ARA MUNICIPAL DE
PEDRO AFONSO-TO
PROTOCOLO
RECEBI EM 24/05/2016
Assinatura

Prefeitura Municipal Pedro Afonso
Sec. de Administração
Publicado em Placar
Em 05/05/2016

ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO AFONSO
GABINETE DO PREFEITO
ADM 2013/2016

Lei Complementar nº 003/2016 de 05 de Maio de 2016.

"Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Pedro Afonso e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE PEDRO AFONSO, Estado do Tocantins, no uso das atribuições Legais e Constitucionais que lhe são Conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Em consonância com o Artigo 182 da Constituição Federal, Lei Federal nº 10.257/2011 e Lei Orgânica do Município, fica instituído o Plano Diretor Participativo de Pedro Afonso, como instrumento orientador, normativo e regulador dos processos de transformação do Município nos aspectos políticos, sócio-econômicos, culturais, físico-ambientais e administrativos.

Art. 2º O Plano Diretor Participativo tem por finalidade precípua orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada, prevendo políticas, diretrizes e instrumentos para assegurar o adequado ordenamento territorial, a contínua melhoria das políticas sociais e o desenvolvimento sustentável do Município, tendo em vista as aspirações da população.

Parágrafo único. O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º São princípios fundamentais do Plano Diretor Participativo:

I. Garantia da função social da cidade e da propriedade;

II. Promoção do desenvolvimento sustentável, entendido como o acesso à moradia, infraestrutura, serviços e equipamentos para os atuais habitantes e futuras gerações;

III. Garantia da gestão democrática com a participação da população no processo de planejamento e desenvolvimento da cidade;

IV. Cumprimento das exigências dispostas no Estatuto da Cidade e o previsto nas legislações federal, estadual e municipal pertinentes;

V. O Plano deve abranger o território municipal como um todo, definindo diretrizes no âmbito urbano e rural para garantia do pleno cumprimento das funções sociais da propriedade;

Art. 4º Plano Diretor, instrumento abrangente do planejamento municipal, tem por objetivo prever políticas e diretrizes para:

I. Propor ou rever a regulação municipal e elaborar novos instrumentos legais;

II. Adaptar esses instrumentos legais à Constituição Federal, e Lei Orgânica Municipal, às Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99 e 10257/01 e outras pertinentes;

III. Delimitar as áreas urbanas onde poderão ser aplicados o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º da Lei Federal nº 10.257/01;

IV. Propor os mecanismos e instrumentos que possibilitem a implantação pelo município de um sistema de atualização, acompanhamento, controle e avaliação constantes do processo de planejamento.

CAPÍTULO II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 5º A adequação do uso da propriedade à sua função social constitui requisito fundamental para o cumprimento dos objetivos desta Lei, devendo o governo municipal e os munícipes assegurá-la.

Parágrafo único. Considera-se propriedade, para os fins desta Lei, qualquer fração ou segmento do território, de domínio privado ou público, edificado ou não, independentemente do uso ou da destinação que lhe for dada ou prevista.

Art. 6º Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender aos critérios de ocupação e uso do solo, às diretrizes de desenvolvimento territorial e social do Município e a outras exigências previstas em lei, mediante:

I. Aproveitamento socialmente justo e racional do solo;

II. Utilização compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos;

III. Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, bem como proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio histórico, cultural, paisagístico, artístico e arquitetônico;

IV. Utilização compatível com a segurança e saúde dos usuários e dos vizinhos;

V. Plena adequação aos seus fins, sobretudo em se tratando de propriedade pública;

VI. Cumprimento das obrigações tributárias e trabalhistas;

VII. Utilização compatível com as funções sociais da cidade, no caso de propriedade urbana.

Parágrafo único. As funções sociais do município são aquelas indispensáveis ao bem-estar de seus habitantes, incluindo: moradia, infraestrutura urbana, educação, saúde, lazer, segurança, circulação, comunicação, produção e comercialização de bens, prestação de serviços e proteção, preservação e recuperação dos recursos naturais ou criados.

CAPÍTULO III

DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

Art. 7º São eixos estratégicos, explicitados no Relatório Técnico do Plano Diretor Participativo, para o desenvolvimento local, integrado e sustentável do Município de Pedro Afonso, sobre os quais o Poder Público Municipal deve obedecer a sequência prioritária de ação:

I. Saneamento Básico;

II. Regularização Fundiária;

III. Ocupação Urbana;

IV. Área Rural;

V. Malha Viária no Centro;

VI. Lazer;

VII. Meio Ambiente Sustentável;

VIII. Patrimônio.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 8º. O Macrozoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:

I. Discriminar e delimitar as áreas de preservação ambiental, urbanas e rurais;

II. Definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;

III. Exigir que o projeto de conversão de áreas rurais em urbanas seja previamente submetido à Prefeitura Municipal, que deverá encaminhá-lo ao Conselho Municipal de Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. Este deverá dar um parecer, podendo solicitar a negação ou instituição da outorga onerosa de alteração de uso, e submetê-lo à aprovação da Prefeitura Municipal;

IV. Designar as unidades de conservação ambiental e outras áreas protegidas por Lei, discriminando as de preservação permanentes ou temporárias, nas encostas, nas bordas de tabuleiros ou chapadas ou, ainda, nas áreas de drenagem das captações utilizadas ou reservadas para fins de abastecimento de água potável e estabelecendo suas condições de utilização;

V. Restringir a utilização de áreas de riscos geológicos, como áreas alagadiças e erodíveis, determinando áreas não passíveis de uso ou ocupação conforme previsto em legislação ambiental federal e na Lei 6.766/79;

VI. Preservar as áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias com destaque para ações dirigidas à agricultura familiar;

VII. Preservar, proteger e recuperar o meio ambiente natural e construído;

VIII. Exigir, para a aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo, alteração de índices construtivos, parcelamentos, remembramentos ou desmembramentos, prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal;

IX. Regular a licença para construir, condicionando-a, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infraestrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários;

X. Definir os critérios para autorização de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definir sua forma de gestão, de acordo com os eixos estratégicos definidos no Art. 7º desta Lei.

