

**PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

LEGISLAÇÃO

JANEIRO - 2004

GOVERNO DO ESTADO DO TOCANTINS

Marcelo de Carvalho Miranda - Governador
Raimundo Nonato Pires dos Santos – Vice-Governador

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Lívio William Reis de Carvalho – Secretário
Nilton Claro Costa - Subsecretário

DIRETORIA DE MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

Belizário Franco Neto - Diretor

EQUIPE DE COORDENAÇÃO

Humberto de Campos - NATURATINS
Rosa Antônia Rodrigues Monteiro – SEPLAN

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS

José Rubens Cabral - Prefeito

EQUIPE LOCAL DE COORDENAÇÃO

Maria de Fátima Oliveira Lima - Coordenadora
Adailton Moraes da Silva Fernandes
Ângela Maria de Oliveira e Sousa
Edmar Saraiva Mota
Ednylson Alves Bezerra
Genivaldo da Silva Rocha
Joaquim Manoel Miranda Alves
Maria Helena da Silva
Roberto Carlos Borges Fernandes
Roberto Kennedy Cirqueira de Sousa

ELABORAÇÃO

ca & co - camargo & cordeiro consultores associados s/c ltda.

COORDENAÇÃO GERAL

Luiz Alberto Cordeiro

Planejador Urbano

COORDENAÇÃO TÉCNICA

Sônia Helena Taveira de Camargo Cordeiro

Arquiteta e Urbanista

EQUIPE TÉCNICA

Ademilton Pereira Lima

Economista

Cláudia Martins Dutra

Advogada

Gunter Kohlsdorf Spiller

Arquiteto e Urbanista

Janaína Domingos Vieira

Arquiteta

Yara Camargo Cordeiro

Psicóloga

SUMÁRIO

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS	05
ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE AGUIARNÓPOLIS	26
ANTEPROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE AGUIARNÓPOLIS	42

**ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
DE AGUIARNÓPOLIS**

- CAPÍTULO I** DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
- CAPÍTULO II** DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
- CAPÍTULO III** DAS LINHAS ESTRATÉGICAS
- SEÇÃO I** Do Desenvolvimento Econômico
 - SEÇÃO II** Da Preservação Ambiental
 - SEÇÃO III** Da Estruturação do Espaço Urbano
 - SEÇÃO IV** Do Acesso à Moradia, aos Equipamentos Urbanos e ao Transporte Urbano
 - SEÇÃO V** Da Saúde, Educação, Cultura, Esporte e Lazer
 - SEÇÃO VI** Da Gestão Municipal e Urbana
- CAPÍTULO IV** DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
- SEÇÃO I** Do Macrozoneamento
 - SEÇÃO II** Do Sistema Viário Municipal
 - SEÇÃO III** Do Sistema de Áreas Verdes
- CAPÍTULO V** DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
- CAPÍTULO VI** DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
- CAPÍTULO VII** DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
- CAPÍTULO VIII** DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL
- SEÇÃO I** Do Sistema de Planejamento e Gestão
 - SEÇÃO II** Do Sistema Municipal de Informações
 - SEÇÃO III** Da Participação Popular
- CAPÍTULO IX** DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Dispõe sobre o Plano Diretor de
Desenvolvimento Sustentável de
Aguiarnópolis e dá outras providências.

CAPÍTULO I DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis em apoio à gestão ambiental, contendo os princípios, objetivos, diretrizes e estratégias da política de desenvolvimento sustentável do Município, de acordo com o disposto na Lei Orgânica Municipal, na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e no artigo 182 da Constituição Federal.

Parágrafo único. A política de desenvolvimento sustentável do Município destacará os aspectos econômicos, sociais, culturais, físico-ambientais e institucionais e, em especial, o desenvolvimento urbano, resultante da interação destes aspectos.

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis, como instrumento básico da política de desenvolvimento sustentável e de expansão urbana do Município, estabelece as diretrizes e estratégias a serem observadas pelos agentes públicos e privados, com vistas a promover uma atuação integrada das ações voltadas ao desenvolvimento municipal.

Parágrafo único. Entende-se por desenvolvimento sustentável a compatibilização entre o desenvolvimento econômico e social e a proteção ambiental, preservando-se a identidade cultural, de forma a assegurar a qualidade de vida da população.

Art. 3º O objetivo central da política de desenvolvimento sustentável de Aguiarnópolis é transformar o Município em pólo agroindustrial e comercial do norte do Tocantins, voltado à

exportação, aproveitando as vantagens de sua localização privilegiada como nóculo multimodal de transportes.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 4º A política municipal de desenvolvimento urbano, formulada e administrada no âmbito da política de desenvolvimento sustentável e em consonância com as demais políticas municipais, tem por objetivo ordenar o pleno atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e será implementada de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 5º A política municipal de desenvolvimento urbano observará os seguintes princípios:

- I - ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade;
- II - cumprimento da função social da propriedade urbana, a ser determinada de acordo com o disposto nesta Lei;
- III - exercício do direito de propriedade e do direito de construir, com observância do disposto nesta Lei e na legislação urbanística e edilícia aplicável;
- IV - promoção do desenvolvimento sustentável, de forma a compatibilizar a preservação ambiental com o desenvolvimento econômico e a justiça social.

Art. 6º A política municipal de desenvolvimento urbano, atendido o disposto na Lei Orgânica Municipal, observará as seguintes diretrizes gerais:

- I - uso equânime do solo urbano, dos equipamentos e da infra-estrutura urbana, dos bens e serviços produzidos pela economia urbana;
- II - estímulo a novas atividades econômicas, priorizando-se os segmentos absorventes de mão-de-obra e distribuidores de renda;
- III - preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural;
- IV - preservação e estímulo às atividades agrícolas e pecuárias situadas no entorno urbano;

V - urbanização e regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda, salvo em áreas consideradas de risco, garantindo o direito de uso aos seus moradores;

VI - instituição de programas habitacionais para a população de baixa renda;

VII - participação da sociedade no estabelecimento de prioridades, bem como na definição e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VIII – adequado ordenamento territorial e uso racional dos recursos naturais, mediante controle da implantação e do funcionamento de atividades industriais, comerciais, residenciais, assim como do sistema viário.

