas Macrozonas Urbana e Rural **e Vila Nova** conforme dispõe a presente Lei.

Art. 147. **Para os efeitos da presente Lei, condomínio horizontal é o empreendimento imobiliário caracterizado:**

- I. pela divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas e vinculadas à edificação, às quais correspondem frações ideais da área total do terreno, descontadas as áreas de uso comum dos condôminos;**



II. pela proibição da separação formal da área comum das frações ideais do terreno destinadas respectivamente a cada unidade habitacional, uma vez que a propriedade do condomínio é conjunta;

III. pela obrigatoriedade da vinculação de uma edificação respectiva a cada fração ideal, quando do licenciamento definitivo do empreendimento. (alteração na redação, o capítulo não tratará somente sobre os condomínios horizontais)

Para os efeitos da presente Lei, considera-se condomínio urbanístico o empreendimento imobiliário caracterizado:

- I. pelo perímetro fechado e de acesso restrito;
- II. pelas relações entre proprietários reguladas pelas disposições da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e pelo código Civil Brasileiro;
- III. pela divisão do terreno em lotes ou frações ideais, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, industrial, ou de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§1º. Os condomínios urbanísticos serão classificados nas seguintes modalidades:

- I. Condomínios horizontais: conjunto de edificações dispostas ou construídas horizontalmente, formadas por unidades de uso residencial unifamiliar de um ou até dois pavimentos, geminadas ou isoladas, com áreas comuns e áreas privativas, com saída para rua pública através de acesso de uso comum.
- II. Condomínio verticais: uma edificação ou conjunto de edificações de três ou mais pavimentos, destinados para usos residenciais multifamiliares, comerciais e/ou uso misto, com áreas comuns e áreas privativas, com saída para rua pública através de acesso de uso comum. As unidades privativas condominiais são apartamentos, salas comerciais, lojas, garagens e outros.
- III. Condomínio de lotes: divisão do terreno em lotes caracterizados como unidades autônomas, aptos a serem edificados por seus adquirentes, sujeitos às disciplinas estabelecidas pelas regras do condomínio.

§2º. Os condomínios horizontais caracterizam-se pela vinculação das edificações unifamiliares aos respectivos terrenos, sendo obrigatória a apresentação dos projetos das unidades residenciais quando do licenciamento definitivo do empreendimento.



§3º. O Condomínio de Lotes será regido pela presente Lei e fundamentado pelas disposições da Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, pelo Código Civil Brasileiro, Art. 1358-A e pela Lei Estadual n. 17.492 de 22 de janeiro de 2018.

Art. 148. Os condomínios horizontais são destinados à edificação com fins residenciais unifamiliares.

Parágrafo Único. Será admitida a possibilidade de haver edificação destinada a atividades comerciais voltadas aos condôminos, desde que não gere distorções à destinação referida no caput. (removido, o capítulo não tratará somente sobre os condomínios horizontais)

Art. 149. Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada, para efeito de identificação, por designação especial, numérica ou alfabética. (removido, o capítulo não tratará somente sobre os condomínios horizontais)

Art. 150. Os acessos do condomínio horizontal urbanístico ao sistema viário do Município, serão feitos por via coletora pavimentada, na forma das disposições sobre sistema viário previstas nesta Lei.

§1º. Caso se pretenda implantar condomínio horizontal urbanístico em local cujo acesso seja feito por via fora do padrão de via coletora, caberá ao empreendedor o custeio e a promoção de todas as adequações necessárias à sua adaptação, na forma das disposições sobre sistema viário aplicáveis a vias coletoras previstas nesta Lei.

§2º. Os condomínios urbanísticos não poderão ser implantados de forma a interromper o traçado de via pública prevista em Lei.

Art. 151. As vias de circulação internas dos condomínios urbanísticos deverão observar os padrões mínimos estabelecidos nesta Lei para o Sistema Viário Municipal, incluindo as seguintes exigências:



- I. padrão equivalente à exigida para as vias locais referidas pelo Sistema Viário Municipal constante na presente Lei;
- II. saída para a via de circulação interna, diretamente ou por passagem comum, para todas as unidades autônomas;
- III. quando o empreendimento for localizado na Macrozona Urbana, o eixo ou os eixos de arborização, passeios e ciclovias na vias de circulação internas deverão ser harmônicos com o Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) previstos na presente Lei;
- IV. quando o empreendimento for localizado nas demais Macrozonas, o eixo ou os eixos de arborização, passeios e ciclovias nas áreas de uso comum do empreendimento deverão observar os padrões para arborização, passeios e ciclovias previstos na presente Lei. (removeu-se a especificidade, para todas as Macrozonas valerá a mesma disposição a respeito do tema)

Parágrafo único. Os condomínios horizontais não poderão ser implantados de forma a interromper o traçado de via pública prevista em Lei. (texto foi adicionado ao artigo anterior)

Art. 152. Constitui atribuição exclusiva do empreendedor ou dos condôminos, a execução, implantação e manutenção da seguinte infraestrutura mínima exigida por ocasião da aprovação dos projetos:

- I. Vias de circulação interna pavimentadas;
- II. Escoamento das águas pluviais;
- III. Rede de abastecimento de água potável;
- IV. Solução para o esgotamento sanitário;
- V. Rede para o abastecimento de energia elétrica;
- VI. Iluminação do sistema viário interno;
- VII. Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso comum dos condôminos;
- VIII. Passeios com pavimentação contínua e antiderrapante;

§1º. Além da execução, implantação e manutenção da infraestrutura referida no caput, ficará sob responsabilidade do condomínio:

- I. a coleta e a remoção do lixo domiciliar, internamente;



- II. o melhoramento, a conservação e a limpeza das vias de circulação interna;
- III. o melhoramento, a conservação e a limpeza das áreas de uso comum;
- IV. a manutenção da rede interna de água;
- V. a iluminação das vias de circulação interna;
- VI. as medidas internas de prevenção contra sinistros, [quando for o caso](#).

§2º. O lixo domiciliar deverá ser recolhido e depositado pelos condôminos num ponto único a ser estabelecido pela prefeitura, ficando para esta a responsabilidade sobre sua destinação final.

§3º. A taxa de coleta do lixo será lançada pelo Município para cada unidade autônoma [edificada](#) do condomínio, de acordo com a legislação municipal em vigor.

§4º. Independente das obrigações relativas a tributos municipais que incidam sobre cada unidade autônoma, os condôminos ficarão sujeitos às taxas estabelecidas pelo condomínio para fazer face às despesas a que se refere o parágrafo primeiro.

Art. 153. Os agentes fiscalizadores da Saúde Pública, do Meio Ambiente e da Prefeitura Municipal, desde que devidamente credenciados, terão acesso facilitado, imediato e irrestrito a todo condomínio.

Art. 154. Quanto à análise, à tramitação e à aprovação dos projetos de condomínios [horizontais urbanísticos](#), aplica-se no que couberem as disposições estabelecidas neste Plano Diretor Participativo, especialmente na Seção II, Capítulo V.

Art. 155. A aprovação do projeto de condomínio [horizontal urbanístico](#), [junto à prefeitura](#), ficará condicionada à apresentação de projetos técnicos complementares, já aprovados pelos órgãos competentes e às respectivas licenças ambientais.

§1º. [Os projetos dos condomínios horizontais e verticais, deverão conter o projeto arquitetônico de todas as unidades unifamiliares, portaria, sistema viários interno, áreas verdes, áreas de uso comum, e demais edificações a serem implantadas no empreendimento.](#)



Art. 156. A alienação das frações ideais da área total do terreno para a criação das unidades do condomínio deverá atender às seguintes exigências:

- I. obtenção das licenças ambientais;
- II. aprovação pelo Município do projeto de condomínio urbanístico, de acordo com sua modalidade específica;
- III. aprovação pelo Município da execução do projeto do condomínio urbanístico, com a emissão do alvará de construção;
- IV. aprovação pelo Município do contrato-padrão de compra e venda;
- V. registro em Cartório Imobiliário da Convenção de Condomínio.

§ 1º No projeto de condomínio horizontal urbanístico referido no inciso II do caput deste artigo se fará constar as restrições urbanísticas do condomínio, especialmente:

- I. o plano de execução dos sistemas de abastecimento de água, de drenagem e de escoamento de águas pluviais;
- II. o plano de execução da rede de energia elétrica, de iluminação das vias de circulação interna e de pavimentação;
- III. o plano das instalações sanitárias e fossas de acordo com as exigências dos órgãos competentes e/ou plano de rede e tratamento de esgoto;
- IV. o plano das instalações das áreas de usos comum;
- V. observância do disposto nos termos da Seção VIII, Capítulo V e no que couberem as demais normas estabelecidas neste Plano Diretor;

§2º. Ao ser formalizado no Registro de Imóveis, no projeto de condomínio deverá constar, expressamente:

- I. a condição de uso da área somente para fins residenciais, ressalvada a possibilidade prevista no Parágrafo Único do Art. 147;
- II. a proibição da subdivisão da área em lotes. (removido, versava somente sobre os condomínios horizontais)

§3º. O vendedor manterá devidamente registrado em cartório o contrato-padrão referido no inciso IV do caput deste artigo.



§4º. O Cartório de Registro de Imóveis fará constar, na matrícula respectiva a cada unidade autônoma, as devidas referências às disposições da presente Lei aplicáveis aos condomínios **horizontais** urbanísticos.

Art. 157. As edificações e construções nos condomínios **horizontais** urbanísticos nas Macrozonas Urbana e Rural **e Vila Nova** estão sujeitas a todo o processo de análise dos projetos pela Prefeitura Municipal

Art. 158. Sobre toda e qualquer unidade autônoma dos condomínios **horizontais** urbanísticos, quer situado na Macrozona Urbana e Rural **e Vila Nova** incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), independente de sua localização.

Art. 159. Para fins de obtenção da aprovação pelo Município dos seus respectivos projeto de implantação, os condomínios **horizontais** situados nas Macrozonas Urbana e Rural **e Vila Nova** deverão observar as determinações da presente subseção, além das demais disposições aplicáveis da presente Lei.

Parágrafo Único. Os empreendimentos que se enquadram na categoria de condomínios urbanísticos estarão sujeitos às mesmas exigências aplicadas para a aprovação de loteamentos, constante no Capítulo V, Seção II.

Art. 160. O Município deverá promover, num prazo de 01 (um) ano após a publicação da presente Lei, a análise da situação de todos os empreendimentos já existentes e localizados nas áreas urbana e rural, visando avaliar:

- I. se o empreendimento possui características de loteamento ou de condomínio **horizontal** urbanístico;
- II. se o empreendimento, uma vez caracterizado como loteamento ou como condomínio **horizontal**, possui algum tipo de ilegalidade ou irregularidade, ou, ainda, oferece algum prejuízo à ordem urbanística ou ambiental.

§ 1º A análise referida no caput deverá ser feita por técnico habilitado para este fim;

§ 2º Constatada a irregularidade jurídica ou urbanística referida no inciso II, o empreendimento deverá se adequar através do Programa de Regularização de Obras,



de Loteamentos e de Condomínios Horizontais, pertencente à Estratégia de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º A análise referida no caput também se aplicará no caso dos sítios de recreio localizados na área rural que apresentarem dimensões inferiores à fração mínima exigida pelo INCRA, ou outro órgão que eventualmente venha substituí-lo.

Art. XX. Demais disposições sobre condomínios urbanísticos poderão ser reguladas em legislação específica, respeitadas as disposições desta Lei e com a anuência do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SEÇÃO II – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS URBANÍSTICOS NA MACROZONA URBANA

Art. xx. Na Macrozona Urbana serão admitidos as seguintes modalidades de condomínios urbanísticos:

- I. condomínios horizontais;
- II. condomínios verticais;
- III. condomínios de lotes.

Parágrafo Único. Na Macrozona Urbana, os condomínios urbanísticos poderão ser implantados na Zona Urbana Central, Zona de Ocupação Imediata, Zona de Expansão Urbana e Áreas Especiais de Urbanização Específica, respeitando a Tabela de Parâmetros Urbanísticos – Anexo VI –, conforme zona ou área onde se pretenda instalar o empreendimento.

Art. 161. Na Macrozona Urbana, a área total máxima do condomínio horizontal urbanístico será de 12.000 m² 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), sendo que os parâmetros de ocupação do solo das respectivas frações ideais de cada unidade obedecerão aos parâmetros mínimos estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos – Anexo VI –, conforme zona ou área onde se situe o referido condomínio horizontal.



Parágrafo Único. Cada unidade autônoma dos condomínios poderá ser constituída de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar. (removido, versava somente sobre os condomínios horizontais)

Art. 162. Na Macrozona Urbana, será destinado um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do terreno do condomínio **horizontal** **urbanístico** para áreas de uso comum.

Parágrafo Único. Do percentual destinado para as áreas de uso comum dos condomínios **horizontais** **urbanísticos** referido no caput, serão reservados, no mínimo, 8% (oito por cento) para equipamentos de uso comum e 10 % (dez por cento) para o Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU).

Art. 163. As áreas dos condomínios **horizontais** **urbanísticos** situados na Macrozona Urbana reservadas ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) serão destinadas, obrigatoriamente, à implantação de áreas verdes de uso público.

§ 1º As áreas verdes de uso público dos condomínios **horizontais** situados na Macrozona Urbana pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes urbanas (SAVU) deverão localizar-se externamente ao condomínio horizontal, não podendo ser cercadas ou muradas, se integrarão ao sistema viário do Município e possibilitarão livre uso e acesso a qualquer cidadão.

§ 2º A declividade das áreas verdes de uso público dos condomínios **horizontais** situados na Macrozona Urbana pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) deverá ser inferior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, não podendo estar situada em Área de Preservação Permanente (APP).

§ 3º As áreas verdes de uso público dos condomínios **horizontais** **urbanísticos** situados na Macrozona Urbana pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) serão dotadas de equipamentos de recreação e lazer.



Art. XX. Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada, para efeito de identificação, por designação especial, numérica ou alfabética.

SEÇÃO III – DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS URBANÍSTICOS NA MACROZONA RURAL E VILA NOVA

Art. XX. Na Macrozona Rural serão admitidos as seguintes modalidades de condomínios urbanísticos:

- I. condomínios horizontais;
- II. condomínios de lotes.

Art. XX. Os empreendimentos de condomínios urbanísticos somente serão aprovados na Macrozona Rural após a transformação da área de interesse em Área Especial de Urbanização Específica, conforme estabelecido no Capítulo XX, Subseção XX.

Art. 164. Os condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural e Vila Nova, além de terem de observar as exigências previstas nesta Lei, deverão ter seus projetos submetidos à manifestação pelo INCRA, ou outro órgão federal que eventualmente venha a substituí-lo, e dos demais órgãos ambientais para avaliar a viabilidade de implantação de empreendimentos desta natureza.

Art. 165. A fração ideal da área total do terreno do condomínio horizontal situado na Macrozona Rural e Vila Nova, descontadas as áreas de uso comum dos condôminos, correspondente a cada unidade autônoma de que trata o art. 146, não poderá ser inferior a 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados). Para fins de parcelamento do solo, destinados à fração ideal da área do terreno do condomínio situado na Macrozona Rural, a área mínima do lote deverá ser de 1.000m² (mil metros quadrados). (alteração na redação do texto e áreas mínimas permitidas)

Parágrafo Único. Para as unidades autônomas dos condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural e Vila Nova, ficam definidos, como parâmetros urbanísticos, uma taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento) e gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos. (elaborado artigo específico sobre o assunto)



Art. 166. Nas Macrozonas Rural e Vila Nova, será destinado um mínimo de 45% (quarenta e cinco por cento) da área total do terreno do condomínio horizontal urbanístico para áreas de uso comum.