Art. 9º. Através da utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, ordenação e o controle do uso do solo, deve ser evitado:

I. A utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;

II. A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, especialmente junto aos usos residenciais;

III. O adensamento inadequado à infraestrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;

IV. A ociosidade do solo urbano edificável ou utilizável;

V. A deterioração de áreas urbanizadas e não urbanizadas;

VI. A especulação imobiliária;

VII. A ocorrência de desastres naturais.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 10. O Município fica subdividido em zonas, definidas a partir da avaliação de fatores espaciais, culturais, econômicos, sociais, ambientais e de infraestrutura urbana em função das diferenciadas partes que o compõem, conforme estabelecido no Anexo I (Mapa de Macrozoneamento).

I. As áreas de restrição à ocupação, como as áreas alagadiças, encostas, áreas de proteção ambiental, que sejam impróprias ao uso rural ou à ocupação urbana, estão incluídas nas zonas, devendo ser respeitadas as suas características e os seus condicionantes, resguardando-as de uso ou ocupação quando pertinente.

II. O objetivo do macrozoneamento é estabelecer a referência territorial básica para orientar o controle das densidades, da intensidade e da expansão da ocupação urbana, na regulamentação e aplicação dos instrumentos da política urbana e indicar as prioridades na distribuição dos investimentos públicos e privados.

III. A implementação de planos, programas e projetos, o estabelecimento de prioridades de intervenção, a aplicação dos instrumentos da política urbana e a elaboração de normas observarão o disposto para as zonas e para áreas sujeitas à intervenção.

IV. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da aprovação desta Lei, deverá ser apresentado projeto de Lei de iniciativa do executivo para definição georreferenciada do Perímetro Urbano, do Perímetro da Zona Rural de Ocupação Controlada e do Perímetro da Zona Rural de Uso Especial do Município de Pedro Afonso, devendo ser observada a área constante no Anexo I (Mapa de Macrozoneamento) desta Lei.

Seção I

ZONA URBANA

Art. 11. A Zona Urbana é composta por área destinada às atividades de caráter urbano, como comércio, serviços, instituições públicas e privadas, infraestrutura urbana e concentração de moradias.

I. Fica enquadrada na Zona Urbana o perímetro delimitado no Anexo I (Mapa de Macrozoneamento) desta Lei, que será georreferenciada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação da presente Lei, conforme inciso IV do Art. 10º desta Lei;

II. A Área Consolidada (ou Núcleo Urbano Consolidado) é delimitada pela Rua W, Avenida Mestre Bento, Rua Ceará, Avenida Pedro Mariano dos Santos, Rua Sebastião de Matos Lima, Avenida Espírito Santo,áreas de proteção ambiental do Rio do Sono e Rio Tocantins até encontrar a Rua W.

Seção II

DA ZONA RURAL

Art. 12. Zona Rural é composta por Área não urbanizada destinada a atividades de agricultura e pecuária, extrativismo, turismo rural, silvicultura ou conservação ambiental.

SEÇÃO III

DA ZONA RURAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

Art. 13. Zona Rural de Ocupação Controlada é composta por Área contígua ao perímetro urbano, porém de uso rural, passível de aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso rural para urbano que visa evitar, de forma mais contundente, a especulação imobiliária em glebas distantes do tecido urbano consolidado, evitando o crescimento fragmentado e a transformação precoce de áreas rurais em loteamentos urbanos.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona Rural de Ocupação Controlada o perímetro delimitado no Anexo I (Mapa de Macrozoneamento) desta Lei, que será georreferenciada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação da presente Lei, conforme inciso IV do Art. 10º desta Lei.

SEÇÃO VI

DA ZONA RURAL DE USO ESPECIAL

Art. 14. Zona Rural de Uso Especial é composta por Área para pequenas produções rurais (agriculturas familiares, cooperativas etc.), com o objetivo de possibilitar a elaboração de um Plano que fomente o desenvolvimento da fruticultura previsto no PRODECER - Programa de Desenvolvimento o Cerrado.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona Rural de Uso Especial o perímetro delimitado no Anexo I (Mapa de Macrozoneamento) desta Lei, que será georreferenciada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação da presente Lei, conforme inciso IV do Art. 10º desta Lei.

SEÇÃO V

DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA

Art. 15. As Áreas de Ocupação Prioritária são áreas urbanizadas com potencial para adensamento populacional ou áreas não urbanizadas com potencial para futura ocupação urbana, passíveis de aplicação de instrumentos para indução à ocupação coerente e planejada, demarcadas de acordo com o Anexo III (Mapa de Áreas de Ocupação Prioritária) desta Lei, subdividindo-se em:

I. Área de Ocupação Prioritária I (AOP I): abrange a área do Setor Aeroporto II em toda sua extensão, tendo como limites o perímetro urbano, o Córrego Ribeirão e a Rodovia TO235; a área contígua ao Núcleo Urbano Consolidado, tendo como limites a área de proteção ambiental do Rio do Sono, a Rodovia BR 235e as Ruas Pedro Mariano dos Santos, Sebastião de Matos Lima e Avenida Espírito Santo e a área compreendida entre o Núcleo Urbano Consolidado, os Setores Canavieiras e Castanheiras e o Rio Tocantins, tendo como limites as Rodovias TO-010 e TO 235, as Ruas Ceará, Mestre Bento e Rua W e a área de proteção ambiental do Rio Tocantins;

II. Área de Ocupação Prioritária II (AOP II): Compreende os Bairros Canavieiras e Castanheiras:

Setor Canavieira: Limite Total

Residencial Castanheira: tem como limites a Rodovia TO-010, área de propriedade de Nilo Neto Brito e Raimunda R. Pereira; área de propriedade de Salatiel Francisco Sales, área de propriedade de Marcos Aurélio Lucena Santana, Córrego Lança Perfume até encontrar a Rodovia TO-010.

III. Área de Ocupação Prioritária III (AOP III): Tem como limites os Bairros Canavieiras e Castanheiras conforme limites descritos na AOP II, a Rodovia TO 010, a área de proteção ambiental do Rio Tocantins e o perímetro urbano.