CAPÍTULO III

DAS LINHAS ESTRATÉGICAS

Art. 7º Visando alcançar o objetivo central da política municipal de desenvolvimento sustentável, serão adotadas as seguintes linhas estratégicas:

I - apoio ao desenvolvimento de uma economia forte e diversificada, voltada para a agroindústria e o comércio de exportação;

II - desenvolvimento de intercâmbio regional, estadual e nacional para a implementação das ações de desenvolvimento;

III - proteção e valorização do meio ambiente natural e construído;

IV - organização de um espaço urbano de qualidade;

V - garantia de moradia digna, equipamentos urbanos e transporte coletivo a todos os cidadãos;

VI - garantia do direito à saúde, à educação de qualidade e à segurança pública e promoção do acesso à cultura e ao lazer a toda a população;

VII - gestão participativa e eficaz.

Parágrafo único. As linhas estratégicas previstas neste artigo serão implementadas por meio de programas de ações, projetos e atividades específicas.

Art. 8º As diretrizes, as linhas estratégicas e os programas de ação são vinculantes para o setor público e indicativos para os setores privado e comunitário.

SEÇÃO I

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 9º O desenvolvimento de uma economia forte e diversificada, voltada para a agroindústria e o comércio de exportação, será efetivado, entre outros meios, mediante:

I - apoio à implantação da Plataforma Multimodal de Transportes;

II - incentivo à diversificação da base econômica do Município;

III - acolhimento de novas empresas;

IV - criação de espaços e de infra-estrutura para a implantação de novos empreendimentos;

V - gestões para facilitar o acesso a linhas de crédito para os diferentes empreendimentos;

VI - modernização, diversificação e verticalização da agropecuária;

VII - orientação técnica aos produtores rurais, segundo a capacidade de suas propriedades;

VIII - estímulo à implantação de projetos de manejo e ao processamento de frutos nativos, assegurando o registro das respectivas patentes;

IX - desenvolvimento do empreendedorismo, com vistas ao estabelecimento de formas associativas de produção e de comercialização dos produtos.

Art. 10. O intercâmbio regional, estadual e nacional para a promoção do desenvolvimento econômico será efetivado mediante:

I - estímulo à criação de um pólo regional de agronegócios;

II - promoção da integração e do intercâmbio com os Municípios da região;

Prefeitura Municipal de Aguiarnópolis
Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis

III - estabelecimento de parcerias intermunicipais e de consórcios para a solução de problemas comuns, com a otimização dos recursos humanos e financeiros;

IV - gestões para a criação e implantação de uma Região Integrada de Desenvolvimento, na área de influência direta da Plataforma Multimodal, envolvendo Municípios dos Estados do Tocantins e do Maranhão, em especial os Municípios de Aguiarnópolis, Estreito, Porto Franco e Tocantinópolis;

V - melhoria das condições de trafegabilidade das estradas vicinais e realização de gestões, junto às autoridades competentes, para a melhoria das estradas intermunicipais e interestaduais;

VI - gestões para a melhoria do transporte intermunicipal e interestadual;

VII - implantação de Terminal Rodoviário;

VIII - implantação de transporte ferroviário de passageiros;

XI - gestões para a implantação de aeródromo homologado pelo Departamento de Aviação Civil - DAC.

SEÇÃO II

DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 11. A proteção e a valorização do meio ambiente natural e construído serão efetivadas mediante:

I - integração da natureza à Cidade e aproximação da Cidade ao rio Tocantins, articulando as Áreas de Preservação Permanente e os espaços naturais para a criação de um sistema de áreas verdes que garanta qualidade à paisagem natural e construída;

II - garantia da perenidade dos recursos naturais e ambientais, inclusive na área rural;

III - proteção dos recursos hídricos;

IV - valorização do tratamento dos resíduos sólidos;

V - promoção da qualidade das edificações e dos espaços públicos;

VI - promoção da educação ambiental, em todos os níveis.

SEÇÃO III

DA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Art. 12. A organização de um espaço urbano de qualidade, será efetivada por meio de:

I - controle e ordenação do crescimento urbano;

II - promoção da regularização fundiária das edificações, dos terrenos e parcelamentos do solo em situação irregular ou ilegal;

III - valorização dos espaços consolidados da Cidade;

IV - fiscalização adequada, de forma a coibir a ocorrência de parcelamentos e ocupações irregulares do solo urbano;

V - hierarquização do sistema viário urbano;

VI - oferecimento de uma rede de ciclovias e de vias de pedestres que possibilitem a circulação intra e inter bairros;

VII - implantação de sinalização e de nomenclatura das vias e logradouros públicos na área urbana;

VIII - solução das transposições da ferrovia e das rodovias na área urbana;

IX - criação de eixos de interligação entre os bairros;

X - implantação de pavimentação, calçadas e arborização nas vias urbanas;

XI - planejamento adequado dos logradouros públicos, com vistas a facilitar a circulação e o acesso pelos portadores de necessidades especiais;

XII - instalação de mobiliário urbano de qualidade;

XIII - instituição de áreas de estacionamento, inclusive para bicicletas;

XIV - criação de praças, parques infantis e jardins para entretenimento e lazer.

SEÇÃO IV

DO ACESSO À MORADIA, AOS EQUIPAMENTOS URBANOS E AO TRANSPORTE URBANO

Art. 13. A garantia de acesso à moradia digna, aos equipamentos urbanos e ao transporte coletivo, de qualidade, a todos os cidadãos, será efetivada mediante:

- I - implementação de política habitacional eficiente;
- II - atendimento à demanda habitacional, em particular da população de baixa renda;
- III - orientação técnica e apoio aos proprietários na construção e melhoria de suas residências;
- IV - fiscalização da observância das normas urbanísticas e edilícias;
- V - obtenção de recursos de programas federais e estaduais para a construção e melhoria das habitações;
- VI - melhoria da qualidade do tratamento de água;
- VII - ampliação da rede de esgotamento sanitário a toda a Cidade;
- VIII - implantação de sistema de drenagem pluvial, em toda a Cidade;
- IX - melhoria da coleta dos resíduos sólidos e varrição urbana;
- X - implantação de aterro sanitário e, posteriormente, de usina de lixo, para melhorar a disposição final dos resíduos sólidos;
- XI - implantação de sistema de telefonia celular;
- XII - oferecimento de transporte coletivo urbano de qualidade;
- XIII - melhoria do acesso aos transportes coletivos pelos portadores de necessidades especiais.