§ 1º Do percentual destinado para as áreas de uso comum dos condomínios horizontais referido no caput, serão reservados, no mínimo, 13% (treze por cento) para equipamentos de uso comum e 12% (doze por cento) para áreas verdes de uso comum.

§ 2º Para as áreas verdes de uso comum dos condomínios horizontais situados nas Macrozonas Rural e Vila Nova a declividade deverá ser inferior a 30% (trinta por cento), não podendo estar situadas em Área de Preservação Permanente (APP).

§ 3º Para os equipamentos pertencentes às áreas de uso comum integrantes dos condomínios horizontais urbanísticos situados nas Macrozonas Rural e Vila Nova, ficam definidos, como parâmetros urbanísticos, uma taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento) e, quando aplicável, gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos.

Art. XX. As vias de circulação internas dos condomínios urbanísticos localizados na Macrozona Rural deverão obedecer ao padrão equivalente à exigida para as vias locais referidas pelo Sistema Viário Municipal.

Art. XX. Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada, para efeito de identificação, por designação especial, numérica ou alfabética.

CAPÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 167. O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 com alterações dadas pela Lei 9.785/99, Lei Estadual 6063/82 17492/18 e suas alterações, e demais dispositivos que venham a sucedê-los.



Parágrafo único. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no âmbito do Município depende de aprovação prévia e fiscalização pelo Poder Público e dos órgãos estaduais ou federais competentes, quando necessário for, conforme as normas previstas nesta Lei.

Art. 168. As normas de parcelamento do solo têm como objetivos:

- I. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III. evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 169. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, considerando-se, para os fins previstos neste Plano:

- I. **loteamento:** a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II. **desmembramento:** a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Parágrafo Único. Não caracteriza loteamento a execução de obras de vias públicas de circulação efetivada pelo Município, seja através de sua abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade e estruturar sua malha viária.

Art. 170. Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana e nas Áreas Especiais de Interesse de acordo com os limites e parâmetros fixados nesta Lei e na Tabela de Parâmetros



Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais - Anexo VI.

Art. 171. Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I. alagadiços ou sujeitos a inundações;
- II. aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III. com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento);
- IV. onde as condições geológicas e topográficas desaconselham a edificação;
- V. em áreas de preservação ecológica ou preservação ambiental, definidas na legislação;
- VI. em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VII. nas Áreas de Preservação Permanente (APP), nas Áreas de Uso Limitado (AUL) e Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) demarcadas no Mapa de Zoneamento - Anexo IV.

Art. 172. São instrumentos utilizados no processo de parcelamento do solo no município:

- I. certidão de diretrizes;
- II. alvará de parcelamento;
- III. termo de compromisso;
- IV. termo de recebimento.

§1º. Certidão de Diretrizes é o documento que estabelece diretrizes urbanísticas básicas para elaboração do projeto de parcelamento do solo, traçadas pela prefeitura municipal, mediante requisição do interessado.

§2º. Alvará de Parcelamento é o documento que autoriza a execução de obras, exclusiva para parcelamento do solo urbano conforme projeto aprovado e sujeitos a fiscalização municipal.

§3º. Termo de Compromisso é o comprometimento formal do loteador ou responsável pelo parcelamento quanto ao fiel cumprimento dos projetos aprovados, normas e exigências de implantação do parcelamento.



§4º. Termo de Recebimento é o termo expedido pelo Poder Público após a fiscalização e vistoria das obras de infraestrutura determinadas na aprovação do projeto de parcelamento, uma vez encontradas de acordo com o projeto aprovado.

SEÇÃO I – DOS LOTEAMENTOS

Art. 173. Os projetos de loteamento deverão observar:

- I. a destinação de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba para as áreas públicas;
- II. as dimensões mínimas para o tamanho de lote e de testada, de acordo com a Zona ou Área Especial de Interesse na qual a gleba está inserida, conforme o Mapa de Zoneamento – Anexo IV e Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse – Anexo VI;
- III. a implantação da infraestrutura conforme o disposto na presente Lei;
- IV. a abertura de vias, que deverão:
 - a) articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;
 - b) estar em harmonia com a topografia local;
 - c) obedecer às diretrizes para o Sistema viário e os perfis mínimos previstos nesta Lei;
- V. a reserva de uma faixa non aedificandi ou não-edificável de 15 (quinze) metros ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, salvo maiores exigências da legislação ambiental específica.

§1º. Constituem áreas públicas em parcelamento do solo:

- I. as áreas destinadas à circulação;
- II. as Áreas Especiais de Interesse Institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III. as áreas verdes de uso público.

§2º. As áreas públicas, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município.



§3º. A percentagem de áreas públicas para as áreas verdes de uso público deve ser no mínimo 6% (seis por cento), **as quais: e:**

- I. não poderão estar situadas nas faixas “non aedificandi” ou não-edificável nem em áreas de preservação permanente.
- II. **serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo. (incluída no §8º)**

§4º. A percentagem de áreas públicas para a Área Especial de Interesse Institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deve ser no mínimo 9% (nove por cento).

§5º. Consideram-se comunitários os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§6º. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§7º. Os lotes destinados à implantação dos equipamentos urbanos ou comunitários dos loteamentos não poderão ser menores que o lote mínimo previsto para a respectiva zona em que estiver inserido o loteamento.

§8º. Os lotes destinados à implantação das áreas verdes de uso público e dos equipamentos urbanos ou comunitários deverão ter a localização determinada pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo e a facilidade de acesso.

Art. 174. Os loteamentos podem ser:

- I. loteamentos convencionais;
- II. loteamentos de interesse social.

§1º. Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exigem a implantação de infraestrutura básica.



§2º. Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção e ele vinculada, que deverão providenciar a implantação da infraestrutura mínima, a fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

Art. 175. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

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

Art. 176. A infraestrutura mínima, exigida para os loteamentos de interesse social, será a seguinte:

- I. vias de circulação com meio-fio e sarjeta;
- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede para o abastecimento de água potável;
- IV. soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica e domiciliar.

Art. 177. Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

Art. 178. Nos loteamentos convencionais é de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I. demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não-edificáveis;
- II. passeios com pavimentação contínua e antiderrapante;
- III. pontes e muros de arrimo;
- IV. arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.



SEÇÃO II – DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 179. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a Certidão de Diretrizes, através de requerimento protocolado e anexando os seguintes documentos:

- I. requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando as diretrizes do Município para a elaboração do projeto de parcelamento para fins urbanos;
- II. procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final;
- III. documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão de casamento);
- IV. título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- V. comprovante de pagamento dos tributos municipais nos últimos 5 (cinco) anos que incidem sobre a área;
- VI. planta de situação do terreno, na escala de 1:10.000, assinaladas as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- VII. planta do imóvel, na escala 1:1000, assinada pelo interessado e por profissional legalmente habilitado **no CREA** junto ao respectivo Conselho Profissional, contendo:
 - a) divisas da gleba a ser loteada;
 - b) as curvas de nível;
 - c) a localização de cursos d'água, bosques, monumentos naturais e artificiais,
 - d) vegetação de porte e construções existentes;
 - e) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - g) quaisquer outras informações relevantes.

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



Art. 180. As plantas deverão ser juntadas em 03 (três) vias impressas, todas devidamente assinadas pelo responsável pelo loteamento e por profissional legalmente habilitado com registro no **CREA Conselho Profissional** e cadastro atualizado na Prefeitura.

Parágrafo único. Juntamente com as plantas impressas deverá ser entregue 01 (um) arquivo em meio digital no formato solicitado pela Prefeitura Municipal.

Art. 181. Compete à Prefeitura Municipal, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, conceder resposta à consulta, com a informação da possibilidade ou viabilidade de se parcelar a gleba e a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição da aprovação do(s) loteamento(s).

Art. 182. Caso haja a possibilidade ou viabilidade de parcelamento, a Certidão de Diretrizes Municipais será expedida, contendo:

- I. o zoneamento na qual a gleba está inserida conforme Mapa de Zoneamento – Anexo IV com indicação do(s) nível (eis) de incomodidade(s) permitidos;
- II. os parâmetros urbanísticos, constantes na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais – Anexo VI;
- III. o traçado básico do sistema viário existente ou projetado: malha viária, hierarquia e dimensões das vias, de acordo com o Mapa de Sistema Viário e Mobilidade Urbana e Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexos X e XI;
- IV. os eixos de arborização e de ciclovias, quando for o caso;
- V. a localização aproximada das áreas verdes de uso público e das Áreas Especiais de Interesse Institucional a serem doadas ao Poder Público.

§1º. A Certidão de Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo será expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias pela Prefeitura Municipal, contados da data de protocolo do pedido.

§2º. A prefeitura somente emitirá a Certidão de Diretrizes para empreendimentos situados nas áreas passíveis de parcelamento.



§3º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de 02 (dois) anos.

§4º. As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

Art. 183. O interessado, orientado pela Certidão de Diretrizes obtida junto à Prefeitura Municipal, poderá solicitar a aprovação do projeto definitivo, fornecendo os seguintes documentos:

- I. requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela prefeitura do projeto de parcelamento para fins urbanos nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79;
- II. cópia da Certidão de Diretrizes;
- III. itens III, IV, V do art. 190;
- IV. memorial descritivo contendo:
 - a) a descrição sucinta do loteamento;
 - b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;
 - c) a indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;
 - d) a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacências.
- V. a planta geral do loteamento, na escala de 1:1000, em 3 (três) vias, contendo:
 - a) curvas de nível e indicação dos talwegues;
 - b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
 - c) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - d) sistema viário existente e proposto, com respectiva hierarquia e as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos



- de tangência e ângulos centrais das vias os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- e) a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
 - f) a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;
 - g) a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - h) a indicações de restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
 - i) projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;
 - j) projeto da rede de energia elétrica;
 - k) projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água do Município;
 - l) projeto da rede de esgoto sanitário, quando houver rede coletora de esgoto na respectiva bacia hidrográfica;
 - m) projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies;
 - n) projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Público;
- VI. o cronograma de execução dos serviços de obras de infraestrutura com duração máxima de 03 anos;
 - VII. parecer dos órgãos públicos competentes ou comprovante da liberação das licenças ambientais nos casos de obrigatoriedade ou conveniência;
 - VIII. Estudo de Impacto Ambiental ou Estudo de Impacto de Vizinhança, nos casos de obrigatoriedade ou conveniência;



- IX. modelo de contrato-padrão de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
- X. comprovante de pagamento de taxas a serem estipuladas pelo Poder Público.

§1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART) para cada etapa do projeto.

§2º. O profissional deverá estar cadastrado na Prefeitura Municipal de Águas Mornas.

Art. 184. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, deverão estar previamente aprovados pelos órgãos estaduais competentes.

Art. 185. Deverão constar do contrato-padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo art. 26 da Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações dadas pela Lei nº. 9.785/99:

- I. a definição do tipo de loteamento;
- II. a zona ou área especial na qual o imóvel está inserido, de acordo com o zoneamento contido no Mapa de Zoneamento – Anexo IV;
- III. os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;
- IV. a taxa de ocupação máxima;
- V. os afastamentos e os recuos;
- VI. as áreas não edificáveis;
- VII. as restrições de remembramento;
- VIII. o cronograma de execução das obras e serviços;
- IX. a denominação do empreendimento.

Art. 186. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, estando o empreendedor sujeito às penalidades previstas na Lei Federal 6766/79.



Art. 187. Compete ao Município encaminhar os projetos à anuência prévia do Estado quando:

- I. localizados em áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União;
- II. localizados em áreas limítrofes do município, assim considerada até a distância de 500 (quinhentos) metros da linha divisória ou que pertença a mais de um município;
- III. o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados);
- IV. no entender da Municipalidade possam causar danos ao meio ambiente, condição na qual será consultada a FATMA - Fundação do Meio Ambiente, **ou outro órgão responsável.**

Parágrafo único. Consideram-se áreas de interesse especial:

- I. as necessárias à preservação do meio ambiente;
- II. as que dizem respeito à proteção dos mananciais ou do patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico arqueológico e científico;
- III. as reservas para fins de planejamento regional ou urbano;
- IV. as destinadas à instalação de indústrias.

Art. 188. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Art. 189. Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, o proprietário assinará Termo de Compromisso, obrigando-se a:

- I. executar, no prazo máximo de até 03 (três) anos, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras necessárias à implantação do loteamento, aprovadas no cronograma de execução:
 - a) terraplanagem e pavimentação de todas as ruas do loteamento;
 - b) execução das obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões necessários, sempre que as obras



- mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;
- c) execução do sistema de drenagem de águas pluviais, com galerias completas nas travessias e leitos das ruas;
 - d) execução das redes de energia elétrica e de iluminação pública;
 - e) arborização de vias públicas;
 - f) execução da rede de abastecimento de água;
 - g) execução da rede de esgoto ou tratamento e destinação aprovados;
 - h) demarcação das quadras e lotes.
- II. facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;
- III. não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluir as obras previstas no inciso I deste artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidos no Termo de Compromisso.

§1º. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

§2º. No caso de o projeto de loteamento ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

- I. definição de cada etapa do projeto;
- II. definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
- III. estabelecimento das condições especiais, quando for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- IV. indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

§3º. As etapas, a que se refere o parágrafo anterior, não se aplicam à execução da infraestrutura do loteamento em implantação, aplicam-se somente às áreas que ainda restarão por lotear de um único loteamento aprovado.

SEÇÃO III – DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS



Art. 190. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal ainda que implantados ou em fase de implantação estão sujeitos ao Termo de Ajuste de Conduta e deverão procurar a Prefeitura Municipal para regularizarem os referidos parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei.

SEÇÃO IV – DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 191. Os loteamentos de interesse social somente serão permitidos com a finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, a que se refere o art. 99 desta Lei.

§1º. Para a aprovação dos loteamentos de interesse social deverão ser seguidos os mesmos procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos na Seção II deste Capítulo.

§2º. Lei municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o loteamento de interesse social com infraestrutura básica, prevista no Art. 154.

Art. 192. Os parâmetros urbanísticos para os loteamentos de interesse social são aqueles previstos para as Áreas Especiais de Interesse Social, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos para ocupação do solo na Macrozona Urbana e Áreas Especiais de Interesse – Anexo VI.

Parágrafo único. Nos casos de regularização fundiária em áreas decretadas como Área de Interesse Social, os parâmetros urbanísticos previstos aplicam-se somente para as novas edificações, estudados caso a caso quanto à viabilidade técnica.

Art. 193. Os loteamentos de interesse social não poderão ser objeto de remembramento.

SEÇÃO V – DOS DESMEMBRAMENTOS



Art. 194. Nos casos de desmembramento de áreas no território municipal, o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

Art. 195. O pedido de aprovação do desmembramento deverá ser feito pelo interessado, junto à prefeitura municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. requerimento do interessado ou representante legal, assinado pelo proprietário do terreno, solicitando a aprovação pela prefeitura do projeto de desmembramento para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79;
- II. procuração com firma reconhecida, constituindo o representante legal para acompanhamento administrativo e retirada do documento final;
- III. documentos pessoais do titular da propriedade (RG, CPF, certidão de casamento);
- IV. título de propriedade da área, registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- V. comprovante de pagamento dos tributos municipais nos últimos 5 (cinco) anos que incidem sobre a área;
- VI. certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no parágrafo 4º do art. 18 da Lei 6.766/79, atualizado pela Lei 9.785/99;
- VII. a Certidão de Diretrizes expedida pelo Poder Público Municipal referente a desmembramento;
- VIII. Projeto de desmembramento na escala 1:1000 em três vias impressas e em meio digital, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo obrigatoriamente:
 - a) rumos e distâncias das divisas;
 - b) área resultante;
 - c) área anterior;
 - d) denominação anterior;
 - e) denominação atual;
 - f) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
 - g) indicação precisa das edificações existentes;
 - h) indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando se tratar de desmembramento.