Art. 16. As áreas de Ocupação Prioritária têm como objetivos:

I. Realizar a ocupação controlada e planejada do território;

II. Ampliar e consolidar a infraestrutura existente;

III. Promover o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana;

IV. Evitar a especulação imobiliária.

Art. 17. Para implementação das diretrizes definidas no Art. 16, nas Áreas de Ocupação Prioritária aplicam-se os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos, sem prejuízo da aplicação de outros instrumentos:

I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

II. IPTU progressivo no tempo;

III. Desapropriação com títulos da dívida pública;

IV. Outorga onerosa de parcelamento e alteração de uso;

V. Direito de preempção;

VI. Zona de Especial Interesse Social;

VII. Estudo de impacto de vizinhança;

VIII. Transferência do direito de construir.

CAPÍTULO III

DA INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS

Art. 18. Considera-se infraestrutura urbana as instalações e espaços públicos destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres.

SEÇÃO I

DO SANEAMENTO BÁSICO

Art. 19. Saneamento básico é o conjunto de serviços, infraestruturas e instalações de abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana, manejo de resíduos sólidos e drenagem de águas pluviais urbanas, que a partir de investimentos públicos em políticas de controle ambiental busca melhorar a vida e a saúde dos habitantes.

Art. 20. São programas prioritários da Política de Saneamento Básico:

I. Definir as áreas para futuras instalações e destinação final do esgoto sanitário;

II. Assegurar ligações das residências na rede de esgoto, quando da sua instalação;

III. Elaborar um projeto para melhoria de tratamento e distribuição de água, baseado em um relatório técnico conforme apontado no Relatório Técnico do Plano Diretor, visando detectar os problemas existentes que interferem negativamente na qualidade do sistema, seja de captação, tratamento, distribuição ou gestão, apontando as necessidades de investimentos;

IV. Qualificar a Lagoa Santa Cruz para uso de lazer e de práticas esportivas visando sua adequação enquanto importante elemento de drenagem pluvial;

V. Ampliar o sistema de drenagem pluvial;

VI. Elaborar o Plano Municipal de Saneamento Básico.

SEÇÃO II

DA INFRAESTRUTURA VIÁRIA

Art. 21. São prioridades na implementação da infraestrutura viária:

I. Criar e implementar um programa de melhoria das estradas vicinais municipais visando propiciar condições essenciais de trafegabilidade durante todo o ano;

II. Elaborar um projeto de circulação viária para reestruturação dos sentidos de circulação (mãos únicas ou duplas) e verificar a viabilidade de implantação de ciclovias ou ciclofaixas;

III. Elaborar um programa de mobilidade e acessibilidade prevendo incentivos ao plantio de árvores e implantação e adequação de calçadas;

IV. Elaborar o Plano de Arborização Urbana;

V. Implantar e ampliar a pavimentação viária no Distrito de Porto Real, Agrovila Bom Tempo e Comunidade Rural de Mata Verde.

SEÇÃO III

DA REDE ELÉTRICA ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 22. São prioridades na implementação da rede elétrica:

I. A ampliação da rede elétrica para a Área Urbana Consolidada, Setor Aeroporto II, Distrito de Porto Real, Agrovila Bom Tempo e Comunidade Rural de Mata Verde;

II. A ampliação e manutenção da iluminação pública para a Área Urbana Consolidada, Setor Aeroporto II, Distrito de Porto Real, Agrovila Bom Tempo e Comunidade Rural de Mata Verde.

SECÃO IV

DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS

Art. 23. Consideram-se equipamentos públicos comunitários as instalações e espaços destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.

Art. 24. Na instalação de novos equipamentos públicos, o município deverá priorizar:

I. Construção de creche e praça nos setores Aeroporto II e Antonio Joaquim Pires Martins Filho;

II. Destinação de área ao futuro cemitério, localizada na TO-010, ao lado do atual lixão, devendo ser aplicada o direito de preempção para assegurar a destinação;

III. Construção de Unidade Básica de Saúde no Setor Aeroporto II, na Agrovila Bom Tempo e na Comunidade Rural de Mata Verde;

IV. Ampliação e reforma da escola no Distrito de Porto Real e na Comunidade Rural de Mata Verde;

V. Reforma da quadra de esporte no Distrito de Porto Real e implantação de quadra de esporte na Agrovila Bom Tempo e na Comunidade Rural de Mata Verde;

VI. Implantação de praça com brinquedos infantis no Distrito de Porto Real, na Agrovila Bom Tempo e na Comunidade Rural de Mata Verde;

VII. Implantação de praças e qualificação das existentes na área urbana, podendo o Município exercer o Direito de Preempção, como forma de assegurar o uso das áreas para esse fim;

VIII. Elaboração e implantação de projetos urbanísticos e Paisagísticos em Unidade de Uso Sustentável (parque), podendo ser instalados em trechos da Área de Proteção Permanente demarcada no Mapa de Zoneamento Urbano (Anexo II) perante estudo de impacto ambiental;

IX. Reativação do Museu da Cidade de Pedro Afonso.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Capítulo I

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 25. Fica enquadrada na Zona Urbana o perímetro delimitado no Anexo I (Mapa de Macrozoneamento) desta Lei, que será georreferenciada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação da presente Lei, conforme inciso IV do Art. 10º desta Lei.

Art. 26. O Zoneamento Urbano de Pedro Afonso (Anexo II) fica estabelecido pela definição e delimitação das seguintes zonas, considerando-se a proteção ao meio ambiente, a disponibilidade de infraestrutura e a capacidade de adensamento:

I. Zona residencial: é aquela onde prevalece o uso residencial, admitidas as atividades comerciais e serviços de apoio ou de complementaridade, sem conflitos de usos com as residências ou transtornos de circulação veicular a ser julgado pela prefeitura. Usos admitidos: armarinhos, açougue, cabeleireiro, chaveiro, eletricista, encanador, farmácia, locadora de vídeo, mercadinho, mercearia, papelaria, posto de correio e telégrafo, posto de telefonia, quitanda, revistaria, tabacaria e verduras que deverão respeitar os afastamentos mínimos ora estabelecidos: Frontal = 2,50 metros, laterais = 1,20 metros pelo menos um dos lados e/ouquando houver abertura, respeitar esta medida de afastamento; fundos = 3,00 metros.