SEÇÃO V

DA SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER

Art. 14. A garantia do direito à saúde, à educação de qualidade, à segurança pública e a promoção do acesso à cultura e ao lazer serão efetivadas mediante:

- I - oferta de atendimento à saúde, com qualidade;

Prefeitura Municipal de Aguiarnópolis
Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis

- II - qualificação dos profissionais de saúde;
- III - implantação de unidade de saúde compatível com as necessidades da população;
- IV - aprimoramento da qualidade da educação, em todos os níveis;
- V - criação de escolas profissionalizantes;
- VI - ampliação das escolas para atender às crianças até quatro anos e à educação infantil;
- VII – capacitação dos recursos humanos na área de educação;
- VIII - ampliação dos espaços culturais, esportivos e de lazer;
- IX - promoção de eventos culturais e esportivos;
- X - valorização das tradições locais;
- XI - estímulo às manifestações culturais e folclóricas;
- XII - melhoria da infra-estrutura de segurança.

SEÇÃO VI
DA GESTÃO MUNICIPAL E URBANA

Art. 15. O desenvolvimento de uma gestão participativa e eficaz será efetivada mediante:

- I - fortalecimento da capacidade de planejamento e da gestão democrática;
- II - promoção da efetiva participação da sociedade;
- III - implementação do Sistema de Planejamento e Gestão;
- IV - implementação do Sistema Municipal de Informações;
- V - modernização da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal;
- VI - adequação e capacitação dos servidores das diversas áreas da Administração Municipal;
- VII - melhoria da articulação entre as diferentes áreas da Administração Municipal;

VIII - promoção de parcerias com as outras esferas de governo e com a iniciativa privada;

IX - melhoria da estrutura e dos mecanismos de arrecadação fiscal;

X - oferecimento de serviços de segurança de qualidade;

XI - implantação da prática do planejamento participativo;

XII - promoção da estruturação e efetiva atuação das associações e cooperativas;

XIII - instituição e funcionamento efetivo do Conselho Municipal de Desenvolvimento;

XIV - melhoria da fiscalização municipal;

XV - articulação intermunicipal para a realização de ações de interesse comum.

CAPÍTULO IV **DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Art. 16. O território será ordenado para atender às funções econômicas e sociais da cidade, de forma a compatibilizar o desenvolvimento municipal e urbano com o uso e a ocupação do solo, os recursos ambientais, a oferta de equipamentos urbanos e a circulação de bens e pessoas.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste artigo, o ordenamento do território será efetivado mediante o planejamento contínuo e o controle e a fiscalização do uso e da ocupação do solo.

Art. 17. O ordenamento territorial do Município será efetivado mediante estabelecimento do:

I - macrozoneamento;

II - sistema viário;

III - sistema de áreas verdes.

SEÇÃO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 18. Entende-se por macrozoneamento a divisão do território municipal em áreas integradas, denominadas macrozonas, objetivando promover seu ordenamento, assim como o planejamento e a adequada implementação das estratégias e programas de ações definidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis.

Art. 19. Ficam instituídas as seguintes macrozonas:

I - Macrozona Urbana (MZU);

II - Macrozona Rural (MZR).

Art. 20. A Macrozona Urbana são áreas efetivamente utilizadas para fins urbanos, nas quais os componentes ambientais, em função da urbanização, foram modificados ou suprimidos, compreendendo os terrenos loteados e os ainda não loteados, destinados ao crescimento normal dos assentamentos urbanos.

§1º A transformação do solo rural em urbano, na definição da Macrozona Urbana, dependerá de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, nos termos estabelecidos pelo Art. 53 da Lei Federal n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Na Macrozona Urbana serão permitidos:

I - habitações, comércio e serviços;

II - instalações industriais, silos e armazéns;

III - terminais rodoviários, ferroviários, fluviais e aeroportuários, infra-estrutura de transporte, energia, comunicação, saneamento ambiental e edificações para usos institucionais.

Art. 21. Na Macrozona Urbana - MZU, o coeficiente de aproveitamento básico, para todos os lotes, é igual a 0,7 (sete décimos).

Parágrafo único. Coeficiente de aproveitamento é o índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote a fim de se obter a área máxima de construção permitida no mesmo.

Art. 22. A Macrozona Rural é constituída pelas áreas restantes do território do Município, de usos não urbanos, destinadas a atividades agrícolas e extrativistas.

SEÇÃO II

DO SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL

Art. 23. O sistema viário municipal é composto pelo sistema rodoviário e pelo sistema viário urbano.

Art. 24. O sistema rodoviário municipal é constituído pelas estradas municipais localizadas na Macrozona Rural, organicamente articuladas entre si.

Parágrafo único. O sistema rodoviário municipal será planejado e implantado de modo a atender às suas funções específicas e com o objetivo de lhe dar forma característica de malha, adequadamente interligada ao sistema viário urbano e aos sistemas rodoviários estadual e federal.

Art. 25. O planejamento e a implantação das rodovias municipais observarão as seguintes diretrizes gerais:

I - assegurar o livre trânsito nas diferentes Macrozonas do Município;

II - facilitar o escoamento da produção em geral;

III - promover a acessibilidade às propriedades rurais e às rodovias estaduais e federais.

§ 1º A faixa das estradas municipais terá largura mínima de 10,00m (dez metros).

§ 2º As pistas de rolamento deverão ter a largura mínima de 4,00m (quatro metros) e máxima de 7,00m (sete metros).

§ 3º Quando a pista de rolamento e o acostamento não ocuparem, inicialmente, os 10,00m (dez metros) a que se refere este artigo, a faixa livre restante, em cada um dos lados do leito da estrada, ficará reservada para futuros alargamentos.

§ 4º A nomenclatura das estradas conterà a sigla AG, correspondente ao nome do Município, justapondo-se um número para efeito de identificação.

SUB SEÇÃO II

DO SISTEMA VIÁRIO URBANO

Art. 26. O sistema viário urbano, devido à relação da Cidade com os eixos modais de transportes, é um dos elementos estruturadores do espaço urbano e tem por objetivo:

I - garantir a circulação de pessoas e bens no espaço urbano, de forma cômoda e segura;

II - possibilitar a fluidez adequada do tráfego;

III - garantir o transporte, em condições adequadas de conforto;

IV - atender às demandas do uso e ocupação do solo;

V - permitir a adequada instalação das redes aéreas e subterrâneas dos serviços públicos.