Parágrafo único. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART).

Art. 196. O projeto de desmembramento somente será aprovado quando:

- I. os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas na presente Lei;
- II. a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/ RIMA), são exigidos para desmembramentos com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 197. Aplica-se ao processo de aprovação do projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de loteamento.

SEÇÃO VI – DO REGISTRO

Art. 198. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, conforme Art. 18 da Lei Federal 6.766/79.

§1º. Esse prazo é contado até a data do protocolo do pedido de registro do parcelamento.

§2º. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do registro de imóveis.

Art. 199. A partir do protocolo no cartório de registro de imóveis, examinada a documentação e encontrada em ordem, os oficiais de registro de imóveis deverão encaminhar comunicação à prefeitura para que ela publique, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias



consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da última publicação.

SEÇÃO VII – DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 200. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

§1º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§2º A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§3º. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos desta Lei.

§4º. Os servidores investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

Art. 201. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando a modificação;
- II. memorial descritivo da modificação;
- III. três vias de cópias do projeto de modificação.

Parágrafo Único. Nos casos de modificação no projeto ou na execução será cancelado o registro original de aprovação e será aberto um novo registro.



Art. 202. Na fase de execução das obras de infraestrutura, o setor responsável da Prefeitura fará constante vistoria, no mínimo quinzenal, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento.

Parágrafo Único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 203. Realizados os serviços de infraestrutura previstos em Lei, o loteador requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

§1º. É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que os serviços forem executados na extensão dos respectivos logradouros e vias.

§2º. No caso de entrega parcial, o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação dos serviços e das obras de infraestrutura até a entrega e aceitação definitiva e global do loteamento.

Art. 204. A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para a Prefeitura, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei e em legislação complementar.

Art. 205. Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal 6.766/79, respectivamente os capítulos VI, VII, VIII e IX e alterações dadas pela Lei nº. 9.785/99, e demais dispositivos que venham a sucedê-los.

SEÇÃO VIII – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 206. A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações dadas



pela Lei nº. 9.785/99, e Lei Estadual nº 17.492/2018 ou outras que a venham complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

- I. embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III. multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;
- IV. simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§1º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§2º. O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

Art. 207. Os valores das multas serão definidos pelo Poder Público, e aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SEÇÃO IX – DA ACEITAÇÃO

Art. 208. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana, determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público expedirá Termo de Recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

Parágrafo Único. O Termo de Recebimento poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.

Art. 209. O recebimento poderá, a critério do Poder Público, ser feito em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.



Art. 210. Para efeito desta Lei, após a expedição do termo de recebimento e o registro do loteamento, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 211. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I. escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II. laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III. comprovante de registro do loteamento;
- IV. carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V. guia comprovando o recolhimento de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio, ou documento atestando estarem estas devidamente plantadas e sadias;
- VI. certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VII. demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 212. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, emitirá termo de verificação da execução.

SEÇÃO X – DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 213. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Público.



§1º. São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, ou órgão correspondente, conforme suas atribuições profissionais.

§2º. A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações, cabem aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

Art. 214. Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

CAPÍTULO VI – DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 215. A Prefeitura Municipal fixará as diretrizes para a estruturação do Sistema Viário no Município de Águas Mornas.

Parágrafo único. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia do Poder Público Municipal.

Art. 216. O Sistema Viário do Município de Águas Mornas é constituído por todas as vias públicas do Município, que ficam assim classificadas hierarquicamente, de acordo com sua função, características e controle de acesso, em:

- I. **Via Estrutural da Região:** são vias que cumprem essencialmente a função de passagem, ligando o Município de Águas Mornas aos municípios vizinhos;
- II. **Via Estrutural do Município:** são vias de passagem e de acesso local, que ligam a cidade à zona rural e aos bairros entre si, promovendo acesso na escala da cidade como um todo;
- III. **Via Coletora:** são vias destinadas a coletar e a distribuir o tráfego interno das unidades das vizinhanças, servindo também para alimentar e coletar o tráfego das vias estruturais;



- IV. **Via Local:** são vias destinadas a acessar os imóveis e escoar a produção nas zonas rurais ao acesso direto às edificações residenciais ou com atividades econômicas, apresentando tráfego exclusivamente local;
- V. **Rodovia Rural:** são vias destinadas ao acesso das áreas rurais do município e escoar a produção nas zonas rurais.

§1º. A classificação das vias do município conforme a hierarquia estabelecida encontra-se no Mapa do Sistema Viário – Anexo X e no Quadro de Hierarquização Viária – Anexo XI.

§2º. Para cada hierarquia viária do presente artigo, correspondem padrões e dimensões específicos, descritos nos Perfis do Anexo XI, que devem ser observados por ocasião da estruturação do Sistema Viário do Município.

Art. 217. Com vistas à estruturação e implantação do Sistema Viário na Macrozona Urbana e nas Áreas Especiais de Interesse, as vias do art. 196 serão identificadas quanto à intervenção como:

- I. **Vias Projetadas:** vias a serem implantadas previstas no traçado proposto do Sistema Viário do Município;
- II. **Vias para Adequação:** vias existentes já implantadas e consolidadas que, dentro do possível, deverão se adequar às novas diretrizes desta Lei;

§1º. A intervenção proposta para cada via – projetada ou para adequação – por ocasião da estruturação do Sistema Viário do Município encontra-se no Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexo XI.

§2º. As vias projetadas para o Município deverão:

- I. enquadrar-se à hierarquia conforme Mapa do Sistema Viário - Anexo X;
- II. adequar-se ao perfil e às dimensões mínimas correspondentes a sua hierarquia viária conforme o Anexo XI;
- III. garantir a continuidade e funcionalidade do sistema em relação às vias existentes;
- IV. seguir as normas técnicas recomendadas quanto às especificações técnicas de projeto e execução;



V. considerar as normas de acessibilidade e mobilidade para pessoas com necessidades especiais ou mobilidade reduzida, a exemplo da NBR 9050.

§3º. Todas as vias, tanto as projetadas quanto aquelas para adequação, deverão atender ao dimensionamento mínimo para os passeios, ciclovias e ciclo faixas previstos nesta Lei, assim como às normas de acessibilidade e mobilidade para pessoas com necessidades especiais ou mobilidade reduzida, a exemplo da NBR 9050.

§4º. As intervenções nas vias para adequação serão analisadas caso a caso pelo Poder Público, devendo ser ouvidos o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e os moradores envolvidos.

Art. 218. Quanto ao sistema viário dos loteamentos industriais deverão:

- I. implantar acesso(s) seguro(s) e adaptado para atividades industriais;
- II. implantar sistema viário interno próprio cujo dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 12,00 (doze) metros de largura, contendo no mínimo:
 - a) pista de rolamento com 8,00 metros (oito metros) de largura;
 - b) passeios em cada lado da via de, no mínimo, 2,00 metros (dois metros) de largura.

Art. 219. Os passeios das vias terão largura mínima de 2,00m (dois metros) e pavimentação contínua e antiderrapante.

Art. 220. As ciclovias terão largura mínima de 2,00m (dois metros) e pavimentação contínua e antiderrapante e as ciclo faixas poderão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 221. Para as quadras existentes que excederem comprimento de 200,00 m (duzentos metros) serão exigidas vias de pedestres localizadas e dimensionadas pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único. As vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 4,00 m (quatro metros) e declividade máxima de 10% (dez



por cento) 8% (oito por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ ou normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 222. Outros circuitos de ciclovias poderão ser elaborados no Município, além daqueles previstos no Mapa do Sistema Viário – Anexo X.

Art. 223. É obrigatória a previsão e a implantação de vagas de estacionamentos nos estabelecimentos comerciais, de serviços e institucionais localizados às margens das vias estruturais e das coletoras, em número satisfatório para suprir a demanda da atividade desenvolvida, conforme definido no Código de Obras e Edificações.

§1º. A dimensão mínima por vaga de estacionamento, para carros de passeio, deverá ser de 2,5 x 5,00 metros. (adicionado ao Código de Obras e Edificações)

§2º. Somente poderá ser utilizado o afastamento frontal e lateral, para o fim previsto no caput do artigo, desde que se verifique:

- I. a impossibilidade de implantação das vagas em outra parte do terreno por impedimentos técnicos;
- II. a impossibilidade de implantação das vagas motivada pela mudança de uso originalmente residencial;
- III. a taxa de impermeabilidade mínima exigida para cada zona.

Art. 224. Admite-se a implantação de bolsão de retorno (cul-de-sac) apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.

§1º. O bolsão de retorno deverá manter os padrões (passeio, ciclovia, seção, entre outros) mínimos da via existente ou a ser implantada e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24,00m (vinte e quatro metros).

§2º. Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.



Art. 225. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00 m (cinco metros) de raio mínimo.

Art. 226. Nos projetos de loteamento, a abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei, dependendo sempre da prévia aprovação pela Prefeitura Municipal.

Art. 227. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

CAPÍTULO VII – DO ABAIRRAMENTO

Art. 228. Fica estabelecido o abairramento ou a divisão em bairros da Macrozona Urbana do Município de Águas Mornas:

- I. Centro;
- II. Fazenda Sacramento I;
- III. Vila Nova;
- IV. Bairro Industrial;
- V. Vargem Grande I;
- VI. Vargem Grande II;
- VII. Santa Cruz da Figueira I;
- VIII. Santa Cruz da Figueira II;
- IX. Santa Cruz da Figueira III;
- X. Santa Cruz da Figueira IV.
- XI. Encosta do Tabuleiro.

Parágrafo único. A delimitação e nomenclatura dos bairros deverão ser confirmadas mediante consulta pública – plebiscito, referendo ou audiência pública – após ampla divulgação, aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e instituída por lei específica.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO



Art. 229. Para a promoção, o planejamento, o controle e a gestão do desenvolvimento municipal serão adotados, entre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I. instrumentos para o planejamento:
 - a) plano plurianual;
 - b) lei de diretrizes orçamentárias;
 - c) lei de orçamento anual;
 - d) plano diretor participativo de Águas Mornas;
 - e) planos, programas e projetos especiais de qualificação urbanística e/ou
 - f) urbanização específica;
 - g) planos de desenvolvimento econômico e social;
 - h) planos, programas, projetos e ações setoriais;
 - i) plano de operações urbanas consorciadas
- II. instrumentos jurídico-urbanísticos:
 - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b) IPTU Progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
 - c) direito de preferência;
 - d) outorga onerosa do direito de construir;
 - e) outorga onerosa de alteração de uso do solo;
 - f) operações urbanas consorciadas
 - g) consórcio imobiliário
 - h) transferência do direito de construir;
 - i) estudo de impacto de vizinhança;
 - j) estudo de impacto ambiental;
 - k) áreas especiais de interesse social;
 - l) tombamento de imóveis;
- III. instrumentos tributários e financeiros:
 - a) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
 - b) taxas;
 - c) fundo de desenvolvimento integrado de Águas Mornas;
 - d) fundo de proteção do patrimônio cultural.
- IV. instrumentos jurídico-administrativo:
 - a) autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
 - b) concessão de serviços públicos municipais;



- c) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - d) termo de ajuste de conduta (TAC) ou termo administrativo de ajustamento de conduta.
- V. instrumentos de democratização da gestão pública:
- a) conselhos municipais;
 - b) fundos municipais;
 - c) orçamento participativo;
 - d) audiências e consultas públicas;
 - e) Conferência Municipal de Águas Mornas;
 - f) Iniciativa popular de projeto de lei;
 - g) Referendo e plebiscito.

CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO

Art. 230. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, conforme o estabelecido pela Lei 10257/2001 ou Estatuto da Cidade, os imóveis não parcelados, não edificados ou não utilizados localizados na Zona Urbana Central da Macrozona Urbana.

§1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata o caput do artigo propor ao Executivo o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposição do art. 46 do Estatuto da Cidade.

§2º. Considera-se solo urbano não parcelado aqueles lotes ou glebas com área igual ou superior a 1.080 m² (mil e oitenta metros quadrados) localizados na Zona Urbana Central da Macrozona Urbana.

§3º. Considera-se solo urbano não edificado aqueles lotes situados na Zona Urbana Central da Macrozona Urbana cujo Coeficiente de Aproveitamento não atingir a taxa mínima definida para esta zona conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos no Anexo VI.



§4º. Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação situada na Zona Urbana Central da Macrozona Urbana comprovadamente desocupada por mais de 02 anos, exceto os casos de imóveis integrantes da massa falida ou de espólio.

Art. 231. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no art. 230 somente os imóveis:

- I. que exerçam função ambiental essencial tecnicamente comprovada pelo órgão ambiental competente;
- II. que possuam interesse na conservação e na preservação do patrimônio histórico, cultural e natural.

Art. 232. O proprietário do imóvel a que se refere o art. 230 será notificado pela Administração Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. A notificação far-se-á:

- I. por servidor do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel, ou no caso de pessoa jurídica, ao agente que detenha poderes de gerência ou administração;
- II. por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, em edital no Diário Oficial do município ou equivalente.

Art. 233. Os proprietários notificados terão o prazo máximo de 01 (um) ano a partir da data do recebimento ou da publicação da notificação para protocolar o projeto de parcelamento ou edificação no órgão municipal competente.

Art. 234. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 03 (três) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 01 (um) ano a partir da data de conclusão das obras.

Art. 235. Aos empreendimentos de grandes dimensões físicas, em caráter excepcional, poderá ser prevista a execução em etapas, desde que o projeto seja



apresentado na íntegra juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Art. 236. A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstos nesta Lei sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO II – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 237. Em caso de descumprimento das condições, etapas e prazos estabelecidos no art. 230, o Município aplicará alíquota progressiva no tempo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) majoradas anualmente, pelo prazo de 05 anos consecutivos, até que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

Parágrafo único. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 238. O valor da alíquota anual a ser aplicado será fixado em lei municipal específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 239. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não seja atendida no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação do art. 230.

Art. 240. 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 a 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, assegurado o valor real da indenização e os juros 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 art. 232;
- 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, contados 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, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 230.

SEÇÃO III – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 241. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de conceder de maneira onerosa o exercício do Direito de Construir mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 242. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira,



permanecendo respeitados, portanto, os demais parâmetros da Tabela de Parâmetros Urbanísticos do Anexo VI estabelecidos para a respectiva zona.

Art. 243. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa para usufruto da utilização do coeficiente de aproveitamento máximo, será calculada mediante Lei específica a ser previamente aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 244. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 245. A concessão da Outorga onerosa do Direito de construir poderá ser negada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento do patrimônio histórico, cultural e natural.

Art. 246. O impacto da concessão da Outorga onerosa deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios de monitoramento.

SEÇÃO XX – DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. XX. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será emitida pelo Poder Municipal quando da permissão da alteração do uso do solo, assim como o parcelamento do solo nas Áreas Especiais de Urbanização Específica, mediante contrapartida a ser prestada pelo proprietário ou empreendedor.