Parágrafo único. A zona residencial compreende toda a área que não está enquadrada nas descritas abaixo.

II. Zona Mista: <u>**Comercial/Misto/Residencial**</u>: é aquela onde prevalecem as atividades comerciais e de prestação de serviços, admitida a incidência de uso residencial. Usos admitidos: habitação, agência bancária, agência de jornal, agência de turismo, alfaiataria, ambulatório, antiquário, apart-hotel, armarinho,

associação comunitária e de vizinhanças, atelier, bar, barbearia, *bijouteria, bombonière, boutique,* chaveiro, choperia, confeitaria, conserto de sapatos, consultório médico, consultório odontológico, consultório veterinário, culto religioso, eletricista, encanador, escritório de profissional liberal e de prestação de serviço, estabelecimento de ensino complementar, estofadora de móveis, farmácia, floricultura, galeria de arte, instituição bancária, instituição financeira, instituição imobiliária, laboratório de análises clínicas, laboratório fotográfico, lanchonete, lavanderia, livraria, lojas em geral, lotérica, mercado, mercearia, oficina de eletrodomésticos, organização associativa de profissional, ótica, panificadora, papelaria, pastelaria, pensão, pensionato, perfumaria, posto de correio e telégrafo, posto de telefonia, relojoaria, restaurante, revistaria, salão de beleza, serviço público, sindicato ou organizações similares, sorveteria e tabacaria que deverão respeitar os afastamentos mínimos ora estabelecidos: Frontal = nulo; laterais = 1,20 metros pelo menos um lado quando houver abertura, respeitar esta medida de afastamento; fundos = 3,00 metros;

Parágrafo único: A zona mista compreende os lotes lindeiros às seguintes ruas e avenidas:

1) Inicio na Rua F, Rua Ceará, Rua João Damasceno de Sá, Rua Guimarães Natal, Rua Constantino Gomes, Rua Mestre Bento, Rua Odontino Alves Pinto, Rua EudeteLuzivan e termina na Rua João Damasceno de Sá.

2) Avenida Rio Tocantins;

3) Avenida Pedro Mariano dos Santos, entre as rua Vinte e Quatro e Travessa Seis;

4) **Loteamento Canavieira**

- Rua 03 esquina com as Ruas 04 e 05;
- Rua 03 esquina com as Ruas 05 e 06;
- Rua 03 esquina com as Ruas 06 e 07;
- Rua 08 esquina com as Ruas 01 e 09;
- Rua 19 esquina com a Rua 17 e Avenida 01;
- Rua 12 esquina com a Avenida 01 e Rua 14;
- Marginal Sul esquina com as Ruas 14, 16 e 20;
- Rua 16 esquina com as Ruas 20 e 18;
- Rua 12 esquina com a Avenida 01 e Rua 14;
- Rua 20 esquina com as Avenidas 01 e Canavieiras;

- Avenida 01 esquina com as Ruas 22, 24 e 26;
- Rua 26 esquina com a Rua 28 e Avenidas 01 e Canavieiras;
- Rua 26 esquina com a Rua 56 e Avenidas 02 e Canavieiras;
- Rua 64 esquina com a Avenida 02 e Ruas 66 e 72;
- Rua 66 esquina com a Rua 72 e Avenidas 02 e Canavieiras;
- Rua 64 esquina com as Ruas 66, 82 e 72;
- Avenida Canavieiras esquina com as Ruas 82, 66 e 72;
- Rua 13 esquina com as Ruas 49 e 41;
- Rua 13 esquina com as Ruas 33 e 25;
- Rua 25 esquina com as Ruas 13 e Avenida 01;
- Rua 13 esquina com as Avenidas 01 e Marginal Sul;
- Marginal Norte esquina com as Ruas 02 e 07;
- Rua 01 esquina com as Ruas 02 e 07;
- Rua 03 esquina com a Marginal Norte e Rua 08;
- Rua 08 esquina com a Marginal Norte e Rua 10;
- Rua 10 esquina com as Ruas 11 e 09;
- Avenida Canavieiras esquina com as Ruas 28, 26 e 56.

5) Residencial Castanheira

- Avenida Tambaril, Travessa Cajuí, Rua do Cajú, área de proteção ambiental;
- Alameda do Pequi, Avenida Sapucaia;
- Avenida Sapucaia, Alameda da Aroeira, Alameda do Pequi;
- Alameda Aroeira, Avenida Sapucaia, Alameda da Itauba
- BR 235, Travessa Inharé, Rua Buritana, Alameda do Pau D'arco;
- BR 235, Alameda do Pau D'arco, Rua Buritirana, Alameda do Oiti;
- Rua Cedro, Alameda do Pau D'arco, Alameda do Iepê,
- Alameda do Pau D'arco, Rua Gameleira, Rua Cedro;
- Rua Gameleira, Alameda do Iepê, Alameda do Pau D'arco;
- Avenida das Mangabeiras, Alameda do Imbauba, Rua Araça;
- Avenida das Mangabeiras, Alameda Camassari, Rua Araça, Alameda do Imbauba;
- Alameda do Imbauba, Praça Buritis, Rua Baru, Alameda do Imburuçu;
- Alameda Tingui, Rua Baru, Praça Buritis, Alameda do Imbauba;

- Alameda do Tingui, Rua baru, Praça Buritis, Alameda Murici.