Art. 27. O sistema viário urbano, formado pela vias existentes e pelas provenientes dos parcelamentos futuros, será estruturado em:

I - vias arteriais, destinadas a atender ao tráfego direto, em percurso contínuo, interligar rodovias, vias coletoras e atender às linhas de ônibus;

II - vias coletoras, destinadas a coletar e distribuir o tráfego entre as vias arteriais e locais;

III - vias locais, destinadas a permitir ao tráfego atingir áreas restritas e sair destas;

IV - ciclovias, vias públicas destinadas ao uso exclusivo de ciclistas;

V - vias de pedestres, vias públicas destinadas ao uso exclusivo de pedestres.

§ 1º A estrutura das vias arteriais e coletoras da Macrozona Urbana obedecerá aos critérios estabelecidos no Documento Técnico do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis, constante do Anexo Único a esta Lei.

§ 2º Cabe ao Poder Executivo Municipal elaborar plano setorial de estruturação do sistema viário urbano, observadas as seguintes normas gerais:

Prefeitura Municipal de Aguiarnópolis
Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis

I - ao longo das vias arteriais serão construídas ciclovias;

II - nas vias locais será permitido tráfego misto de bicicletas e de veículos motorizados;

III - as vias de pedestres serão objeto de tratamento específico, devendo ser projetadas de modo a atender aos requisitos de segurança e de conforto físico e visual;

IV - serão respeitadas as disposições da NBR-9050/1994, referente à acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais.

Art. 28. Nos novos parcelamentos do solo urbano, as especificações técnicas das vias urbanas e dos estacionamentos deverão respeitar as normas viárias estabelecidas na Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Aguiarnópolis.

SEÇÃO III

DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES

Art. 29. O sistema de áreas verdes será formado por corredores de interligação dos espaços verdes que permeiam a Cidade, compostos por faixas ao longo das rodovias, da ferrovia e próximas à Plataforma Multimodal, pelo Parque Urbano, pelas Áreas de Preservação Permanente, com destaque para a margem do rio Tocantins, e pelas praças e espaços arborizados e ajardinados, de propriedade pública e privada.

Art. 30. O sistema de áreas verdes terá como meta atingir índice igual ou maior que 20,00m² (vinte metros quadrados) de área verde por habitante.

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 31. O parcelamento do solo urbano obedecerá ao disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município, respeitado o que dispõem a legislação federal e a estadual pertinente.

Art. 32. Qualquer parcelamento do solo urbano no Município terá que ser aprovado pela Prefeitura Municipal, nos termos das leis federal e municipal de parcelamento do solo urbano.

CAPÍTULO VI

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 33. A ordenação e o controle do solo urbano na Macrozona Urbana efetivar-se-á através da definição de ocupações e usos, segundo os interesses de estruturação e desenvolvimento da Cidade.

Art. 34. O uso e a ocupação do solo na Macrozona Urbana observará as seguintes diretrizes gerais:

- I - estabelecimento de zonas de uso;
- II - nível de ocupação atual;
- III - espacialização dos usos, segundo critérios de reorganização dos usos atuais;
- IV - distribuição dos adensamentos e funções da Cidade.

Art. 35. A Macrozona Urbana divide-se em zonas de uso e ocupação do solo, de acordo com as diretrizes constantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis, Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 36. As zonas de uso e ocupação do solo, diferenciadas segundo seus usos e as demandas de preservação e proteção ambiental e paisagística, caracterizam-se da seguinte forma:

- I - Zonas Habitacionais, pela predominância do uso habitacional e se dividem de acordo com as características de adensamento e ocupação;
- 2II - Zonas Comerciais, pela predominância de uso comercial e de apoio às rodovias;
- III - Zonas Industriais, pela predominância de uso industrial, vinculadas à Plataforma Multimodal;

Prefeitura Municipal de Aguiarnópolis
Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis

IV - Zonas Paisagístico-Ambiental, pela preservação de elementos de interesse de conservação da natureza e da paisagem, com a predominância de serviços de uso cultural, de lazer, de turismo e de tamponamento e filtragem da ferrovia, das rodovias e da Plataforma Multimodal, na Macrozona Urbana.

Art. 37. Visando promover o adequado ordenamento da Macrozona Urbana, serão observadas as seguintes diretrizes de ocupação da Macrozona Urbana:

I - estímulo à construção de prédios com até 04 (quatro) pavimentos, no cruzamento da Avenida Transamazônica com a Rua Manoel Amâncio, para marcar a silhueta da Cidade, devendo comportar uma “praça cívica”, onde a Prefeitura, as Secretarias, a Câmara de Vereadores, o Fórum e outros edifícios institucionais possam instalar-se, integrando a praça anterior, a ser preservada como testemunho da época inicial da Cidade;

II - estruturação da Rua Manoel Amâncio, de saída para o aeródromo, como ligação da Cidade com a área de lazer e entretenimento, a ser implantada próxima ao rio Tocantins;

III - estímulo à ocupação do Loteamento Jardim Hidro Ferroviário;

IV - incentivo à ocupação de nova trama urbana, objetivando abrir a Cidade em direção ao Rio Tocantins, dotando-a de áreas de lazer e entretenimento;

V - criação de novas áreas residenciais, ao longo da Avenida Transamazônica, em frente e após o Loteamento Jardim Hidro Ferroviário, interligando as áreas de lazer e entretenimento com o trecho já parcelado, ao longo da Avenida Transamazônica;

VI - criação de áreas habitacionais, permitindo condomínios horizontais e chácaras de recreio, integrando os trechos da Cidade acessados pela rua Leopoldo Rodrigues a uma malha urbana mais abrangente e consistente;

VII - integração da parte mais antiga da Cidade, revitalizando-a por meio da construção de quadras de lotes tradicionais, áreas institucionais e oferta de áreas residenciais para pequenos apartamentos em blocos de até 4 (quatro) pavimentos em área densamente arborizada.

CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 38. O Poder Público Municipal, de acordo com a legislação federal, estadual e municipal, utilizar-se-á dos seguintes instrumentos para a implementação da política de desenvolvimento sustentável:

I - de planejamento:

- a) plano plurianual;
- b) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- c) planos, programas e projetos setoriais;
- d) disciplinamento do parcelamento, do uso e da ocupação do solo urbano;
- e) servidão e limitação administrativa;
- f) concessão de uso e de direito real de uso;
- g) instituição de zonas especiais de interesse social;

II - tributários:

- a) imposto predial e territorial urbano diferenciado;
- b) contribuição de melhoria;

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei Complementar e no Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º A implementação da política de desenvolvimento sustentável será feita por meio da utilização isolada ou combinada dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 3º As zonas especiais de interesse social, de que trata a alínea "g" do inciso I, deste artigo, serão objeto de legislação municipal específica, que as regulamentará e estabelecerá seus limites, e deverão ser criadas com o objetivo de promover a regularização fundiária e

edilícia de imóveis em situação ilegal ou irregular, bem como de produzir habitações de interesse social.

§ 4º Com o objetivo de ressarcir o Poder Público dos investimentos realizados no Jardim Hidro-Mineral, serão aplicados, aos imóveis nele inseridos, o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, com alíquota diferenciada, e a contribuição de melhoria, nos termos da legislação pertinente.

Art. 39. As Leis de Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Anual e o Plano Plurianual deverão observar os objetivos, diretrizes, linhas estratégicas e programas de ação estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis e pela legislação dele decorrente.

CAPÍTULO VIII

DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Art. 40. A política de desenvolvimento sustentável do Município será promovida pelo Sistema de Planejamento e Gestão, que estabelecerá as ações a serem executadas pelo Poder Público, bem como as parcerias a serem firmadas com a iniciativa privada.

SEÇÃO I

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 41. O Sistema de Planejamento e Gestão, cujo objetivo é o de garantir um processo dinâmico e permanente de implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável no Município, compreende o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que promovam a coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento e Gestão assegurará a necessária transparência e a participação dos agentes econômicos, da sociedade civil e dos cidadãos interessados.

Art. 42. Compete ao Sistema de Planejamento e Gestão articular as ações dos órgãos da Administração Direta, Indireta ou Fundacional do Município, bem como da iniciativa privada, para a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis.

Art. 43. Compõem o Sistema de Planejamento e Gestão, o Conselho Municipal de Desenvolvimento, o Gabinete do Prefeito, as Secretarias Municipais e as entidades da Administração Indireta ou Fundacional.

Parágrafo único. Todos os órgãos e entidades, da administração direta, indireta ou fundacional deverão participar da implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis, elaborando os planos de ação e os projetos nas áreas de sua competência, nos termos estabelecidos por esta Lei Complementar.

SEÇÃO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art. 44. Fica criado o Sistema Municipal de Informações, vinculado ao Gabinete do Prefeito, com o objetivo de coletar, armazenar, processar e atualizar dados e informações para atender ao processo de planejamento e gestão municipal, em todas as suas instâncias, principalmente no acompanhamento e monitoramento das ações inerentes à política de desenvolvimento sustentável do Município.

§ 1º O Sistema Municipal de Informações, que deverá ter um Cadastro Multi-utilitário único, reunirá informações sobre aspectos físico-naturais, sócio-econômicos, urbanísticos e institucionais, com destaque para:

- I - os aspectos demográficos;
- II - as atividades econômicas e o mercado de trabalho;
- III - o uso e a ocupação do solo;
- IV - a habitação, os equipamentos urbanos e comunitários e o sistema viário;
- V - a qualidade ambiental e a saúde pública;
- VI - as Unidades de Conservação e as Áreas de Preservação Permanente;
- VII - as informações cartográficas do Município;
- VIII - as informações de natureza imobiliária, tributária e patrimonial.

§ 1º O Poder Executivo Municipal regulamentará a forma de funcionamento do Sistema Municipal de Informações.

§ 2º Fica assegurado, a todo cidadão, o acesso às informações constantes do Sistema Municipal de Informações.

SEÇÃO III

DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 45. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento, como órgão autônomo e normativo da política de desenvolvimento sustentável do Município.

§ 1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento será composto por 12 (doze) membros, dos quais, obrigatoriamente, 2/3 (dois terços) serão representantes da sociedade organizada, escolhidos entre as associações de moradores, entidades civis, órgãos representativos de classe, clubes de serviços e de movimentos populares organizados, com mandato de 2 (dois) anos.

§ 2º O Conselho Municipal de Desenvolvimento terá, entre suas atribuições:

I - fomentar a participação da sociedade nas discussões relativas às linhas estratégicas estabelecidas por esta Lei Complementar, em especial no referente ao planejamento e à gestão orçamentária participativa;

II - deliberar sobre planos e programas de desenvolvimento sustentável para o Município;

III - acompanhar a implementação dos instrumentos da política de desenvolvimento sustentável;

IV - constituir grupos técnicos e comissões especiais, quando julgar necessário, para o desempenho de suas funções, juntamente com os organismos municipais correspondentes ao tema em questão;

V - elaborar seu Regimento Interno.

§ 3º O Conselho Municipal de Desenvolvimento será presidido pelo Prefeito Municipal e terá, como Secretaria Executiva, o Gabinete do Prefeito.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46. O encaminhamento de qualquer proposta de alteração do disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis fica condicionado à prévia apreciação do Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 47. O Poder Executivo deverá proceder ao levantamento topográfico plani-altimétrico cadastral da Macrozona Urbana, de forma a viabilizar a demarcação do perímetro urbano, possibilitar a implantação do Sistema Municipal de Informações, o controle do uso e ocupação do solo, a execução dos projetos e obras dos equipamentos urbanos e do sistema viário.

Art. 48. O Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, promoverá a delimitação topográfica do perímetro da Macrozona Urbana, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis, constante do Anexo Único desta Lei Complementar, e para envio do projeto de lei correspondente, à Câmara Municipal.

Art. 49. O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 50. O Poder Executivo Municipal, com base nesta Lei Complementar, elaborará os projetos de lei regulamentando o Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana e o Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 51. Integram esta Lei Complementar o Documento do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis, constante do Anexo Único.

Art. 52. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação.