Art. XX. As áreas passíveis de outorga onerosa de alteração de uso do solo são aquelas onde incide o direito de alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, serão os mecanismos utilizados para garantir a justa distribuição dos



ônus e benefícios da urbanização das Áreas Especiais de Urbanização Específica e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.

Art. XX. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa para alteração de uso do solo, será calculada mediante Lei específica a ser previamente aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. XX. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

SEÇÃO IV – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 247. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer em outras zonas determinadas nesta Lei seu potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote mediante prévia autorização do poder público quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- II. programas de regularização fundiária, urbanização e qualificação de áreas ocupadas
- III. por população de baixa renda ou para habitação de interesse social;
- IV. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse do patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, paisagístico ou natural;
- V. preservação de áreas verdes de uso público.

Parágrafo único. A mesma faculdade será concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel ou parte dele para os fins previstos nos incisos I a IV do caput, uma vez atestada e comprovada sua viabilidade técnica para a utilização proposta e o interesse e conveniência para a Administração Pública, situado nas:

- I. Áreas Especiais de Interesse Institucional conforme Mapa de **Zoneamento Áreas Especiais de Interesse** – **Anexo IV Anexo IV – C** desta Lei;



- II. Áreas Especiais de Interesse Social conforme Mapa de **Zoneamento** **Áreas Especiais de Interesse** – Anexo IV– C desta Lei;
- III. Área Especial de Interesse Histórico-Cultural de Santa Isabel **conforme Mapa de Áreas Especiais – Anexo XI**;
- IV. Áreas Especiais de Interesse Ambiental (exceto APP) – Anexo IV desta Lei.

Art. 248. O proprietário que transferir seu potencial construtivo de imóvel considerado como de interesse do patrimônio nos termos do caput, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 249. Todo potencial construtivo somente poderá ser transferido para imóveis situados na Zona Urbana Central e nas Zonas de Ocupação Imediata.

Parágrafo único. Deverá ser formulado um plano de preservação, a ser aprovado pelo Poder Público, para que a destinação do imóvel seja realmente cumprida, que deverá ser acompanhado e monitorado pelo Poder Público.

Art. 250. O potencial construtivo a ser transferido trata-se da diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento (CA) que já foi exercido e o CA Básico previsto para a Zona ou Área em que o imóvel está situado, determinado na Tabela de Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – Anexo VI.

Parágrafo único. Deverá ser registrada em cadastro na Prefeitura Municipal a perda do potencial construtivo do imóvel que realizou a transferência e o aumento do potencial do imóvel receptor.

SEÇÃO V – DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 251. O Poder Público poderá exercer o Direito de Preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme Seção VIII da Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 252. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar áreas para:



- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos de habitação e 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 unidade de conservação ou proteção de outras áreas de interesse histórico ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, arquitetônico, cultural, paisagístico ou natural.

Art. 253. O direito de preferência incidirá sobre imóveis das Áreas Especiais de Interesse Institucional, o Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU) e as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) demarcadas no Mapa de Zoneamento – Anexo IV, além dos imóveis tombados.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata o caput deste artigo, quando colocados à venda, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para a aquisição pelo prazo de 05 (cinco anos), renováveis por mais 02 (dois).

Art. 254. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º. À notificação mencionada no caput, serão anexados os seguintes documentos:

- I. escritura pública e certidão negativa de ônus e alienações, atualizada nos últimos 30 dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- II. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- III. endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;



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.

§2º. Recebida a notificação a que se refere o caput, a Administração Pública poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para a aquisição do imóvel de acordo com a proposta apresentada.

Art. 255. A prefeitura fará publicar em órgão oficial e pelo menos em um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 256. Decorridos o prazo de 30 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, é facultado ao proprietário alienar onerosamente seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada.

Parágrafo único. Recai sobre o(s) novo(s) proprietário(s) a mesma obrigação de notificar o Poder Público da sua intenção de alienar o imóvel no restante do prazo de validade do Direito de Preferência sobre o imóvel expresso no parágrafo único do art. 253.

Art. 257. Da concretização da venda a terceiros, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município no prazo de 30 (trinta) dias, a cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Art. 258. A alienação dos imóveis sob o exercício do Direito de Preferência processada em desacordo com esta Lei e em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

Art. 259. Ocorrida a hipótese do art. 258, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.



SEÇÃO VI – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 260. 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, conforme capítulo V do Estatuto da Cidade.

Art. 261. O poder público poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento do Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Art. 262. Poderá ser utilizado também para loteamentos ou construção de unidades habitacionais de interesse social situados na Zona Urbana Central, nas Zonas de Ocupação Imediata e nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) da Macrozona Urbana.

Art. 263. O valor das unidades imobiliárias que serão entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

- I. refletir o valor de mercado, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local;
- II. não computar expectativa de ganhos, lucros e juros compensatórios.

Art. 264. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário e a Municipalidade, registrados em cartório, visando a garantia da execução das obras do empreendimento.

SEÇÃO VII – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 265. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas em pontos específicos da Macrozona Urbana ou das Áreas Especiais de



Interesse, coordenadas pelo poder público municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e de sistema viário, implantação e qualificação dos espaços públicos e valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas, a modificação de parâmetros urbanísticos e de características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental e urbanístico delas decorrentes.

Art. 266. O projeto de lei da Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 267. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por Lei Específica que deverá conter um Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo no mínimo:

- 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;
- IV. finalidades da Operação;
- V. estudo prévio de impacto de vizinhança e, quando necessário, Estudo de Impacto Ambiental;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo único do art. 265;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado, com representação da sociedade civil e do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 268. A partir da aprovação da Lei específica municipal que aprovar a operação urbana consorciada, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operações Urbanas Consorciadas.



SEÇÃO VIII – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 269. Os empreendimentos potencialmente causadores de significativo impacto urbanístico e ambiental no território do Município, sem prejuízo do cumprimento dos demais dispositivos previsto na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelo Poder Executivo e pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 270. Os empreendimentos potencialmente causadores de significativo impacto urbanístico e/ou ambiental são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto, alteração ou ambos no ambiente natural ou construído, incluindo a sobrecarga na capacidade da infraestrutura, quer sejam empreendimentos públicos, privados, residenciais ou não residenciais.

Parágrafo único. São considerados empreendimentos de impacto:

- I. aqueles classificados como nível de Alta Incomodidade (I-3) na Tabela de Níveis de Incomodidades – Anexo IX, seja qual for a sua localização no território do município;
- II. aqueles classificados com nível de Média Incomodidade (I-2), a critério do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas;
- III. empreendimentos não residenciais ou mistos com área construída igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados); 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- IV. empreendimentos residenciais com mais de 80 (oitenta) 50 (cinquenta) unidades;
- V. coletores e emissários de esgotos sanitário;
- VI. linhas de transmissão acima de 230 KW;
- VII. usinas de eletricidade;
- VIII. obras para exploração de recursos hídricos e minerais;
- IX. obras de arte viária: viadutos, pontes e congêneres.



Art. 271. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente nas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das questões de impacto sobre:

- I. uso e Ocupação do solo: adensamento populacional, valorização imobiliária, nível de incomodidade, riscos à segurança, entre outros.
- II. infraestrutura: demanda no consumo de água, energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, sistema de drenagem de águas pluviais, entre outros;
- III. equipamentos comunitários: demanda por equipamentos de saúde, educação, cultura e lazer, entre outros;
- IV. sistema viário e mobilidade urbana: circulação de pedestres, geração de tráfego, transporte público, acessos rodoviários, estacionamentos, embarque e desembarque, entre outros;
- V. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural: integração ou interferência na paisagem, entre outros.
- VI. aspectos socioeconômicos: nível de influência sobre atividade e usos tradicionais, atividades e usos comerciais, serviços, institucionais, entre outros;
- VII. aspectos ambientais: riscos ambientais, geração de ruídos, poluição e resíduos, vibração, entre outros.

Art. 272. Para eliminar ou minimizar os impactos negativos a serem gerados pelos futuros empreendimentos, o Poder Executivo Municipal e o Conselho de Desenvolvimento Integrado do Município de Águas Mornas deverão solicitar medidas mitigadoras e compensatórias como condição para aprovação dos projetos e liberação das licenças.

Art. 273. As medidas mitigadoras e compensatórias deverão obrigatoriamente contemplar os aspectos da natureza da incomodidade gerada conforme Tabela de Níveis de Incomodidade – Anexo IX desta Lei, e demais aspectos negativos apontados no Relatório de Impacto de Vizinhança.

Art. 274. As exigências previstas no artigo anterior deverão ser proporcionais às dimensões físicas e ao impacto do empreendimento.



Art. 275. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, em que se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, antes da finalização do empreendimento, sob pena de não liberação das licenças ou alvarás necessários.

Art. 276. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do Estudo de Impacto ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 277. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/ RIV que ficarão disponíveis para consulta na Prefeitura, em órgão competente, a qualquer interessado.

§1º. Serão disponibilizadas cópias do EIV/ RIV aos interessados quando solicitadas.

§2º. Deverão ser realizadas audiências públicas, a critério do Poder Público, mediante audiência pública, para dar ciência do conteúdo do EIV/ RIV e ouvir os agentes envolvidos antes da decisão sobre a aprovação do projeto e implantação do empreendimento.

§3º. As audiências públicas serão realizadas e custeadas pelo empreendedor, com acompanhamento do Poder Público.

SEÇÃO IX – TOMBAMENTOS

Art. 278. A preservação do patrimônio natural e cultural do Município de Águas Mornas é dever de todos os seus cidadãos.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal dispensará proteção especial ao patrimônio natural e cultural do Município, segundo os preceitos estabelecidos nesta Lei e de regulamentos para tal fim.



Art. 279. O patrimônio natural e cultural do Município de Águas Mornas é constituído por bens móveis e imóveis, de natureza material ou imaterial, tombados individualmente ou em conjunto, existentes em seu território e cuja preservação seja de interesse público, dado o seu valor histórico, artístico, ecológico, bibliográfico, documental, religioso, folclórico, etnográfico, arqueológico, paleontológico, paisagístico, turístico ou científico.

Art. 280. O município procederá ao tombamento dos bens que constituem o seu patrimônio natural e cultural segundo os procedimentos e regulamentos desta lei, através do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, igualmente criado por esta Lei.

Art. 281. **Fica instituído** O Poder Público deverá instituir o Livro do Tombo Municipal destinado à inscrição dos bens considerados de interesse de preservação para o Município, e o Livro de Registro do Patrimônio Imaterial ou Intangível, destinado a registrar os saberes, celebrações, formas de expressão, e outras manifestações intangíveis de domínio público.

SUBSEÇÃO I – DO ÓRGÃO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 282. **Fica criado** O Poder Público deverá criar o Departamento de Patrimônio Histórico Cultural, destinado a cuidar das questões do patrimônio cultural do município, subordinado à Secretaria Municipal da Educação ou seu equivalente.

§1º. Este órgão será formado por equipe técnica habilitada para as análises e propostas pertinentes ao desempenho de suas funções.

§2º. São funções do referido órgão:

- I. coordenar as pesquisas e levantamentos do patrimônio cultural do município;
- II. organizar e cuidar do arquivo que se encarregará de guardar a documentação pertinente ao que se refere esta lei, em especial, os livros de Registro e Tombo;
- III. elaborar estudos e pareceres, bem como organizar vistorias ou quaisquer outras medidas destinadas a instruir e encaminhar os processos de tombamento;



- IV. assessorar a Secretaria Municipal da Educação ou seu equivalente no estabelecimento de um projeto de educação patrimonial;
- V. propor o estabelecimento de acordos de cooperação com outras instituições, públicas ou privadas;
- VI. determinar a execução de obras imprescindíveis à conservação do bem tombado, bem como orientar e acompanhar as obras de restauração e/ ou adequação do mesmo.

§3º. Antes da criação do Departamento de Patrimônio Histórico Cultural as decisões de competência municipal deverão ser levadas ao órgão estadual ou federal de patrimônio, FCC - Fundação Catarinense de Cultura e IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, respectivamente.

SUBSEÇÃO II – DO PROCESSO DE TOMBAMENTO

Art. 283. Para inscrição no Livro do Tombo será instaurado processo que se inicia por iniciativa:

- I. do Departamento de Patrimônio Histórico Cultural;
- II. do proprietário;
- III. de qualquer do povo.

§1º. Nos casos dos incisos I e II e III deste artigo, o requerimento será dirigido ao Departamento de Patrimônio Histórico Cultural.

§2º. Caberá ao Departamento de Patrimônio Histórico Cultural a tarefa de instituir o processo de tombamento para posterior apreciação e votação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

§3º. O requerimento de solicitação de tombamento será dirigido ao Departamento de Patrimônio Histórico Cultural e será protocolado no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal.

Art. 284. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas poderá propor o tombamento ex-officio de bens móveis já tombados pelo Estado e pela União.



Art. 285. Os requerimentos do proprietário, ou de qualquer do povo, poderão ser indeferidos pelo Departamento de Patrimônio Histórico Cultural com fundamento em parecer técnico, caso em que caberá recurso ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Parágrafo único. O pedido de tombamento será instruído com documentação e descrição para individualização do bem.

Art. 286. Se a iniciativa for do Departamento de Patrimônio Histórico Cultural ou se o requerimento para tombamento for deferido, o proprietário será notificado pelo Correio, através de aviso de recebimento (AR) para, no prazo de 20 (vinte) dias, oferecer impugnação.

Parágrafo único. Quando o proprietário não for localizado, a notificação far-se-á por edital, publicado uma vez no Diário Oficial e pelo menos duas vezes em jornal de circulação diária no município.

Art. 287. Nos casos em que o tombamento implicar em restrições aos bens do entorno e ambiência do bem tombado será usado o mesmo procedimento dos art. 265 e 266 aos respectivos proprietários.

Art. 288. Instaurado o processo de tombamento ou o inventário dos bens de interesse de preservação, passam a incidir sobre os bens as limitações ou restrições administrativas próprias do regimento de preservação de bem tombado, até decisão final.

Art. 289. Decorrido o prazo, havendo ou não impugnação, o processo será encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas para julgamento.

Art. 290. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas poderá solicitar ao Departamento de Patrimônio Histórico Cultural, novos estudos, pareceres, vistorias ou qualquer medida que oriente o julgamento.



Parágrafo único. O prazo final para julgamento, a partir da data de entrada do processo no Conselho, será de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por mais 60 (sessenta), se necessárias medidas externas.

Art. 291. A sessão de julgamento será pública e será concedida a palavra para que seus membros, o proprietário e os particulares que tiverem proposto ou impugnado o tombamento exponham suas razões.

Art. 292. Quando a decisão do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas determinar o tombamento, deverá constar em documento:

- I. a descrição detalhada e documentação do bem;
- II. a fundamentação das características pelas quais o bem será incluído no Livro Tombo;
- III. a definição e delimitação da preservação e os parâmetros de futuras instalações e utilizações;
- IV. as limitações impostas ao entorno e ambiência do bem tombado, quando necessário;
- V. no caso de bens móveis, o procedimento para sua saída do município;
- VI. no caso de tombamento de coleção de bens, a relação das peças componentes da coleção e definição de medidas que garantam sua integridade.

Art. 293. Após a decisão favorável do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas para a inscrição definitiva do bem no Livro do Tombo ou do Livro de Registro, o processo será encaminhado à Câmara Municipal para aprovação mediante legislação específica.

§1º. A decisão será publicada no Diário Oficial, oficiada ao registro de imóveis para os bens imóveis e ao registro de Títulos e Documentos para os bens móveis.