III. Zona Industrial: é aquela onde prevalece a existência de indústrias e de atividades correlatas, inclusive aquelas de apoio, viabilidade e complementação, podendo incluir o uso residencial e demais atividades econômicas, desde que garantida a compatibilidade com as atividades do setor secundário. Zona prioritariamente industrial de transformação, comercial e de serviços que atendam à região de influência da cidade e a si próprio. Usos admitidos: armazém geral, artefatos de cimento, artefatos de ferro, comércio atacadista, cooperativa, depósitos, depósito de inflamável, distribuidoras, empresas de construção civil, entreposto, ferro-velho, fabricação de gelo, garagem para ônibus, implementos agrícolas, indústria, lava-jato, madeireira, máquinas e equipamentos, marmoraria, material básico de construção, oficina de lataria, oficinas mecânicas, silo, solda e mecânica, transportadora, gráficas, revendedores de automóveis e caminhões e habitação.

Parágrafo único: A zona industrial compreende os lotes lindeiros ou à uma faixa de 1.500 metros ao longo da Rodovia BR 235, entre os Loteamentos Canavieiras e Castanheiras.

IV. Área de Proteção Permanente: é aquela que apresenta características naturais, culturais ou paisagísticas relevantes para a preservação ambiental, inclusive de interesse para turismo sustentável, podendo vir a ser transformadas, total ou parcialmente, em unidades de conservação da natureza.

Parágrafo único. A Área de Proteção Permanente compreende a área referente à Orla do Rio do Sono e do Rio Tocantins em uma faixa marginal cuja largura mínima deverá ser de 50 (cinqüenta) metros de afastamento das margens do Rio, e margens dos Córregos Ribeirão e Lança Perfume em uma faixa marginal cuja largura mínima deverá ser de 30 (trinta) metros das margens dos córregos, observando-se um raio de 50 (cinqüenta) metros nas nascentes.

V. Área de Conservação Patrimonial: é aquela se que refere a um bem móvel, imóvel ou natural, que possua valor significativo para uma sociedade, podendo ser estético, artístico, arquitetônico, documental, científico, social, espiritual ou ecológico.

Parágrafo único. A Área de Conservação Patrimonial compreende os lotes lindeiros às seguintes ruas e avenidas, assim como sua área interna: Rua Benjamin Constant com a Rua Anhanguera e Rua Balduino Pereira da Costa e margens do Rio Tocantins. Rua Barão do Rio Branco.

Capítulo II

DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 27. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei, o Município deverá fazer a revisão do Código de Obras e Edificações, que deverá respeitar as definições já previstas na presente Lei.

CAPÍTULO III

DO CÓDIGO DE POSTURAS

Art. 28. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei, o Município deverá fazer a revisão do Código de Posturas, que deverá respeitar as definições já previstas na presente Lei.

CAPÍTULO IV

DA LEI AMBIENTAL MUNICIPAL

Art. 29. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei, o Município deverá fazer a revisão da Política Municipal de Meio Ambiente, enquadrando-a a esta Lei.

CAPÍTULO V

DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 30. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei, o Município deverá aprovar Lei de Parcelamento do Solo, que deverá respeitar as definições já previstas na presente Lei.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Art. 31. Os instrumentos de planejamento municipal previstos neste título serão aplicados observando-se o macrozoneamento estabelecido no Capítulo II do Título II desta lei:

I. Na Área Consolidada (ou Núcleo Urbano Consolidado), serão aplicados prioritariamente os seguintes instrumentos:

a) Direito de Preempção;

b) Edificação Compulsória;

c) IPTU progressivo.

II. Na Área de Ocupação Prioritária I serão aplicados prioritariamente os seguintes instrumentos:

a) Parcelamento e edificação compulsórios;

b) IPTU progressivo;

c) criação de Zonas de Interesse Social através da destinação para tal fim de 15% do loteamento aprovado, consoante previsto nos Art. 47 e 48 desta lei.

III. Na Área de Ocupação Prioritária II serão aplicados prioritariamente os seguintes instrumentos:

a) Edificação compulsória;

b) IPTU progressivo;

c) criação de Zonas de Interesse Social através da destinação para tal fim de 15% do loteamento aprovado, consoante previsto nos Art. 47 e 48 desta lei.

IV. Na Área de Ocupação Prioritária III serão aplicados prioritariamente os seguintes instrumentos:

a) Outorga Onerosa de Parcelamento;

b) Parcelamento e edificação compulsórios;

c) IPTU progressivo;

d) criação de Zonas de Interesse Social através da destinação para tal fim de 15% do loteamento aprovado, consoante previsto nos Art. 47 e 48 desta lei.

IV. Na Zona Rural de Ocupação Controlada, após a aprovação de alteração de uso, serão aplicados prioritariamente os seguintes instrumentos:

a) parcelamento e edificação compulsórios;

b) IPTU progressivo;

c) criação de Zonas de Interesse Social através da destinação para tal fim de 15% do loteamento aprovado, consoante previsto nos Art. 47e 48desta lei.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 32. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos artigos 5 e 6 da Lei 10.257/01, o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado na área urbana da sede do município, desde que possua infraestrutura básica, ou seja, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e pavimentação.

§ 1º Considera-se solo urbano não utilizado ou subutilizado aquele cuja área construída seja inferior a 20% (vinte por cento) da área permitida para edificação do lote.

§ 2º O proprietário será notificado pelo Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I. Por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

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

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I. Um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II. Dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 33. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa *mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no Art. 32 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 34. As áreas passíveis de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são: a Área Consolidada (ou Núcleo Urbano Consolidado), as Áreas de Ocupação Prioritárias I e II constantes no Anexo III desta Lei - Mapa de Áreas de Ocupação Prioritária, conforme determinações por etapas e índices de ocupação constantes nos Art.11 e 15 desta Lei.

CAPÍTULO II

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 35. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - progressivo no tempo será aplicado em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 28 desta Lei.

§ 1º O Executivo procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 2º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será de:

I. 3% no primeiro ano;

II. 6% no segundo ano;

III. 9% no terceiro ano;

IV. 12% no quarto ano;

V. 15% no quinto ano.

§ 3º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Executivo manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra à referida obrigação, podendo o Executivo proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - Progressivo somente poderá ser aplicado nas áreas em que haja predominância de condições favoráveis de infraestrutura e topografia para adensamento.