ANEXO ÚNICO
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

**ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA
MACROZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE AGUIARNÓPOLIS**

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO

CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO LOTE

CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE AGUIARNÓPOLIS

**Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo na
Macrozona Urbana de Aguiarnópolis e dá outras
providências**

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o uso e a ocupação do solo na Macrozona Urbana do Município de Aguiarnópolis com o objetivo de:

I - promover a implementação das diretrizes de desenvolvimento sustentável e de ordenamento territorial urbano, em especial as relativas à função social da propriedade urbana, constantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;

II - promover a distribuição das atividades no território urbano;

III - promover a otimização dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes ou projetados;

IV - proteger o patrimônio cultural e ambiental.

Art. 2º Para os fins desta Lei, entende-se como:

I - alinhamento do lote, a linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - área construída, a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados os pátios internos sem cobertura, as sacadas abertas do pavimento-tipo e as área de estacionamento ou de garagem;

III - coeficiente de aproveitamento, o índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote a fim de se obter a área máxima de construção permitida no mesmo;

IV - estacionamento, a área para guarda de veículos, de uso rotativo;

V - frente do lote, a dimensão medida na testada do lote que coincide com o logradouro público;

VI - gleba, a área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII - habitação unifamiliar, aquela constituída por uma única unidade habitacional autônoma;

VIII - habitação multifamiliar, aquela constituída por mais de uma unidade habitacional autônoma, construída horizontal ou verticalmente;

IX - infra-estrutura básica, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação, pavimentadas ou não.

X - logradouro público, os espaços de propriedade pública e de uso comum do povo, destinados a vias de circulação de veículos e de pedestres, e os espaços livres de uso público;

XI - lote, a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante do parcelamento do solo urbano devidamente aprovado e inscrito no Registro de Imóveis competente, servido pelo menos de infra-estrutura básica;

XII - pavimento, cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XIII - profundidade do lote, a distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XIV - recuo, a distância entre o alinhamento do lote existente e o alinhamento da edificação projetada, sendo os recuos da direita e esquerda considerados com o observador de frente para a testada do lote;

XV - taxa de ocupação máxima do lote, o percentual da área do lote que pode ser edificada;

XVI – taxa de permeabilidade, o percentual de área descoberta e permeável do terreno em relação à sua área total, dotado de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana;

XVII - testada ou frente do lote, a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XVIII - zona, a área definida por esta Lei, onde prevalecem os mesmos parâmetros de uso e ocupação.

CAPÍTULO II DO USO DO SOLO

Art. 3º O uso do solo na Macrozona Urbana observará as seguintes categorias:

- I - habitacional;
- II - comercial e de prestação de serviços;
- III - industrial;
- IV - paisagístico-ambiental.

Art. 4º A categoria de uso do solo habitacional compreende duas subcategorias:

- I - Habitação 1 - HB 1;
- II - Habitação 2 - HB 2.

Parágrafo único. Os tipos de habitação das subcategorias, nos termos do *caput* deste artigo, são especificados no Quadro 1 do Anexo I.

Art. 5º A categoria de uso do solo comercial e de prestação de serviços compreende duas subcategorias:

- I - Comércio e Serviços 1 - CS 1;
- II - Comércio e Serviços 2 - CS 2.

Parágrafo único. Os tipos de comércio e serviços das subcategorias, nos termos do *caput* deste artigo, são especificados no Quadro 1 do Anexo I.

Art. 6º A categoria de uso do solo industrial compreende as áreas destinadas a estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos.

§ 1º As atividades industriais de uso incômodo devem ser submetidas a métodos adequados de proteção.

§ 2º São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos.

§ 3º As atividades industriais consideradas incômodas, especificadas no Quadro 1 do Anexo I, deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental, nos termos da Resolução nº 237, de 19 de dezembro de 1997 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA.

Art. 7º A categoria de uso do solo paisagístico-ambiental compreende as áreas que exigem tratamento especial devido às suas características naturais, ao seu potencial paisagístico, ambiental e turístico.

Art. 8º As atividades ou estabelecimentos não mencionados nos artigos anteriores serão equiparados, por similitude, às atividades e estabelecimentos considerados em uma determinada categoria.

Art. 9º A Macrozona Urbana subdivide-se nas seguintes Zonas de Uso e Ocupação do Solo:

I - Zona Habitacional 1 - ZH 1, área onde são permitidas as categorias de uso do solo:

- a) habitacional, incluídos nas subcategorias HB 1;
- b) comercial e de prestação de serviço, incluídos na subcategoria CS 1;
- c) habitações de interesse social;

II - Zona Habitacional 2 - ZH 2, área onde são permitidas as categorias de uso do solo:

- a) habitacional, incluídos nas subcategorias HB 1;
- b) condomínios horizontais;

c) chácaras de recreio;

III - Zona Habitacional 3 - ZH 3, área onde são permitidas as categorias de uso do solo:

a) habitacional, incluídos nas subcategorias HB 2;

b) comercial e de prestação de serviços, incluídos na subcategoria CS 1;

c) habitações de interesse social;

IV - Zona Mista - ZM, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo:

a) habitacional, incluídos nas subcategorias HB 1 e HB 2;

b) comercial e prestação de serviços, incluídos nas subcategorias CS 1 e CS 2;

c) edificações mistas de habitações, incluídas na subcategoria HB 1, com comércio e prestação de serviços incluídos na subcategoria CS 1 vinculadas às atividades de comércio de consumo local, comércio varejista, serviços profissionais, de negócios e serviços pessoais;

V - Zona Central - ZC, área onde são permitidas as categorias de uso do solo comercial e de prestação de serviços na subcategoria CS 1 vinculadas às atividades:

a) serviços de saúde, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;

b) serviços de educação tais como creches, maternais e de recreação infantil, ensino fundamental e médio;

c) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas;

d) uso público, aqueles de uso geral, pertencentes ao Poder Público;

VI - Zona Paisagístico-Ambiental - ZP, áreas destacadas pelo seu potencial paisagístico, ambiental e turístico, que deverão receber tratamento específico, onde são permitidas as categorias de uso do solo comercial e de prestação de serviços, na subcategoria CS 1, vinculadas às atividades de lazer e turismo, como comércio varejista diversificado associado a diversões, tais como choperias e restaurantes, entre outros;

VII - Zona Industrial - ZI, áreas onde são permitidas a as categorias de uso do solo:

a) industrial;

b) comercial e de prestação de serviços da subcategoria CS 2.