§2º. Havendo restrições impostas aos bens do entorno será oficiado o registro de imóveis para as averbações das matérias respectivas.



Art. 294. Se a decisão do Conselho for contrária ao tombamento, imediatamente serão suspensas as limitações impostas pelo art. 268 da presente lei.

SUBSEÇÃO III – DA PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO DE BENS TOMBADOS

Art. 295. Cabe ao proprietário do bem tombado a sua proteção e conservação, segundo os preceitos de determinações desta lei e do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 296. O bem tombado não poderá ser descaracterizado.

§1º. A restauração, reparação ou alteração do bem tombado, somente poderá ser feita em cumprimento aos parâmetros estabelecidos na decisão do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, cabendo ao Departamento de Patrimônio Histórico Cultural a conveniente orientação e acompanhamento de sua execução.

§2º. Havendo dúvida em relação às prescrições do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, haverá novo pronunciamento que, em caso de urgência, poderá ser feito, ad referendum, pelo Departamento de Patrimônio Histórico Cultural.

Art. 297. As construções, demolições, paisagismo no entorno ou ambiência do bem tombado deverão seguir as restrições impostas por ocasião do tombamento.

Parágrafo único. Em caso de dúvida ou omissão do previsto no caput, deverá ser ouvido o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 298. Ouvido o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, o Departamento de Patrimônio Histórico Cultural, poderá determinar ao proprietário a execução de obras imprescindíveis à conservação do bem tombado, fixando prazo para o seu início e término.

§1º. Este ato do Departamento de Patrimônio Histórico Cultural será de ofício ou por solicitação de qualquer do povo.



§2º. Se o órgão municipal não determinar as obras solicitadas por qualquer do povo, no prazo de 30 (trinta) dias, caberá recurso ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas que decidirá sobre a determinação, no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 299. Se o proprietário do bem tombado não cumprir o prazo fixado para início da obra, a Prefeitura Municipal a executará, lançando em dívida ativa o montante expendido, salvo em caso de comprovada incapacidade financeira do proprietário.

Art. 300. As obras de que trata o artigo anterior poderão ser dispensadas de pagamento se o proprietário não puder fazê-lo sem comprometer o próprio sustento e não tiver outro imóvel além do tombado.

Art. 301. O Poder Municipal pode limitar o uso do bem tombado, de sua vizinhança e ambiência, quando houver risco de dano, ainda que importe em cassação de alvará.

Art. 302. Os bens tombados de propriedade do município podem ser entregues com permissão de uso a particulares, sendo estabelecidas mormente precisas para a preservação pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 303. No caso de extravio ou furto de bem tombado, o proprietário deverá dar conhecimento do fato ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, no prazo de 48 horas.

Art. 304. O deslocamento ou transferência de propriedade do bem móvel tombado deverá ser comunicado ao Departamento de Cultura, pelo proprietário, possuidor, adquirente ou interessado.

Parágrafo único. Qualquer venda judicial de bem tombado deverá ser autorizada pelo Município, cabendo a este o direito de preferência.



Art. 305. O Poder Público Municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, poderá reduzir o IPTU dos bens tombados e outros tributos municipais, criando incentivos à preservação dos imóveis tombados, sempre que seja indispensável à manutenção do bem, de acordo com regulamento que para isto expedirá.

§1º. Em nenhum caso a redução do IPTU poderá ultrapassar 80% do valor do imposto.

§2º. A redução de tributos será condicionada à preservação do bem tombado.

§3º. A redução de que trata este artigo poderá ser revogada a critério da Administração Municipal.

Art. 306. As Secretarias Municipais e demais órgãos da Administração Pública direta ou indireta, com competência para a concessão de licenças, alvarás e outras autorizações para construção, reforma e utilização, desmembramento de terrenos, poda ou derrubada de espécies vegetais, deverão consultar previamente o Executivo, antes de qualquer deliberação, em se tratando de bens tombados, respeitando as respectivas áreas envoltórias.

SUBSEÇÃO VI – DAS PENALIDADES

Art. 307. A infração a qualquer dispositivo da presente lei implicará em multa de até **3.000 VRM (Valor de Referência Municipal)** **1.000 (um mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal)** e se houver como consequência demolição, destruição ou mutilação do bem tombado de até **10.000 VRM (Valor de Referência Municipal)** **10.000 (dez mil) UFM (Unidade Fiscal Municipal)**.

Parágrafo único. A aplicação da multa não desobriga à conservação, restauração ou reconstrução do bem tombado.

Art. 308. As multas terão seus valores fixados através de decreto regulamentar, conforme a gravidade da infração, devendo o montante ser recolhido ao Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas, no prazo de 05 (cinco) dias da



notificação, ou no mesmo prazo ser interposto recurso ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 309. Todas as obras e coisas construídas ou colocadas em desacordo com os parâmetros estabelecidos no tombamento ou sem observância da ambiência ou visualização do bem tombado deverão ser demolidas ou retiradas.

Parágrafo único. Se o responsável não o fizer no prazo determinado pelo departamento de Cultura, o Poder Público o fará e será ressarcido pelo responsável.

Art. 310. Todo aquele que, por ação ou omissão, causar dano ao bem tombado responderá pelos custos de restauração ou reconstrução e por perdas e danos, sem prejuízo da responsabilidade criminal.

SUBSEÇÃO V – DO FUNDO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE ÁGUAS MORNAS

Art. 311. **Fica instituído** O Poder Público deverá instituir o Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas, gerido e representado ativa e passivamente pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, cujos recursos serão destinados à execução de serviços e obras de manutenção e reparos dos bens tombados, a fundo perdido ou não, assim como a sua aquisição na forma a ser estipulada em regulamento.

Art. 312. Constituirão receita do Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas:

- I. dotações orçamentárias;
- II. doações e legados de terceiros;
- III. o produto das multas aplicadas com base nesta lei;
- IV. os rendimentos provenientes da aplicação dos seus recursos;
- V. quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.



Art. 313. O Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas poderá justar contrato de financiamento ativo ou passivo, bem como celebrar convênios e acordos, com pessoas físicas ou jurídicas tendo por objetivos as finalidades do fundo.

Art. 314. O Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas funcionará junto ao Departamento de Cultura, sob a orientação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, valendo-se de pessoal daquela unidade.

Art. 315. Aplicar-se-ão ao Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas as normas legais de controle, prestação e tomadas de contas em geral, sem prejuízo de competência específica do Tribunal de Contas do Estado.

Art. 316. Os relatórios de atividades, direitos e despesas do Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Águas Mornas serão apresentados semestralmente à Secretaria Municipal de Finanças ou seu equivalente.

TÍTULO V

DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DA GESTÃO E DA POLÍTICA TERRITORIAL

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS E ÂMBITOS DE AÇÃO

Art. 317. Fica instituído o Sistema de Acompanhamento e Controle (SAC) de Águas Mornas, visando garantir e qualificar o planejamento e a gestão da política territorial local, através da efetiva participação popular no Município de Águas Mornas, tendo como âmbitos de ação:

- I. o Poder Executivo e Poder Legislativo Municipais;
- II. a Sociedade Civil.

Parágrafo único. Os âmbitos de ação referidos nos incisos deste artigo sempre atuarão de maneira integrada e complementar.



CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE (SAC)

Art. 318. São objetivos do Sistema de Acompanhamento e Controle de Águas Mornas, conforme prevê o Estatuto da Cidade:

- I. tornar transparentes e participativos os processos de planejamento e gestão da política territorial;
- II. criar canais de participação e controle social por parte dos cidadãos e das instâncias representativas dos vários segmentos da sociedade;
- III. fomentar um processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar dos processos decisórios relativos ao planejamento e gestão territorial;
- IV. identificar as prioridades sociais do Município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo Municipal;
- V. acompanhar e avaliar permanentemente a implementação e a gestão do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas e legislação correlata, bem como o cumprimento dos vários planos, programas, projetos e instrumentos a eles relacionados, propondo a sua atualização;
- VI. assegurar a continuidade do processo participativo de planejamento e de gestão territorial e evitar a descaracterização das diretrizes da política urbana do Município.

CAPÍTULO III – DAS INSTÂNCIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

SEÇÃO I – DOS PODERES EXECUTIVO E LEGISLATIVO MUNICIPAIS

Art. 319. Os Poderes Executivo e Legislativo Municipais, enquanto âmbito de atuação do Sistema de Acompanhamento e Controle, deverão:

- I. promover a articulação entre Poder Público Municipal, sociedade civil, entidades e demais órgãos governamentais das esferas estadual e federal que tenham relação com a política territorial;
- II. promover a adequação da gestão orçamentária às diretrizes das políticas territoriais estabelecidas no Plano Diretor Participativo de Águas Mornas.



- III. promover a realização de audiências públicas, na forma da presente Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá:

- I. implantar e gerenciar o Sistema de Informações Municipais, na forma prevista nas disposições finais e transitórias da presente Lei, proporcionando acesso amplo a documentos e informações a todos os interessados, indistintamente;
- II. manter atualizado o Sistema de Informações para o gerenciamento do Plano Diretor, utilizando-se de convênios com órgãos das esferas municipal, estadual, federal, e outras entidades que se fizerem necessárias;
- III. coordenar a revisão do Plano Diretor Participativo do Município quando considerado desatualizado pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas ou quando expirado o prazo de dez anos previsto pela lei federal 10.257/2001;
- IV. implementar as diretrizes da política territorial para o desenvolvimento físico territorial e socioeconômico do Município;
- V. coordenar e articular, de forma sistêmica, as ações de planejamento setorial dos órgãos da Administração Municipal, com vistas à consolidação das estratégias de desenvolvimento expressas no Plano Diretor Participativo de Águas Mornas;
- VI. executar as políticas e as ações articuladas com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, seja no âmbito da Região Metropolitana em que se insere o Município de Águas Mornas, seja nos âmbitos estadual ou federal;
- VII. submeter à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas as ações necessárias à implementação dos instrumentos previstos no Plano Diretor Participativo de Águas Mornas;
- VIII. coordenar, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Participativo de Águas Mornas, todas as ações de planejamento e gestão territorial, assim como, realizar a adequação de suas políticas, planos, programas, projetos e instrumentos em função dos mesmos;
- IX. elaborar o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual em conformidade com as diretrizes e prioridades previstas nesta Lei.



Art. 320. Os serviços e ações de competência dos governos estadual e federal, no âmbito do território do Município de Águas Mornas, deverão orientar-se pelas diretrizes de desenvolvimento do Plano Diretor Participativo, no sentido de maximizar as metas e racionalizar o uso dos recursos públicos.

Parágrafo Único. Para a obtenção da maximização e racionalização de que trata o caput deste artigo, o Executivo Municipal disponibilizará subsídios para o planejamento e a gestão dos referidos governos.

SEÇÃO II – DA PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL

Art. 321. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais do Município mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência Municipal de Águas Mornas;
- II. Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas;
- III. Audiências Públicas.

§1º. A participação da população referida no caput do presente artigo deverá abranger, inclusive:

- I. a elaboração e aprovação das normas que regerão os processos de revisão do Plano Diretor Participativo de Águas Mornas;
- II. a criação, aprovação e implementação da gestão orçamentária participativa, observadas as determinações do Estatuto da Cidade.

§2º. A participação da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão das políticas territoriais do Município deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Executivo com antecedência.

§3º. O Executivo apresentará, anualmente, à Câmara Municipal e ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas o relatório de gestão das políticas territoriais e dos planos de ação para o próximo período, devendo demonstrar o grau de observância das diretrizes e prioridades contidas no plano diretor participativo e no



plano plurianual, cujos conteúdos serão publicados oficialmente em jornal de circulação local, incluindo-se outros meios complementares, inclusive rádios locais.

SEÇÃO III – DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE ÁGUAS MORNAS

Art. 322. A Conferência Municipal de Águas Mornas é instância máxima deliberativa do Sistema de Acompanhamento e Controle da política territorial, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dissolver conflitos coletivos e legitimar as ações e medidas referentes à política territorial, devendo ser realizado bianualmente.

Art. 323. São objetivos da Conferência Municipal de Águas Mornas:

- I. assegurar um processo amplo e democrático de participação e controle social na elaboração, implantação e avaliação das políticas territoriais do Município;
- II. mobilizar o governo municipal e a sociedade civil para a discussão, avaliação e formulação das diretrizes e dos instrumentos de gestão das políticas territoriais no Município;
- III. sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação das políticas territoriais;
- IV. discutir e buscar a articulação entre os conselhos setoriais;
- V. avaliar a atividade do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;
- VI. definir uma agenda do Município, a ser avaliada por ocasião da realização da Conferência Municipal de Águas Mornas, contendo um plano de ação com as metas e prioridades do governo e da sociedade para com a gestão territorial.

Art. 324. A Conferência Municipal de Águas Mornas terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, sendo por este revisado sempre que necessário.

§1º. O Regimento a que se refere o caput deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar os critérios de participação democrática estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/2001 - o Estatuto da Cidade.



§2º. No Regimento da Conferência Municipal de Águas Mornas deverá estar previsto, no mínimo:

- I. as competências e matérias para deliberação;
- II. os critérios e procedimentos para escolha dos delegados;
- III. a forma de organização e funcionamento;
- IV. a previsão de uma comissão responsável pela organização.

SEÇÃO IV – DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

SUBSEÇÃO I – DA DEFINIÇÃO, DOS OBJETIVOS E DOS PRINCÍPIOS DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

Art. 325. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas constitui órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva, e parte integrante do Sistema de Acompanhamento e Controle.

Parágrafo Único. No intuito de conferir-lhe operacionalidade, o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, sendo assegurada a sua autonomia política.

Art. 326. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas tem por objetivos:

- I. fomentar o desenvolvimento municipal, sempre considerando a integração e complementaridade entre atividades urbanas e rurais, de forma a buscar o desenvolvimento socioeconômico do Município e sua área de influência;
- II. garantir a efetiva participação da sociedade civil em todas as fases do processo de planejamento e gestão territorial;
- III. integrar políticas e ações de intervenção territorial;
- IV. articular-se com os outros conselhos setoriais, sejam de âmbito municipal, estadual ou nacional;
- V. acompanhar, avaliar e garantir a continuidade das políticas, planos, programas e projetos, tratando de:



- a) subsidiar o executivo na definição das prioridades, projetos e metas municipais e regionais dos planos de desenvolvimento urbano, considerando as necessidades locais;
- b) subsidiar o executivo na delimitação das áreas especiais de interesse ainda não delimitadas, a exemplo das Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural de Santa Isabel e as Áreas Especiais de Urbanização Futuras.
- c) subsidiar o executivo na definição das prioridades para implantação de equipamentos urbanos, serviços e infraestrutura;
- d) acompanhar e avaliar a implementação da legislação orçamentária municipal de acordo com as diretrizes, prioridades, planos, programas, projetos e instrumentos expressos no Plano Diretor do Município;
- e) acompanhar, avaliar e aprovar a elaboração, correção e atualização da Planta de Valores Genéricos (PVG);
- f) promover ações na esfera local que contribuam com a criação e a operacionalização do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- g) acompanhar a implementação do Plano Diretor Participativo e avaliar a efetividade dos seus instrumentos, objetivando a implantação da política urbana definida nesta Lei, como também propor as revisões e alterações pertinentes;
- h) apreciar as propostas de alteração na legislação urbanísticas enviadas pelo executivo, legislativo ou iniciativa popular;
- i) Apreciar, mediante parecer técnico, as propostas de urbanização e de implantação de empreendimentos listados como causadores de impacto ambiental de responsabilidade da Prefeitura, dos governos federal, estadual e do setor privado.