§ 6º. As áreas passíveis de aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo são: a Área Consolidada (ou Núcleo Urbano Consolidado), as Áreas de Ocupação Prioritárias I e II constantes no Anexo III desta Lei - Mapa de Áreas de Ocupação Prioritária, conforme determinações por etapas e índices de ocupação constantes nos Art. 11 e 15 desta Lei.

CAPÍTULO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 36. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Executivo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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

§ 2º O valor real da indenização:

I. Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 35 desta Lei;

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 Executivo procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

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

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5° as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no Art. 35 desta Lei.

CAPÍTULO IV

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 37. Fica facultado pelo Poder Público Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o seguinte:

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 da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente o imóvel;

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

CAPÍTULO V

DA OUTORGA ONEROSA DE PARCELAMENTO E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 38. Fica estabelecida na Área de Ocupação Prioritária III (AOP III), discriminada no Anexo III (Mapa das Áreas de Ocupação Prioritária) da presente Lei, a permissão de parcelamento mediante contrapartida (Outorga Onerosa) a ser prestada pelo beneficiário no caso de intenção de parcelamento

antes das demais Áreas de Ocupação Prioritária (AOP I e AOP II) atingirem 70% de ocupação de seus lotes.

Art. 39. Fica estabelecida na Zona Rural de Ocupação Controlada, discriminada no Anexo I (Mapa de Macrozoneamento) da presente Lei, a permissão de alteração de uso do solo rural para urbano, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único: Quando da alteração de uso, a Zona Rural de Ocupação Controlada passará a ser Zona Urbana enquadrada como Área de Ocupação Prioritária III, seguindo os critérios de parcelamento e ocupação definidos nos Art. 15, 17 e 31 desta Lei.

Art. 40. Ficam estabelecidas as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de parcelamento do solo e alteração de uso, determinando:

I. O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e parcelamento será correspondente a 30% (trinta por cento) do valor do mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento;

II. Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga, contrapartidas do beneficiário e de cálculo da porcentagem de ocupação da Zona Urbana (excluindo-se as áreas não edificantes) serão definidos pelo Conselho Municipal de Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;

Art. 41. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de parcelamento e de alteração de uso serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e aplicados nas seguintes finalidades:

I. regularização fundiária;

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

III. implantação e melhorias de infraestrutura e equipamentos urbanos;

IV. proteção e recuperação de Áreas de Proteção Permanente.

CAPÍTULO VI

DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 42. Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas, observado o interesse público, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, em áreas previamente delimitadas.

§ 1º São participantes da operação urbana os proprietários, os moradores, os usuários permanentes e os investidores privados.

§ 2º A Operação Urbana Consorciada pode ser proposta pelo Executivo Municipal ou por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

§ 3º No caso de Operação Urbana Consorciada de iniciativa da municipalidade, a prefeitura, mediante chamamento em edital, definirá a proposta que melhor atenda ao interesse público.

Art. 43. A Operação Urbana Consorciada envolve intervenções e medidas tais como:

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

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

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

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

III. o tratamento urbanístico de áreas públicas;

IV. a abertura de vias ou melhorias do sistema viário;

V. a adoção de programa habitacional de interesse social;

VI. a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VII. a proteção e recuperação de patrimônio cultural;

VIII. a proteção ambiental;

IX. a reurbanização;

X. a regularização fundiária de edificações localizadas em área não parcelada oficialmente.

Art. 44. Cada Operação Urbana Consorciada será prevista em lei específica.

§ 1º Da lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I. o perímetro da área da intervenção;

II. o programa básico de ocupação da área;

III. a finalidade da intervenção proposta;

IV. o plano urbanístico para a área;

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

VI. os procedimentos econômicos, administrativos, urbanísticos e ambientais necessários ao cumprimento de suas finalidades;

VII. estudo prévio de impacto de vizinhança;

VIII. os parâmetros urbanísticos locais, incluindo os novos índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

IX. os incentivos fiscais e os mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos e para aqueles que por eles forem prejudicados;

X. a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função de utilização dos benefícios previstos no Art. 41;

XI. a forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII. o prazo de vigência da operação.

§ 2º A modificação dos parâmetros prevista no inciso VIII somente poderá ser feita se justificada pelas condições urbanísticas da área da operação.

§ 3º O projeto de lei que tratar da operação urbana poderá prever que a execução de obras por empresas da iniciativa privada seja remunerada pela concessão para exploração econômica do serviço.

§ 4º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 45. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Executivo de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que super os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 46. Os recursos financeiros levantados para a operação urbana serão destinados exclusivamente à sua realização.

CAPÍTULO VII

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 47. Através de lei específica a ser aprovada, os empreendimentos que tenham significativa repercussão nomeio ambiente ou sobre a infraestrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

Parágrafo único. A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO VIII

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 48. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 49. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I. regularização fundiária;

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

III. constituição de reserva fundiária;

IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

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

IX. implantação de estações de tratamento de resíduos sólidos e esgoto sanitário.

Parágrafo único: A lei municipal prevista no § 1º do art. 39 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 50. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5o o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO IX

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 51. A transferência do direito de construir é o instrumento destinado a compensar os proprietários dos imóveis considerados de interesse para preservação por seu valor histórico, cultural, arqueológico, ambiental ou destinado à implantação de programas sociais.

Art. 52. Lei municipal, baseada no Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou

alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

I. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambientais, paisagísticos, sociais ou culturais;

II. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, delimitando:

I. As áreas adensáveis;

II. O estoque de área adensável por área;

III. Os parâmetros urbanísticos máximos admissíveis, considerada a capacidade da infraestrutura existente;

IV. As alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental decorrente da aplicação deste instrumento.

§ 3º A lei municipal referida no *caput* só poderá ser aprovada após exame pela Câmara Municipal se acompanhada de estudo prévio de impacto de vizinhança, que assegure a inexistência de prejuízos potenciais para o patrimônio histórico, artístico, cultural, paisagístico e ao meio ambiente, nos locais para os quais será possível a transferência do direito de construir.

§ 4º prefeitura fornecerá ao proprietário do imóvel para o qual será autorizada a transferência do direito de construir, uma certidão na qual constará o montante de áreas edificáveis que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente.