Art. 10. O Poder Executivo Municipal delimitará as Zonas de Uso e Ocupação do Solo em conformidade com a Planta constante do Anexo II à presente Lei.

Parágrafo único. Nas zonas separadas por vias de circulação, prevalecerão sempre os usos e índices de maior intensidade de uso, em ambos os lados da via.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 11. A ocupação do solo fica condicionada à observância dos seguintes índices urbanísticos:

I - taxa de ocupação máxima do lote;

II - coeficiente de aproveitamento;

III - recuos mínimos;

IV - número máximo de pavimentos;

V - taxa de permeabilidade.

Art. 12. Os índices urbanísticos serão estabelecidas segundo as características de cada zona e as atividades nelas permitidas.

§ 1º A taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e os recuos serão estabelecidos com base nas dimensões dos lotes.

§ 2º Fica o Poder Executivo Municipal obrigado a elaborar levantamento topográfico cadastral dos imóveis urbanos, de forma a permitir o conhecimento das dimensões dos lotes existentes e suas ocupações.

§ 3º Os índices urbanísticos e a delimitação topográfica das zonas serão estabelecidos após o levantamento topográfico cadastral, respeitado o disposto nesta Lei.

Art. 13. Até o cumprimento do que estabelece o § 2º do Art. 12, os índices urbanísticos mínimos são os seguintes:

I - taxa de ocupação: 0,5 (cinco décimos);

II - coeficiente de aproveitamento: 0,7 (sete décimos);

III - recuos:

a) lateral direita do lote: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo permitido encostar na lateral esquerda;

b) no fundo do lote: 5,00m (cinco metros);

c) frontal: admitido construir na testada do lote.

IV - número máximo de pavimentos:

a) na Zona Habitacional 1: 2 (dois) pavimentos;

b) na Zona Habitacional 2: 2 (dois) pavimentos;

c) na Zona Habitacional 3: 4 (quatro) pavimentos;

d) na Zona Mista: 4 (quatro) pavimentos;

e) na Zona Central: 4 (quatro) pavimentos;

f) na Zona Paisagístico - Ambiental: 1 (hum) pavimento.

V - taxa de permeabilidade: 10% (dez por cento).

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 14. O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras;

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída da edificação, em valor não inferior ae não superior aUnidades Fiscais de Aguiarnópolis - UF por dia em que persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante a prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Poder Executivo, para a regularização da situação;

III - embargo das obras ou demolição, nos casos de edificação iniciada ou executada sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo será regulamentada por Decreto.

Art. 15. Todas as atividades realizadas na Macrozona Urbana serão obrigatoriamente objeto de licenciamento.

§ 1º A licença para exercício de atividade somente será expedida quando o edificação onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto da edificação onde ela se realizará.

§ 3º A aprovação de projeto de edificação, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4º Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinada edificação, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

Art. 16. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS**

**ANEXO I
ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – ATIVIDADES POR CATEGORIA

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
HABITACIONAL	HABITAÇÃO 1 HB 1	Habitação unifamiliar	Residências unifamiliares autônomas
	HABITAÇÃO 2 HB 2	Habitação multifamiliar	Residências multifamiliares, construídas horizontal ou verticalmente, em condomínio
COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 CS 1	<p>a) serviços profissionais e negócios, a exemplo de estabelecimentos de profissionais liberais;</p> <p>b) serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros;</p> <p>c) comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação: mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias e panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, confeitarias, sorveterias e papelarias;</p> <p>d) serviços socioculturais, tais como associações comunitárias e de vizinhança;.</p> <p>e) comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio associado a diversões, tais como choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo;</p> <p>f) escritórios e estabelecimentos tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;</p> <p>g) serviços pessoais e de saúde, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;</p>	

Continua

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

continuação

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 CS 1	<p>h) serviços de educação tais como creches, maternais e de recreação infantil, ensino fundamental e médio;</p> <p>i) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas;</p> <p>j) serviços de hospedagem, tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso;</p> <p>l) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;</p> <p>m) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, academias de ginástica e esportes e balneários;</p> <p>n) clubes noturnos, discotecas, bares com música.</p> <p>o) uso público, aqueles de uso geral, pertencentes ao Poder Público</p>	
	COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 CS 2	<p>a) postos de abastecimento e lavagem de veículos;</p> <p>b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral;</p> <p>c) depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias;</p> <p>d) supermercados,</p> <p>e) revenda de automóveis,</p> <p>f) locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna;</p>	

continua

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

continuação

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 CS 2	<p>g) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas comércio atacadista;</p> <p>h) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços;</p> <p>i) <i>shopping centers</i> e hipermercados</p> <p>j) estádios e ginásios esportivos</p> <p>l) garagem de ônibus e veículos transportadores de carga</p>	
INDUSTRIAL	—	Estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos.	<p>Atividades industriais incômodas:</p> <p>a) produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica;</p> <p>b) metalurgia, como serviços e tratamento térmico e químico de galvanotécnica;</p> <p>c) processamento de borracha, tais como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;</p> <p>d) tratamento de couro, peles e assemelhados;</p> <p>e) indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;</p> <p>f) serraria e carpintaria;</p>

continua

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

continuação

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
INDUSTRIAL			<p>g) processamento de reciclagem de papel e papelão</p> <p>h) fabricação e engarrafamento de bebidas;</p> <p>i) silos, armazéns e depósitos de materiais que geram dispersóides.</p>
PAISAGÍSTICO-AMBIENTAL	-	Lazer, esporte, cultura, parques urbanos, isolamento ambiental da ferrovia e das rodovias nos espaços urbanos	Áreas que, pelas suas características naturais, exigem tratamento especial devido ao seu potencial paisagístico, ambiental e turístico.