SUBSEÇÃO II – DAS COMPETÊNCIAS

Art. 327. Compete ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas:

- I. defender e garantir a efetiva participação da sociedade civil, em observância ao Estatuto da Cidade, bem como a continuidade de políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial do Município;
- II. estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social municipal e regional;



- III. estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento territorial, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento territorial sendo de nível nacional, estadual, regional e/ ou metropolitano;
- IV. acompanhar, monitorar e avaliar a execução das políticas referidas no inciso anterior, deliberando e emitindo orientações, com vistas ao cumprimento do Estatuto da Cidade;
- V. propor a edição de normas gerais que regulem matéria territorial;
- VI. articular-se com outros conselhos municipais, de forma a integrar ações e políticas pertinentes;
- VII. articular-se com o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, ou Conselho das Cidades, bem como com o Conselho similar na esfera estadual, de forma a integrar ações e políticas pertinentes, contribuindo, no exercício de suas atribuições, com a criação do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano;
- VIII. opinar sobre os projetos de lei de matéria urbanística a serem encaminhados ao Legislativo bem como quanto a sua sanção;
- IX. aprovar seu Regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros, na forma da presente Lei;
- X. gerenciar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas voltado ao financiamento dos planos, programas e projetos estabelecidos no Plano Diretor e na legislação específica que lhe vier a complementar;
- XI. criar Câmara Temática no âmbito do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, com a função de aprovar o uso, a destinação e obras em edificações históricas.

§1º. É facultado ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, diretamente ou através de assessorias, consultorias e auditorias:

- I. promover a realização de eventos municipais e regionais sobre temas relacionados aos seus objetivos e competências;
- II. solicitar e/ ou realizar estudos sobre temas relacionados aos seus objetivos e competências.



§2º. O Regimento previsto nos termos do inciso IX do presente artigo também deverá definir as regras voltadas à instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas previsto no inciso X deste mesmo artigo, bem como as regras para a captação e destinação de seus recursos.

SUBSEÇÃO III – DA ORGANIZAÇÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

Art. 328. O Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas organiza-se seguindo critérios de representação territorial e setorial, sendo composto, em sua totalidade, por **21 (vinte e um)** **22 (vinte e dois)** membros.

§1º. A representação territorial será composta por **04 (quatro)** **05 (cinco)** membros ou conselheiros, observada a divisão do Município em Macrozonas de planejamento, observada a seguinte distribuição e composição:

- I. Macrozona Urbana: **01 (um) conselheiro** **02 (dois) conselheiros**;
- II. Macrozona Rural: **01 (um) conselheiro** **02 (dois) conselheiros**, sendo **01 (um) conselheiro da Área 1 e 01 (um) conselheiro da Área 2**;
- III. **Macrozona Vila Nova: 01 (um) conselheiro**;
- IV. Macrozona do Parque da Serra do Tabuleiro: **01 (um) conselheiro**.

§2º. § 2º A representação setorial será composta por 17 (dezesete) membros ou conselheiros,

observada a seguinte distribuição e composição:

- I. Poder Executivo: **01 (um) conselheiro**;
- II. Poder Legislativo: **02 (dois) conselheiros**;
- III. Movimentos sociais e populares:
 - a) Igrejas: **02 (dois) conselheiros**;
 - b) Associações de moradores e/ou conselhos comunitários: **01 (um)** **02 (dois) conselheiros**;
 - c) Associações desportivas: **01 (um) conselheiro**;
 - d) **Conselhos comunitários: 01 (um) conselheiro**.
- IV. Entidades Sindicais: **01 (um) conselheiro**.
- V. Entidade empresarial: **01 (um) conselheiro**.



VI. Entidade profissional/ acadêmica/ de pesquisa: 01 (um) conselheiro;

VII. Organizações Não Governamental (ONG): 01 (um) conselheiro.

VIII. Associações de Pais e Professores:

a) Rede Estadual: 01 (um) conselheiro;

b) Rede Municipal: 01 (um) conselheiro.

IX. Conselhos Municipais:

a) CONSEG: 01 (um) conselheiro;

b) Educação: 01 (um) conselheiro;

c) Saúde/ Assistência Social/ Conselho Tutelar: 01 (um) conselheiro.

§3º. Para cada vaga de conselheiro(a) acima mencionada é necessária a escolha de um suplente.

SUBSEÇÃO IV – DA ELEIÇÃO E DO MANDATO DOS CONSELHEIROS OU MEMBROS DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS

Art. 329. Fica instituída a Conferência Municipal de Águas Mornas referido na presente Lei enquanto fórum de eleição dos conselheiros territoriais.

Parágrafo Único. As regras para escolha dos conselheiros territoriais referidos nos incisos I a IV, do primeiro parágrafo, do art. 308, serão detalhadas no Regimento da Conferência Municipal de Águas Mornas.

Art. 330. Os representantes setoriais serão escolhidos no âmbito de seu respectivo setor, no exercício de sua autonomia.

Parágrafo Único. A escolha dos representantes setoriais no âmbito de seu respectivo setor referida no caput será comprovada por Ata de Eleição ou, na impossibilidade de sua elaboração, por documento registrado em Cartório, cujo modelo deverá ser fornecido pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 331. O mandato dos conselheiros territoriais e setoriais será de **02 (dois) 03 (três)** anos, sendo permitida uma reeleição sucessiva.



Parágrafo Único. O início e o término do mandato dos conselheiros não poderão coincidir com o início e término do mandato do Prefeito Municipal.

SEÇÃO V – DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 332. As audiências públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do inciso I do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e têm por objetivos:

- I. a cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo de Águas Mornas;
- II. informar, colher subsídios, promover debates e deliberar sobre a aplicação e revisão do Plano Diretor, além de demais temas de interesse do Município, envolvendo a população e as associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- III. garantir o direito constitucional de participação do cidadão, individualmente considerado;
- IV. possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:
 - a) organizações e movimentos populares;
 - b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
 - c) entidades de classe;
 - d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não governamentais.

Art. 333. As Audiências Públicas referentes às matérias contidas no Plano Diretor do Município, ou que dele sejam derivadas:

- I. são obrigatórias no processo de sua elaboração, tramitação, implementação, avaliação e revisão;
- II. serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontrem.

Parágrafo Único. Independente da fase em que se encontre o processo, a não realização de audiências públicas com caráter deliberativo pelo Poder Executivo ou Legislativo no processo de elaboração ou revisão do Plano Diretor do Município



configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, devendo os responsáveis pela não realização da audiência pública serem punidos na forma da legislação em vigor.

Art. 334. Ressalvados casos excepcionais, devidamente autorizados pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, as audiências públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

§1º. As audiências públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza.

§2º. As audiências públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.

§3º. Fica instituído, como principal meio para mobilização e divulgação das audiências públicas, sem prejuízo da utilização de meios oficiais ou de outros meios, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura no Município.

§4º. As audiências públicas ocorrerão fora do horário comercial, em data, hora e locais acessíveis à população, indistintamente.

§5º. As propostas que motivarem a Audiência Pública, bem como a metodologia para a sua realização, serão disponibilizadas a qualquer interessado, indistintamente, dentro do mesmo prazo referido no caput.

§6º. O referido no parágrafo anterior deverá compor o relatório da Audiência Pública.

§7º. Serão obrigatórias a publicação e divulgação das deliberações de Audiência Pública.



§8º. Quando a Audiência Pública tiver por objetivo a discussão sobre alterações, no todo ou em parte, do Plano Diretor e das demais normas que compõem a legislação urbanística municipal, suas deliberações deverão ser apensadas ao Projeto de Lei proposto, compondo memorial do processo legislativo.

§9º. O funcionamento das audiências públicas será regulamentado em norma específica, a ser elaborada respeitando as determinações do presente capítulo, que será submetida à aprovação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

CAPÍTULO IV – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS (SIM)

Art. 335. O Sistema de Informações Municipais consiste no conjunto integrado de informações relevantes à gestão e ao planejamento do Município de Águas Mornas, cujas finalidades são:

- I. dar suporte às atividades administrativas e gerenciais do Poder Público;
- II. subsidiar a elaboração de novos planos, programas e projetos por parte do Poder Público e da iniciativa popular;
- III. acompanhar e avaliar a implementação e os resultados do Plano Diretor do Município e dos demais planos, programas e projetos a serem propostos pelo Poder Público;
- IV. subsidiar as decisões tomadas pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas;
- V. permitir a avaliação dos principais aspectos relacionados à qualidade de vida do Município e ampla divulgação e acesso às informações da iniciativa popular;
- VI. orientar as prioridades de investimentos.

§1º. O sistema a que se refere este artigo deve atender a critérios de simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§2º. Será assegurada a divulgação ampla e periódica dos dados do Sistema de Informações Municipais por meio de publicação anual no Diário Oficial, disponibilizada



na página eletrônica da Prefeitura Municipal, na Rede Mundial de Computadores – Internet –, bem como seu acesso à população, por todos os meios possíveis.

Art. 336. O Executivo manterá permanentemente atualizado o Sistema de Informações Municipais, que deverá conter, no mínimo, informações:

- I. socioeconômicas;
- II. financeiras;
- III. patrimoniais;
- IV. administrativas;
- V. de uso e ocupação do solo;
- VI. sobre a infraestrutura;
- VII. sobre os espaços públicos;
- VIII. sobre os equipamentos comunitários;
- IX. sobre o sistema viário;
- X. sobre o transporte coletivo;
- XI. sobre o meio-ambiente;
- XII. sobre o patrimônio histórico-cultural, arqueológico, ambiental e paisagístico;
- XIII. imobiliárias.

§1º. As demais informações consideradas de relevante interesse para o Município serão inseridas no Sistema de Informações Municipais.

§2º. O Sistema de Informações Municipais será composto por cadastro único, multifinalitário, e por planta genérica de valores, em meio digital, voltados para fins de planejamento, gestão e arrecadação.

§3º. O cadastro único reunirá informações de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§4º. O Sistema de Informações Municipais deverá ser acrescido gradualmente de outros instrumentos voltados ao planejamento e arrecadação segundo demandas do Sistema de Acompanhamento e Controle.



§5º. As informações estarão referenciadas a uma base cartográfica única que será obrigatoriamente utilizada por todos os órgãos da Administração Municipal.

§6º. O Sistema de Informações fornecerá os indicadores básicos para o gerenciamento do Plano, objetivando a implementação das diretrizes da política urbana.

Art. 337. Resguardadas as garantias de sigilo profissional e pessoal, os agentes públicos, os concessionários e permissionários de serviços públicos que desenvolvam atividades em Águas Mornas deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações adquiridos com recursos públicos necessários ao Sistema de Informações Municipais.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo também se aplica às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 338. Assegurar, a qualquer interessado, o direito à ampla informação e publicidade sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos, atos administrativos, contratos e demais informações relacionadas ao planejamento e à gestão territorial e urbanística.

Parágrafo Único. Não se aplica o disposto no caput do presente artigo no caso de situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança do indivíduo, da Municipalidade e do Estado.

Art. 339. O Sistema de Informações Municipais (SIM) poderá ser desenvolvido em parceria com demais municípios.

CAPÍTULO V – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE ÁGUAS MORNAS



Art. 340. Deverá ser criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas destinado ao financiamento e investimentos necessários ao desenvolvimento urbano e rural do Município.

Parágrafo Único. O Fundo de que trata o caput deste artigo será gerido pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas.

Art. 341. Constituirão receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas:

- I. dotações do Orçamento do Município;
- II. operações Urbanas;
- III. recursos direcionados provenientes de doações, empréstimos e outras operações financeiras;
- IV. rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;
- V. acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VI. outorga onerosa do direito de construir;
- VII. outorga onerosa de alteração de uso do solo;
- VIII. contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas;
- IX. compensações decorrentes de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- X. quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

§1º. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento de receita do próprio fundo.

§2º. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas serão aplicados segundo o plano anual específico, a ser anexado e aprovado juntamente com a proposta de lei orçamentária anual.

§3º. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas serão aplicados na implantação de equipamentos urbanos públicos, projetos de renovação urbana, investimentos na parceria de empreendimentos e na consecução do planejamento, execução e fiscalização dos objetivos, programas e projetos definidos nesta Lei, especialmente em:



- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária;
- II. aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- III. implantação de sistema de transporte público coletivo, sistema ciclovitário e sistema de circulação de pedestres;
- IV. implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de lazer e áreas verdes urbanas;
- V. proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico;
- VI. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Art. XX. Caberá ao Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas acompanhar, avaliar e propor diretrizes para a gestão do Fundo de Desenvolvimento Territorial, bem como homologar as normas necessárias à sua instituição.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 342. Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor será considerada atividade desconforme e poderá ser classificada em:

- I. atividade compatível: aquela que, embora não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, e que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno;
- II. atividade incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as diretrizes estabelecidas para as zonas e áreas especiais na qual está localizada.

§1º. Fica permitida, a critério do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde esta se encontra.



§2º. Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada.

Art. 343. Após a extinção, cessão ou interrupção das atividades ou usos desconformes, a área será submetida aos critérios estabelecidos pela presente Lei.

Art. 344. Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados imediatamente após a publicação da presente Lei:

- I. 90 (noventa) dias para que o Executivo promova a instalação do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, na forma desta Lei;
- II. 30 (trinta) dias para que Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, uma vez instalado e a partir da data de sua primeira reunião, elabore e aprove o seu Regimento Interno. (o Conselho já está implementado e possui regimento interno)
- III. 180 (cento e oitenta) dias para que o Poder Executivo Municipal promova reformas em sua estrutura administrativa, com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação deste Plano Diretor e de seus instrumentos;
- IV. 90 (noventa) dias para que os Poderes Executivo, Legislativo e o Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas adequem às regras do processo de gestão orçamentária participativa às diretrizes do Estatuto da Cidade;
- V. 02 (dois) ano(s) para implantação e pleno funcionamento do Sistema de Informações Municipais.

Parágrafo único. A posse dos integrantes da primeira gestão do Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas e o início de suas atividades não poderá exceder 30 (trinta) dias após a sua instalação. (o Conselho já se encontra em sua segunda gestão)



Art. 345. Num prazo de 120 (cento e vinte dias) contados da publicação desta lei, o Poder Público empenhar-se-á em firmar convênio com o(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis visando padronizar os procedimentos e a documentação relativos:

- I. à aprovação e ao registro de loteamentos e desmembramentos;
- II. à operacionalização dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano tais como:
 - a) zoneamento, na forma do Capítulo I, do Título III;
 - b) normas de uso e ocupação do solo, na forma do Capítulo II e III, do Título III;
 - c) normas de parcelamento do solo, na forma do Capítulo IV do Título III;
 - d) transferência do direito de construir, na forma da Seção IV, do Capítulo I, do Título IV;
 - e) direito de preferência, na forma da Seção V, do Capítulo I, do Título IV;
 - f) outorga onerosa do direito de construir, na forma da Seção III, do Capítulo I, do Título IV;
 - g) outorga onerosa de alteração de uso do solo, na forma da Seção xx, do Capítulo I, do Título IV;
 - h) operações urbanas consorciadas, na forma da Seção VII, do Capítulo I, do Título IV;
 - i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, na forma da Seção I, do Capítulo I, do Título IV;
 - j) IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, na forma da Seção II, do Capítulo I, do Título IV;
 - k) consórcio imobiliário, na forma da Seção VI, do Capítulo I, do Título IV;
 - l) Estudo de Impacto de Vizinhança, na forma da Seção VIII, do Capítulo I, do Título IV.