§ 5º A certidão referida no parágrafo anterior, bem como a escritura de transferência do direito de construir do imóvel para outro, serão averbadas nas respectivas matrículas.

CAPÍTULO X

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 53. É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito à concessão de uso especial para fins de moradia aquele que possuiu como seu,

por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinqüenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 54. Nos imóveis de que trata o Art. 53, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinqüenta metros quadrados.

Art. 55. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os artigos 53 e 54 em outro local.

Art. 56. É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os artigos 53 e 54 em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I. de uso comum do povo;

II. destinado a projeto de urbanização;

III. de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV. reservado à construção de represas e obras congêneres;

V. situado em via de comunicação.

CAPÍTULO XI

DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 57. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

CAPÍTULO XII

Das Zonas de Especial Interesse Social

Art. 58. Para viabilizar soluções habitacionais de interesse social, o Município poderá, através de Lei específica, adotar padrões diferenciados de exigências urbanísticas e de infraestrutura mediante a declaração de Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, desde que sejam asseguradas as condições de segurança, higiene e habitabilidade das habitações, incluindo equipamentos sociais, culturais e de saúde, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 59. O índice de 15% do loteamento aprovado nas Áreas de Ocupação Prioritária definidos no Art. 15 desta Lei, fica destinado para a criação de Zonas de Especial Interesse Social.

TÍTULO V

DA GESTÃO, PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Art. 60. A política de gestão pública tem por objetivo permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão, dotando-o de capacidade gerencial técnica e financeira

para o pleno cumprimento de suas funções através da criação de planos setoriais e regionais e fiscalização no seu cumprimento.

CAPÍTULO I

DOS PLANOS E PROGRAMAS SETORIAIS

SEÇÃO I

DO PLANO DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 61. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei o Município deverá aprovar Plano Municipal de Saneamento Básico, visando a implementação das prioridades previstas no Art. 20 desta Lei.

SEÇÃO II

DO PROGRAMA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DE NASCENTES

Art. 62. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei o Município deverá rever a Política Municipal de Meio ambiente, devendo acrescer a esta o Programa de Proteção e Recuperação de Nascentes, de conscientização sobre queimadas e melhoras a fiscalização ambiental, incorporando a questão das microbacias.

SEÇÃO III

DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 63. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei o Município deverá aprovar Plano de Regularização Fundiária, que deverá tratar prioritariamente das ocupações irregulares em Áreas de proteção Ambiental. Também se deve prever um cadastro fundiário para construção da Política de Gestão de Terras Públicas, para prevenção de novas ocupações em áreas irregulares.

Art. 64. Independente de aprovação de Plano de Regularização Fundiária, fica estabelecido como prioridade e com implementação imediata:

I. Projeto de regularização do Setor Aeroporto II através de:

a) ação de dimensão urbanística visando a regularização do loteamento efetivando Zona Especial de Interesse Social, com definição de parâmetros de uso e ocupação do solo adequados à realidade existente, e elaboração de um Projeto de Parcelamento do Setor prevendo delimitação da Área de Proteção Permanente e garantindo áreas institucionais para equipamentos coletivos;

b) Ação de dimensão jurídica: regularizar titulação dos terrenos através de instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade.

II. Regularização do Setor Antônio Joaquim Pires Martins Filho através de instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade;

I. Regularização do Comunidade Rural de Mata Verde através de instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade;

III. Elaborar projeto para melhorar o déficit qualitativo, com vistas à captação de recursos federais para programas de financiamento de material de construção para reformas de edificações precárias para baixa renda.

SEÇÃO IV

DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO RURAL E POLÍTICA MUNICIPAL DE ABASTECIMENTO

Art. 65. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei, o município deverá aprovar o Plano de Desenvolvimento Rural e política municipal de abastecimento visando à consolidação da agricultura familiar, como desdobramento do Plano Regional de Desenvolvimento Rural existente, sob responsabilidade do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável.

SEÇÃO V

DO PLANO DE VALORIZAÇÃO HISTÓRICO-CULTURAL

Art. 66. No prazo máximo de 01 (um) ano após a aprovação da presente Lei, o Município deverá aprovar Plano de Conservação Patrimonial, vinculado ao Plano Municipal de Cultura.

Art. 67. Elaborar Programa de Valorização Histórico-Cultural vinculado às escolas para celebração de festejos e outras datas comemorativas, vinculado ao Plano Municipal de Cultura.

SEÇÃO VI

DOS PLANOS REGIONAIS

Art. 68. O município deverá, uma vez verificada a necessidade, elaborar políticas setoriais e territoriais conjuntas para a microrregião, com Levantamento de problemas e potencialidades, em especial com os Municípios de Bom Jesus do Tocantins e Tupirama, devendo ser considerado os seguintes aspectos:

I. Mobilidade e transporte;

II. Abastecimento de água e esgotamento sanitário;

III. Gestão de recursos hídricos e resíduos sólidos;

V. Articulação entre atividades econômicas;

V. Habitação e Regularização fundiária.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 72. O Executivo promoverá, imediatamente após a aprovação desta Lei, a capacitação sistemática dos funcionários municipais, de forma a garantir a aplicação e eficácia desta Lei e do conjunto de normas urbanísticas.

Art. 73. Ao Executivo Municipal caberá divulgar, imediatamente após a aprovação desta Lei, o Plano Diretor e as demais normas urbanísticas municipais, por intermédio dos meios de comunicação disponíveis e da distribuição de cartilhas e similares, além de manter exemplares acessíveis à comunidade.

Art. 74. Este Plano e sua implementação ficam sujeitos a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes. Este processo deverá acontecer de maneira a envolver toda a comunidade, primando por ações democráticas a serem conduzidas pelo Conselho Municipal de Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 75. O Plano Diretor deverá ser revisto a cada cinco anos.

Art. 76. O Executivo providenciará no prazo de 180 (cento e oitenta) dias à aprovação desta Lei, a atualização e compatibilização das normas legais com as diretrizes estabelecidas por este Plano Diretor de Desenvolvimento.