Art. 346. O Poder público deverá num prazo de 02 (dois) anos promover:

- I. a descrição perimétrica ou memorial descritivo preciso das macrozonas, zonas e áreas especiais de interesse especificadas na presente Lei;
- II. projeto e detalhamento do sistema de mobilidade alternativa – ciclovias, ciclofaixas, adaptações aos deficientes físicos para as pessoas com deficiências conforme NBR 9050, passeios etc;



- III. descrição perimétrica ou memorial descritivo preciso das Áreas Especiais de Urbanização Futura;
- IV. descrição perimétrica ou memorial descritivo preciso do abairramento na Macrozona Urbana.

Art. 347. O Município deverá promover a adequação das normas de parcelamento do solo e demais dispositivos da presente Lei num prazo de 120 dias após a publicação da nova legislação federal que dispõe sobre as novas diretrizes do parcelamento do solo.

Art. 348. O Plano Diretor deverá ser revisto, na forma prevista nos termos da Lei nº 10.257/01 – o Estatuto da Cidade:

- I. após 10 (dez) anos a contar da data de vigência desta Lei;
- II. nos casos de implantação de equipamento(s) urbano(s), obra(s) de grande porte, assim considerada(s) pelo Conselho de Desenvolvimento Integrado de Águas Mornas, ou significativo impacto ambiental conforme legislação - e também não previstas nesta Lei;
- III. em especial no art. 71, no art. 107, bem como mapas e tabelas relativos ao Parque Estadual da Serra do Tabuleiro, no caso de nova definição de limites, objetivos e parâmetros do aludido Parque.

Parágrafo único. Caso o Plano Diretor tenha que ser revisado em função do estabelecido no inciso III do presente artigo, o Município buscará firmar convênio com o órgão estadual responsável pela implantação do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro, com vistas a assegurar a participação da população local nas ações relativas à elaboração e execução do plano de manejo do Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

Art. 349. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. Glossário da presente Lei – Anexo I;
- II. Mapa de Macrozoneamento – Anexo II;
- III. Tabela descritiva do Macrozoneamento – Anexo III;
- IV. Mapa de Zoneamento, Uso e Ocupação – Anexo IV;
 - a) [Mapa de Zoneamento Urbano – Sede – Anexo IV-A;](#)



- b) Mapa de Zoneamento Urbano – Sta. Cruz da Figueira e Vargem Grande – Anexo IV-B;
- c) Mapa de Zoneamento Urbano - Áreas Especiais de Interesse – Anexo IV-C;
- V. Tabela descritiva das Zonas da Macrozona Urbana e Rural e Áreas Especiais – Anexo V;
- VI. Tabela de Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e nas Áreas Especiais – Anexo VI;
- VII. Classificação dos Usos e Atividades – Anexo VII;
- VIII. Mapa do Perímetro Urbano – Anexo VIII;
- IX. Memorial Descritivo do Perímetro Urbano – Anexo IX;
- X. Mapa do Sistema Viário – Anexo ~~X~~ VII;
- XI. Quadro de Hierarquização e Perfis Viários – Anexo ~~XI~~ VIII;
- XII. Tabela de Níveis de Incomodidade – Anexo XII IX;
- XIII. Mapa de Abairramento – Anexo X;
- XIV. Termo de Compromisso – XIII. Mapa de Áreas Especiais – Anexo XI.

Art. 350. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 351. Revogam-se as leis nº 137/78, nº 139/78, nº 140/78, nº 678/2005, (já foram revogadas em 2008) nº 215/1984, Decreto nº 088/95, nº 006/2008 em especial e as demais disposições em contrário.

Águas Mornas, _____ de _____ de 2021.



ANEXO I – GLOSSÁRIO

- Abairramento:** ato ou efeito de abairrar, ato ou efeito de dividir a cidade em bairros.
- Acessibilidade:** possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia de edificações, espaço, mobiliário, equipamento urbano e elementos.
- Adjudicar:** chamar, atribuir, arrogar a si, atribuir-se, arrogar-se.
- Advertência:** aviso, observação, repreensão.
- Afastamentos:** representam as distâncias mínimas que devem ser observadas entre as edificações e as divisas do lote, constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos.
- Alienação:** cessão de bens.
- Alinhamento:** limite entre o lote e o logradouro público.
- Alíquotas:** percentual com que determinado tributo incide sobre o valor da coisa tributada.
- Alvará de construção:** é o documento que autoriza a execução de obra, sujeito a fiscalização municipal, conforme projeto aprovado.
- Alvará de parcelamento:** é o documento que autoriza a execução de obras, exclusiva para parcelamento do solo urbano conforme projeto aprovado e sujeitos a fiscalização municipal.
- Anistias:** ato pelo qual o poder público declara impunível, por motivo de utilidade social, todos quanto até certo dia, perpetraram determinados delitos. O mesmo que perdão geral, no caso de dívidas.
- Anuência prévia:** consentimento, acordo, aprovação anterior.
- Áreas Especiais de Interesse:** são unidades territoriais com características que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicas.
- Área Especial de Interesse Institucional:** são áreas especificamente destinadas para o uso de instituições na instalação de equipamentos urbanos e/ ou comunitário.
- Áreas públicas:** São as áreas destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e as de espaços livres de uso da população e que no caso de parcelamentos deve ser transferida ao Município quando do registro do parcelamento.
- Área rural:** é a área do município que está fora do perímetro urbano.



Área urbana: é a área inserida no perímetro urbano do município definido por lei municipal.

Áreas de Preservação Permanente (APP): áreas protegidas nos termos dos arts 2º e 3º da Lei 4.771/65 (Código Florestal), coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (Lei 4.771/65, art. 1º, § 2º, II, com redação determinada pela Medida Provisória 2.166-67/20010).

Áreas verdes de uso público: área com tratamento paisagístico, reservada às atividades de recreação, descanso ou preservação ambiental, tais como: parques públicos, praças, jardins, logradouros públicos, áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos.

Atividades comerciais: são atividades que visam ao lucro mediante a intermediação de bens passíveis de apropriação e transferência.

Atividades de prestação de serviços: prestação de serviço é a atividade econômica da qual não resulta um produto tangível. Como exemplos, podemos citar a atividade de transporte e atividade exercida pelos profissionais liberais. Toda a espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, que pode ser contratada mediante retribuição.

Atividades industriais: atividades desempenhadas por indústrias que resultam na fabricação ou produção de bens.

Atividades institucionais: atividades desempenhadas por instituições públicas ou privadas: ensino, atendimento à saúde etc.

Ato *inter vivos*: ato entre vivos.

Audiência pública: procedimento de consulta à sociedade, instrumento de participação popular fundamental no processo da gestão democrática. A audiência pública serve para informar, discutir, dirimir dúvidas e ouvir opiniões sobre os anseios da comunidade, cujas preocupações, pronunciamentos e informações, os órgãos envolvidos devem levar em consideração num procedimento decisório sobre a aprovação ou não de empreendimentos e projetos.

Averbar: registrar, declarar em nota, a margem de um título ou registro.

Balcões: varanda ou sacada, guarnecida em geral de grade e peitoril.



Base cartográfica: conjunto de dados que representam os aspectos naturais e artificiais de um determinado espaço geográfico sob a forma de mapas, cartas ou plantas.

Beiral: prolongamento do telhado além das prumadas das paredes.

Boca de lobo: dispositivo localizado em intervalos ao longo das sarjetas, com o objetivo de captar o escoamento superficial e encaminhá-lo à galeria subterrânea mais próxima, evitando a inundação do leito carroçável.

Bueiros: conjunto de caixa e tampa de ferro grelhada, localizado nas sarjetas, e pela qual entram as águas pluviais das ruas que escorrem para os coletores subterrâneos.

Cadastro multifinalitário: o cadastro multifinalitário é um instrumento que possibilita conhecer melhor cada cidade por meio da formação de um banco de dados. E, a partir do conjunto de informações, criam-se condições de realizar o planejamento urbano e de estabelecer uma política fiscal adequada à realidade do município. Com informações que vão desde as medições cartográficas até a avaliação socioeconômica da população, o sistema mapeia, por exemplo, o número e o posicionamento físico de ruas, bairros, escolas, hospitais, centros culturais, quadras esportivas e áreas comerciais, etc.

Cadeirante: pessoa que precisa utilizar cadeiras de rodas ou similar para se locomover.

Calçada: ver sobre passeio.

Caminho de uso comum: são vias existentes no Município, de uso comum do povo e que não se constituem em servidão de passagem, devidamente registrada na matrícula ou à margem da transcrição do título aquisitivo do imóvel, não se enquadrando nas dimensões mínimas estabelecidas de via pública, pertencendo, porém, ao Sistema Viário Básico;

Caminho, rua ou estrada de servidão: são vias assim denominadas por tradição, ou averbadas, ou ainda, registradas nas Serventias Imobiliárias, as quais não se enquadram nas dimensões mínimas estabelecidas de via pública, não pertencendo, portanto, ao Sistema Viário Básico;

Canteiro central: separação física entre duas ou mais pistas, com a finalidade de segregação dos sentidos opostos de circulação, pertencente ao sistema viário;



Caução: é a garantia dada ao município com o objetivo de assegurar a execução de alguns serviços ou obra, podendo ser em dinheiro, títulos da dívida pública, hipotecas, imóveis, seguro-fiança, estabelecidas em lei específica.

Certidão de Diretrizes: o documento que informa as diretrizes urbanísticas básicas traçadas pela prefeitura municipal para elaboração do projeto de parcelamento do solo, mediante requisição do interessado.

Ciclovía: pista exclusiva para bicicletas.

Ciclo faixa: espaço reservado às bicicletas ao longo da pista de rolamento.

Coefficiente de aproveitamento: índice obtido através da divisão da área total edificável pela área do lote.

Coefficiente de aproveitamento básico: limite de aproveitamento do lote abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira, ou seja, de que o empreendedor necessite pagar ao Poder Público para construir.

Coefficiente de aproveitamento máximo: limite máximo de aproveitamento do lote considerando contrapartida financeira ou similar ao Poder público.

Coefficiente de aproveitamento mínimo: é a relação entre a área edificada (excluída a área não computável) e a área do lote, abaixo do qual este será considerado subutilizado.

Comércio atacadista: tipo de atividade comercial que funciona como centro de distribuição de mercadorias para o comércio varejista. Atividade comercial que comercializa grandes quantidades de produtos e bens para o comércio varejista.

Comércio varejista: tipo de atividade que comercializa em pequenas quantidades para o consumidor final.

Consulta pública: consulta à população do município quanto aspectos de seu interesse.

Cronograma de execução físico-financeiro: representação gráfica da previsão da execução de um trabalho e os pagamentos devidos, na qual se indicam as etapas, fases e prazos em que deverão ocorrer.

Cúpula: a parte superior côncava e interna de alguns edifícios.

Curva de nível: linha que nas cartas topográficas liga pontos de uma mesma cota (altura).

Densidade populacional: número de população por unidade de medida de área, ex: pessoas por metro quadrado.



Desapropriação do imóvel: privar alguém da propriedade de expropriar, desapossar um imóvel.

Descrição perimétrica: descrição detalhada e circunstanciada do perímetro de determinada área, baseado em pontos conhecidos.

Desdobro: é a divisão de área inserida em loteamento devidamente aprovado, em duas partes para formação de novos lotes;

Desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Diretrizes: conjunto de instruções ou indicações para se tratar e implementar o Plano Diretor, incluindo objetivos, metas, princípios, programas, normas, prazos, etc.

Drenagem: é o termo empregado na designação das instalações destinadas a escoar o excesso de água, seja em rodovias, na zona rural ou na malha urbana. A drenagem urbana não se restringe aos aspectos puramente técnicos impostos pelos limites restritos à engenharia, pois compreende o conjunto de todas as medidas a serem tomadas que visem à atenuação dos riscos e dos prejuízos decorrentes de inundações aos quais a sociedade está sujeita.

Edícula: pequena casa, casa de pequeno porte adjacente a uma edificação principal.

Embargo: impedimento da execução de obra, impedimento.

Empreendimento: toda atividade desenvolvida por pessoa física ou jurídica, que ofereça bens, serviços ou ambos.

Entrepiso: distância vertical medida entre dois pisos consecutivos, do piso acabado de um nível até o piso acabado do nível acima dele.

Equipamento urbano: são as edificações que servem de suporte aos serviços públicos – as instalações de infraestrutura – como: abastecimento de água industrial e potável, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais.

Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, e assistência social.

Esgotamento sanitário: expressão relacionada à vazão do esgoto sanitário produzido. Relacionado ao Sistema que designa coletivamente todas as unidades



necessárias ao funcionamento de um sistema de coleta, transporte, tratamento e disposição final dos esgotos de uma área ou de uma comunidade.

Espaços públicos: todos os espaços de uso coletivo de propriedade do Poder Público, arborizados ou não, que tenham valor social para os cidadãos como locais destinados prioritariamente a atividades de lazer, contemplação, encontro e convívio, ou que apresentem potencial para abrigar essas atividades.

Especulação imobiliária: compra e venda de imóveis especialmente de forma arriscada e visando lucros altos e rápidos.

Estradas vicinais: diz-se do caminho ou estrada do meio rural que liga povoações próximas.

Estratégia: conjunto de princípios, metas e programas estruturados com vistas à consecução de objetivos específicos.

Estudo de Impacto Ambiental: é uma exigência legal na implantação de determinados projetos e visa à previsão de como o meio sócio-econômico-ambiental ficará afetado positiva ou negativamente pela implantação do empreendimento a que se refere o projeto. É um estudo multidisciplinar que envolve uma grande gama de profissionais das mais diversas especialidades, pertencentes à empresa especialmente contratada pelo empreendedor para essa finalidade.

Estudo de Impacto de Vizinhança: é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade a ser implementado, quanto à qualidade de vida da população residente na área e sua área de influência.

Fachadas: qualquer das faces dum edifício ou edificação, de modo geral a da frente.

Faixa de Rolamento: espaço longitudinal em que a pista pode ser subdividida, sinalizada ou não por marcas viárias longitudinais e que tenham largura suficiente para permitir a circulação de veículos automotores de propulsão própria, humana ou animal;

Faixa *Non Aedificandi*: são áreas ou faixas de terras, não edificáveis, de domínio público ou privado, impostas por lei ou vinculado o seu uso a uma servidão administrativa, sendo em seu interior vedadas quaisquer obras ou uso, salvo exceções da legislação.

Faixas de domínio público das rodovias: faixa de domínio é a base física sobre a qual se assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiro central,



obras de arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, cuja largura será aquela necessária a sua construção, operação, manutenção, ampliação e condições de segurança. A largura da faixa de domínio das rodovias é variável sendo definida por Órgão responsável pela sua manutenção. Constitui área “Nom aedificandi”, no que se refere às faixas laterais de segurança. A faixa de domínio das rodovias é insuscetível de posse e de propriedade, devendo ser mantida desimpedida e livre de qualquer ocupação em caráter provisório ou permanente.

Fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação, expressa sob forma decimal, ordinária ou percentual.

Fração mínima de parcelamento: a Fração Mínima de Parcelamento – FMP – é a área mínima fixada para cada município que a Lei permite desmembrar, para constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada (art. 8º, da Lei Federal nº. 5.868/72).

Gabarito: número máximo de pavimentos.

Gestão urbana: administração e aplicação dos recursos disponíveis pelo Município em intervenções diretas no espaço urbano, tais como obras viárias, implementação de infraestrutura, etc.

Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

Habitação de interesse social: habitação para população de baixa renda.

Hierarquia de vias: graduação funcional das vias do Município de acordo com suas características, destinação e controle de acesso no sistema viário municipal.

Identidade cultural: a identidade cultural é um sistema de representação das relações entre indivíduos e grupos, que envolve o compartilhamento de patrimônios comuns como a língua, a religião, as artes, o trabalho, os esportes, as festas, entre outros. É um processo dinâmico, de construção continuada, que se alimenta de várias fontes no tempo e no espaço.

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU): o IPTU, ou Imposto Predial e Territorial Urbano, é um tributo cobrado anualmente pelas prefeituras de todas as pessoas que têm a propriedade, domínio útil ou posse de bens imóveis localizados no perímetro urbano.

Impugnar: contrariar com razões, refutar, contestar, opor-se, resistir.

Incomodidade: potencialidade ou efeito gerado por uma atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.



Infração: ato ou efeito de infringir, violação de uma lei, ordem, tratado.

Infraestrutura: conjunto das instalações necessárias às atividades humanas, como rede de esgotos e de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de águas pluviais e rede telefônica.

Infraestrutura básica: infraestrutura composta por vias de circulação pavimentadas, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário, energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública.

Infraestrutura mínima: infraestrutura composta por vias de circulação pavimentadas, com meio-fio e sarjeta, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar, permitida apenas nos loteamentos populares e de interesse social.

Interdição: proibição, impedimento, privação judicial de alguém reger sua pessoa e bens, suspensão de funções ou de funcionamento.

Interseção: todo cruzamento ou entroncamento formado por uma ou mais vias, incluindo as áreas formadas pelos mesmos;

Inventário de bens: lista discriminada, registro, relação, rol de bens com objetivo específico.

Laudo técnico: peça escrita, fundamentada, na qual os peritos expõem as observações e estudos que fizeram e registram as conclusões da perícia.

Livro do Tombo: livro oficial onde são registrados os bens tombados.

Logradouro público: espaço livre inalienável, destinado a circulação pública de veículos e de pedestres e reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial. São as ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes etc.

Lote: é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou por lei municipal para a zona em que se situe, com pelo menos um acesso à via destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.

Loteador: aquele que promove loteamentos.

Loteamento: subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.



Loteamentos clandestinos: são os parcelamentos que não têm projeto aprovado pela Prefeitura Municipal – e conseqüentemente não registrados –, ou seja, o Poder Público competente não tem conhecimento de sua existência, ou quando, levado a seu conhecimento, não adquire a aprovação, sendo consequência de indeferimento do pedido ou da própria ausência dessa solicitação.

Loteamentos convencionais: são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

Loteamentos de Interesse Social: são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, a fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

Loteamentos ilegais: todo o parcelamento que não obedecer às regras técnico-administrativo- jurídicas exigidas na lei, que não foi registrado no Registro de Imóveis ou que não foi executado de acordo com os projetos.

Loteamentos irregulares: são os parcelamentos cujos projetos foram aprovados pela Prefeitura Municipal, porém o registro não se efetivou, por alguma irregularidade técnica ou jurídica, ou o projeto registrado foi executado em desconformidade com o projeto aprovado.

Loteamentos legais: o parcelamento que atende a todas as exigências administrativas do Poder Público, aprovado e executado conforme projeto e registrado em Cartório de Registro Imobiliário competente, conforme legislação vigente, e de acordo com as disposições da Lei Federal nº 6.766/79 com alterações dadas pela Lei 9.785/99, Lei Estadual 6063/82 e suas alterações, e demais dispositivos que lhes vierem a suceder.

Macrozonas: são divisões do Município em grandes unidades territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias definidas neste plano diretor.

Mananciais: é todo corpo d'água utilizado para o abastecimento público de água para consumo humano, as nascentes de água, as fontes perenes abundantes, os olhos d'água.

Marcas viárias: conjunto de sinais constituídos de linhas, marcações, símbolos ou legendas, em tipos e cores diversos, apostos ao pavimento da via, de acordo com o Código de Trânsito Brasileiro;



Marquise: espécie de alpendre ou cobertura saliente na parte externa de um edifício, destinada a servir de abrigo.

Medidas compensatórias: medidas que visam compensar de alguma maneira o efeito danoso.

Medidas mitigadoras: medidas que visam abrandar ou minimizar algum efeito danoso.

Meio-fio: arremate entre o plano do passeio e o da pista de rolamento de um logradouro.

Memorial descritivo: descrição pormenorizada, especificações técnicas de um projeto ou similar.

Metodologia: conjunto de métodos e técnicas utilizados para alcançar os objetivos propostos.

Mezaninos: andar pouco elevado entre dois andares altos.

Mobilidade urbana: é um atributo da cidade, correspondendo à facilidade de deslocamento das pessoas e bens no espaço urbano, tendo em vista a complexidade das atividades econômicas e sociais nele desenvolvidas. (ESTATUTO DA MOBILIDADE URBANA/ 2005).

Multifamiliar: conjunto de duas ou mais unidades residenciais em uma só edificação.

Muro de arrimo: muro usualmente em talude, que suporta e retém um volume de terra. **Normas edilícias:** normas concernentes à edificação.

Notificação: ordem judicial para que alguém faça ou não faça alguma coisa, intimação, documento que contém uma ordem.

Ônus: carga, peso, encargo, obrigação, dever.

Paisagem: porção do espaço composta por aquilo que é visível, que se pode abarcar com a visão.

Parâmetros urbanísticos ou de uso e ocupação: medidas, valores, coeficientes padronizados para o espaço urbano ou intervenções urbanísticas.

Parecer técnico: opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

Passeio: espaço da via, pavimentado ou não, destinado exclusivamente ao deslocamento de pedestres, em nível diferente do leito carroçável e destinado, também, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros, mediante autorização dos órgãos municipais competentes;



Pavimento (da edificação): parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

Pérgolas: passeio ou abrigo em jardins feito de duas séries de colunas paralelas, que serve de suporte a trepadeiras.

Perímetro urbano: é uma linha imaginária que delimita a área urbana, estabelecendo limite entre esta e a área rural. O perímetro urbano inclui o conjunto dos espaços urbanos e dos espaços urbanizáveis de expansão urbana, podendo ser contínuo ou descontínuo.

Pilotis: conjunto de colunas que sustentam uma edificação, deixando área livre para a circulação no pavimento térreo.

Pista: leito carroçável da via, pavimentado ou não, destinado exclusivamente ao deslocamento de todos os tipos de veículos de propulsão própria, humana ou animal.

Placas: elementos colocados na posição vertical, fixados ao lado ou suspensos sobre a via, transmitindo mensagens de caráter permanente ou temporário, mediante símbolos ou legendas estabelecidas pelo Código de Trânsito Brasileiro.

Planejamento regional: são estudos para a realização de um projeto para um desenvolvimento ordenado de determinada região.

Planejamento urbano: planejamento urbano é o processo de criação e desenvolvimento de programas que buscam melhorar (ou revitalizar) certos aspectos (como qualidade de vida da população, por exemplo) dentro de uma cidade ou uma vila; ou do planejamento de uma nova área urbana em uma dada região, tendo como objetivo propiciar aos habitantes a melhor qualidade de vida possível.

Plano de Manejo: documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, incluindo a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da Unidade, segundo o Roteiro Metodológico. É também o plano de uso racional do meio ambiente, visando à preservação do ecossistema em associação com sua utilização para outros fins (sociais, econômicos, etc.).

Planta genérica de valores: a Planta Genérica de Valores permite fixar previamente os valores básicos unitários dos terrenos e das edificações, expressos por metro quadrado de área, o que, por sua vez, possibilita obter uma melhor justiça fiscal na medida em que padroniza e uniformiza os critérios de apuração do valor venal dos



imóveis, base para a IPTU e das transações imobiliárias, podendo, ainda, ser tomado como limite mínimo para a cobrança do ITBI.

Plebiscito: instrumento constitucional no qual o povo tem o direito de votar por sim ou por não sobre uma proposta que lhe seja apresentada.

Pontilhão: ponte pequena.

Porte: importância, valor, alcance.

Preservação: ação de proteger, contra a destruição e qualquer forma de dano ou degradação, um ecossistema, uma área geográfica definida ou espécies animais e vegetais ameaçadas de extinção, adotando-se as medidas preventivas legalmente necessárias e as medidas preventivas legalmente necessárias e as medidas de vigilância adequadas. Conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem à proteção a longo prazo das espécies, *habitats* e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais (Lei 9.985/2000, art. 2º, V).

Procuração: documento em que se autoriza ou concede poderes a outro para tratar de negócio(s) em seu nome.

Protocolo: livro de registro de correspondências e documentos da repartição pública.

Qualificação urbanística: refere-se à melhoria dos atributos do meio urbano.

Referendo: instrumento constitucional pelo qual os cidadãos exercem o direito de se pronunciar diretamente a respeito das questões de interesse geral.

Regularização fundiária: compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e socioambientais, visando legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, objetivando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Remembramento ou unificação: a junção de dois ou mais lotes urbanos, para formar uma única unidade fundiária.

Revogado: tornado nulo, sem efeito, anulado, invalidado.

Rotatória: obstáculo físico colocado sobre a pista de rolamento, destinado a ordenar os fluxos de trânsito numa interseção formada por 02 (duas) ou mais vias.



Rua: via pavimentada ou não, composta por 01 (uma) pista com sentido único ou duplo de circulação ou, ainda, por 02 (duas) pistas com sentidos opostos de circulação, não separadas por canteiro central, com uma ou mais faixas de rolamento;

Rurbana: expressão para designar o espaço onde ocorre a mistura de modos de vida, atividades, relações etc, próprias daquelas praticadas no meio rural e no meio urbano, mescla de características urbanas e rural.

Sacada: construção que avança da fachada de uma parede ou de um nível de outra construção.

Sanções: medida repressiva infligida por uma autoridade.

Sarjetas: canais situados junto ao meio fio e ao longo da via, com a finalidade de coletar e dirigir o escoamento superficial para locais apropriados para sua captação.

Serviço de transporte individual: serviço remunerado de transporte de passageiros aberto ao público, por intermédio de veículos de aluguel com condutor para realização de viagens individualizadas, também denominado serviço de táxi;

Serviços públicos: atividades e funções desempenhadas pelo Poder Público tendo em vista o atendimento das necessidades da população.

Sinais de trânsito: elementos da sinalização que se constituem em marcas viárias, placas, equipamentos de controle luminoso e outros dispositivos, de acordo com o Código de Trânsito Brasileiro, destinados exclusivamente a regulamentar, ordenar ou direcionar o trânsito de veículos e pedestres.

Sinalização: conjunto de sinais de trânsito e dispositivos de segurança colocados para ordenar o trânsito de veículos e pedestres.

Sinistros: grande prejuízo material, dano.

Sitiantes: o proprietário ou morador de sítio, especialmente aqueles provenientes de outros municípios, que adquirem terras no meio rural para sítio e chácaras de lazer de final de semana.

Sobrelojas: nos prédios de vários andares, especialmente naqueles onde existem lojas ou outros equipamentos comerciais, pavimento situado entre o rés-do-chão e o primeiro andar e caracterizado pelo pé-direito reduzido.

Sótão: pavimento situado imediatamente abaixo da cobertura de um edifício, caracterizado pelo pé-direito reduzido ou pela disposição especial que permite adaptá-lo ao desvão do telhado.

Subsolo: parte de uma construção localizada a baixo do rés-do-chão.



Suplente: pessoa que deve ser chamada a exercer a função na ausência do titular.

Talvegue: linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que divide os planos de duas encostas.

Taxa de ocupação: um dos elementos que definem a volumetria da edificação, é o percentual das áreas que podem ser ocupadas e as que devem ficar livres no lote.

Taxa de Permeabilidade: a relação percentual entre a parte permeável do lote, que permite a infiltração da água no solo, e a área total do lote.

Termo de Ajustamento de Conduta (TAC): um instrumento previsto pela Lei 9.605/98 – de Crimes Ambientais – que visa à conformação das condutas às exigências da lei vigente quando da ocorrência da ameaça ou da violação do direito, por meio de solução diretamente negociada pelos atores e responsáveis pela reparação do dano. Os conflitos ambientais resultam da disputa que se estabelece entre a apropriação dos recursos ambientais e sua preservação. Estabelece condicionantes técnicas e cronograma para execução de determinadas obrigações, definindo mediante as negociações que se realizem entre órgão ambiental e o empreendedor, garante a regularização das atividades e, ao mesmo tempo a sua continuidade.

Termo de Compromisso: é o comprometimento formal do loteador ou responsável pelo parcelamento quanto ao fiel cumprimento dos projetos aprovados, normas e exigências de implantação do parcelamento.

Termo de Recebimento: é o termo expedido pelo Poder Público após a fiscalização e vistoria das obras de infraestrutura determinadas na aprovação do projeto de parcelamento, uma vez encontradas de acordo.

Terraço: espaço descoberto sobre um edifício ou ao nível de um andar dele; cobertura plana de um edifício.

Terraplanagem: conjunto de operações de escavação, transporte, depósito, e compactação de terras necessária a realização de uma obra, movimento de terra.

Testada: é a face do lote voltada para o logradouro público; usa-se também para denotar a dimensão dessa face.

Tombamento: significa um ato administrativo realizado pelo Poder Público com o objetivo de preservar, por intermédio da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a



população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados, culminando com o registro em livros especiais denominados Livros de Tombo.

Trânsito: é a movimentação de veículos, pessoas e animais pelas vias públicas da cidade;

Transporte de cargas: serviço de transporte de bens, animais ou mercadorias.

Transporte privado coletivo: serviço de transporte de passageiros, não aberto ao público, para realização de viagens com características operacionais exclusivas para cada linha e demanda, também denominado serviço de fretamento.

Transporte privado motorizado: veículo automotor de transporte de passageiros utilizado para realização de viagens individualizadas por intermédio de veículos particulares.

Transporte público coletivo: o conjunto dos meios e serviços utilizados para o deslocamento de pessoas e bens na cidade, que integra a política de mobilidade urbana de passageiros, acessível a toda a população mediante pagamento individualizado, com itinerários e preços pré-estabelecidos pelo Poder Público.

Unidades autônomas: unidades residenciais independentes e individuais.

Unifamiliar: edificação que abriga apenas uma unidade residencial.

Unificação: ver remembramento.

Usos limítrofes: usos limítrofes, usos dos limites.

Via Particular: são vias que não pertencentes ao Sistema Viário Básico, são formadas por arruamentos de condomínios ou de outros empreendimentos em sistema condominial ou similar, com um único acesso e que não se constituem em vias de domínio municipal.

Via Pública: espaço físico constituído de leito carroçável e passeio ou calçada, destinado à circulação de pedestres e de veículos de propulsão própria, humana ou animal.

Viadutos: construção destinada a transpor uma depressão no terreno ou a servir de passagem superior.

Vias adjacentes: vias vizinhas, próximas, contíguas.

Vistoria: revista, inspeção.

Zoneamento: a divisão do território em Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais de Interesse, que tem como referência as características dos ambientes natural, social,



econômico e construído, respeitadas as determinações da legislação federal e estadual.

Zonas: são subdivisões das Macrozonas que servem como referencial para a definição de parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, estabelecendo áreas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar usos e ocupação do solo.

PRELIMINAR