Art. 77. Faz parte desta Lei o Relatório Técnico do Plano Diretor e os Anexos I – Mapa de Macrozoneamento, Anexo II – Mapa de Zoneamento Urbano e Anexo III – Mapa de Áreas de Ocupação Prioritária.

Art. 78. Esta Lei entrará em vigor na data de sua promulgação e publicação, revogando-se às disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PEDRO AFONSO, ESTADO DO TOCANTINS, aos 16 (dezesseis) dias do mês de maio de 2016 (dois mil e dezesseis).

JAIRO SOARES MARIANO
Prefeito Municipal

FERNANDO VIEIRA MORAES
Secretário Municipal de Planejamento e Modernização da Gestão

CAPÍTULO II

DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE

Art. 69. Será criado por lei específica o Fundo Municipal de Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, destinado a propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano, habitação de interesse social e meio ambiente, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos recebidos nas seguintes finalidades:

I. Regularização fundiária;

II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III. Implantação e melhorias em infraestrutura e equipamentos urbanos;

IV. Proteção e recuperação de Áreas de Proteção Permanente.

Parágrafo único - O Fundo Municipal de Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente organizará a captação, o repasse e a aplicação de recursos em especial os oriundos da outorga onerosa de parcelamento e de alteração de uso.

CAPÍTULO III

DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

Art. 70. Fica o Poder Executivo autorizado a criar, por Lei específica, o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, contemplando a participação do poder público e da sociedade civil como um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento da gestão do Plano Diretor.

Art. 71. A Lei de criação do Conselho deverá prever as seguintes atribuições:

I. Monitorar a gestão do Plano Diretor;

II. Elaborar propostas, examinar e emitir pareceres nos temas afetos à política urbana ou quando solicitado;

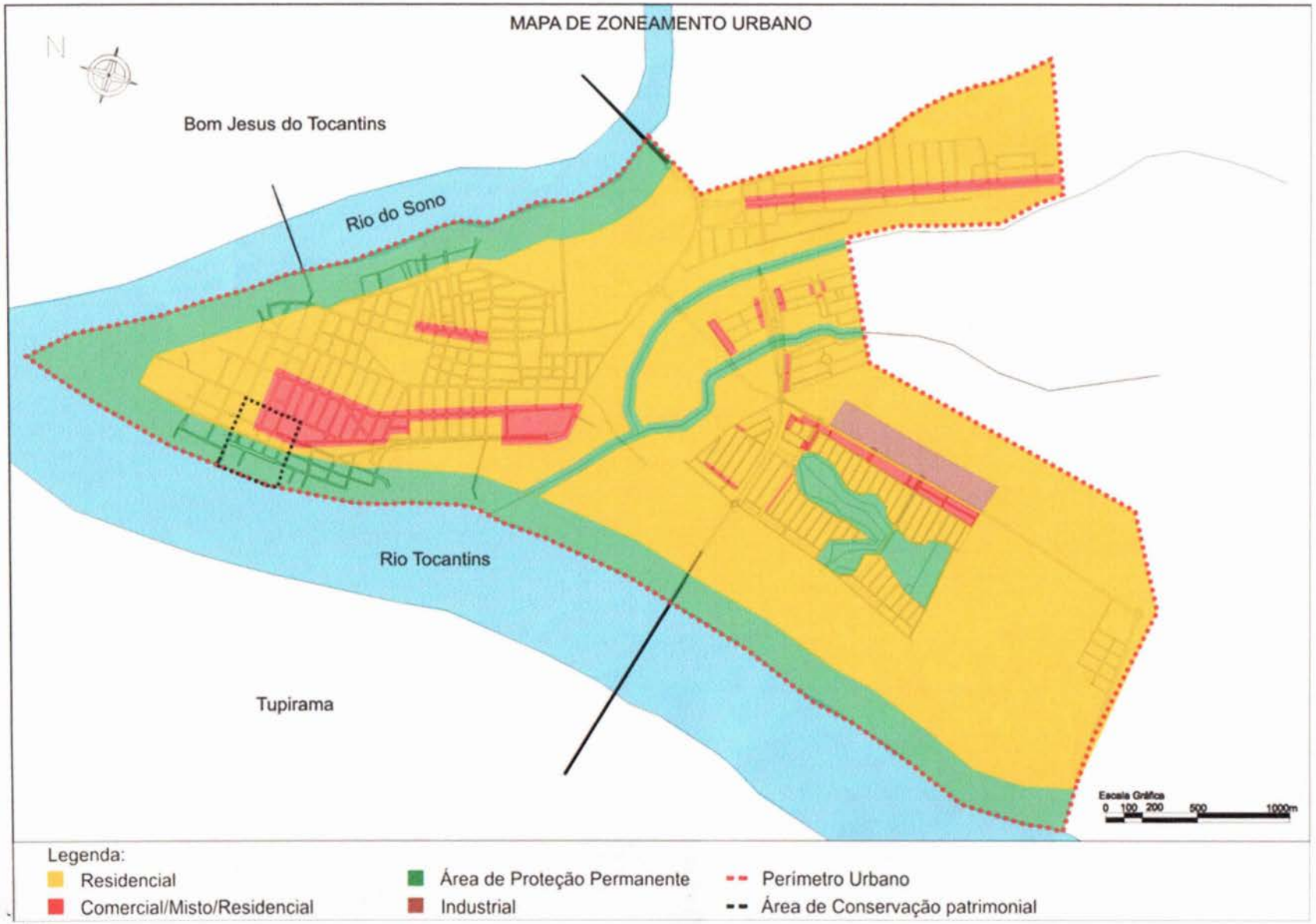
III. Acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;

IV. Colaborar na elaboração da política de infraestrutura e desenvolvimento do município;

V. Supervisionar a aplicação dos instrumentos de indução da política urbana descritos nesta Lei.

ANEXO I – MAPA DE MACROZONEAMENTO DE PEDRO AFONSO

ANEXO II – MAPA DE ZONEAMENTO DE PEDRO AFONSO



ANEXO III – MAPA DAS ÁREAS PRIORITÁRIAS DE OCUPAÇÃO DE PEDRO AFONSO