ANEXO II
PLANTA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

**ANTEPROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO
MUNICÍPIO DE AGUIARNÓPOLIS**

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II - DA APROVAÇÃO

SEÇÃO I - Dos Projetos de Loteamento

SEÇÃO II - Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

CAPÍTULO IV - DA CIRCULAÇÃO URBANA

CAPÍTULO V - DAS CHÁCARAS DE RECREIO

CAPÍTULO VI - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

CAPÍTULO VII - DA RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR

CAPÍTULO VIII - DA ACEITAÇÃO

CAPÍTULO IX - DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO X - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**ANTEPROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO
MUNICÍPIO DE AGUIARNÓPOLIS**

**Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do
Município Aguiarnópolis**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei, fundamentada na Lei Federal n.º 6.766/79, estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 2º Não são considerados para fins urbanos os parcelamentos para a exploração agropecuária ou extrativista.

Art. 2º Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados se localizados na Macrozona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados por Lei.

Parágrafo único. Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de equipamentos comunitários, indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, quando situada fora do perímetro da Macrozona Urbana, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Macrozona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.

Art. 3º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes.

Parágrafo único. Em função do uso a que se destinam são os loteamentos classificados nas seguintes categorias:

I - loteamentos para uso residencial: são aqueles em que o parcelamento do solo se destina à edificação para atividades predominantemente residenciais, nelas incluídas as chácaras de recreio, condomínios por unidades autônomas e de atividades complementares ou compatíveis com essas;

II - loteamentos para uso industrial: são aqueles em que o parcelamento do solo se destina predominantemente à implantação de atividades industriais e de atividades complementares ou compatíveis com essa;

III - loteamentos para urbanização específica: são aqueles realizados com o objetivo de atender à implantação dos Programas de Interesse Social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, com padrões urbanísticos especiais, para atender às classes de população de baixa renda.

Art. 4º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 5º Para os efeitos desta lei são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;

II - área total do parcelamento é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

III - área líquida é a obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária e para espaços livres de uso público e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;

IV - arruamento é o conjunto de vias de circulação de veículos e pedestres que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de loteamento;

V - ciclovia é via pública destinada ao uso exclusivo de ciclistas;

VI - coeficiente de aproveitamento é o índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção permitida no mesmo;

VII - equipamentos comunitários são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer e administração pública;

VIII - desdobro é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

IX - equipamentos urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, iluminação pública e similares;

X - espaço livre de uso público é a área de terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;

XI - faixa de domínio é a área pública destinada a implantar e manter vias e equipamentos, definida entre alinhamentos prediais;

XII - gleba é uma área de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIII - infra-estrutura básica são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água, de

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação de veículos e pedestres, pavimentadas ou não;

XIV - largura do lote é a dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;

XV - logradouros públicos são os espaços de propriedade pública e de uso comum do povo destinados a vias de circulação de veículos e pedestres e os espaços livres de uso público;

XVI - lote é a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis, servido pelo menos de infra-estrutura básica;

XVII - passeio ou calçada é a parte pavimentada de uma via de pedestres;

XVIII - profundidade do lote é a distância entre testada do lote e a divisa de fundo;

XIX - quadra é um terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XX - remembramento é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;

XXI - testada ou frente de lote é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XXII - taxa de ocupação máxima do lote é o percentual da área do lote que pode receber edificação;

XXIII - via de pedestre é aquela destinada à circulação de pedestres.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO

Art. 6º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º O Poder Executivo Municipal somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I - apresentação de Consulta Prévia atestando parecer favorável do órgão municipal competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento na gleba ou no lote;

II - apresentação da respectiva Licença Ambiental, nos termos da Resolução do CONAMA, nº237 de dezembro de 1997;

III - apresentação de projeto contemplando as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente e elaborado nos termos da presente Lei;

IV - juntada de documentos, em conformidade com as instruções da presente Lei.

Art. 8º Para obter a Consulta Prévia com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo Municipal anexando os seguintes documentos:

I - planta com a localização e divisas da gleba a ser parcelada;

II - planta com a localização de formações rochosas, corpos de água, terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, terrenos com declividade superior a 30%, terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificações, áreas de preservação permanente, vegetação notável, redes de alta tensão, cercas, construções, caminhos e congêneres na área objeto do parcelamento;

III - o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Art. 9º. O Poder Executivo Municipal examinará o pedido de Consulta Prévia para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I - existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de parcelamento, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;

II - a existência, dentro de um círculo de 800m (oitocentos metros) de raio, centrado no ponto médio da gleba a parcelar, de pelo menos uma escola de primeiro grau construída e em funcionamento, com capacidade técnica instalada de modo suficiente a absorver aumento de demanda da ordem de 20% (vinte por cento) da ocupação projetada do novo parcelamento;

III - a eventual necessidade, decorrente da aprovação, de investimentos públicos diretos ou indiretos em:

a) obras de galerias de águas pluviais, de terraplanagem, de pavimentação em vias de acesso ao parcelamento;

b) construção de escolas, creches, postos de saúde e outros equipamentos comunitários destinados ao atendimento às necessidades básicas da comunidade;

c) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, vias férreas ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao parcelamento;

d) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;

e) instalação de iluminação pública em vias de acesso ao parcelamento;

f) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente.

Parágrafo único. O procedimento previsto neste Artigo não se aplica a parcelamentos destinados à construção de casas populares vinculadas a cooperativas populares de habitação, públicas ou privadas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Art. 10. Sempre que o parcelamento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do Artigo 9º desta Lei, o Poder Executivo Municipal negará o fornecimento da Consulta Prévia até que:

I - o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos pelo inciso I do Artigo 9º;

II - o interessado apresente solução para o cumprimento do disposto no inciso II do Artigo 9º;

III - o interessado execute obras a que se refere o inciso III do Artigo 9º.

Art. 11. A Consulta Prévia deverá ser expedida no prazo de trinta dias úteis, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade de um ano após a sua expedição.

SEÇÃO I
Dos Projetos de Loteamento

Art. 12. Após o recebimento da Consulta Prévia, o interessado estará habilitado a requerer à Prefeitura Municipal a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o parcelamento sob forma de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e outros documentos, conforme especificação a ser definida pelo Poder Executivo Municipal, devendo ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos na Consulta Prévia.

§ 1º A planta do imóvel acima no *caput* deste artigo deverá ser elaboradas na escala de 1:1.000 com curvas de nível de metro em metro, contando com a indicação de:

I - divisas do imóvel;

II - benfeitorias existentes;

III - árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação permanente;

IV - nascentes e corpos de água;

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

V - equipamentos urbanos e comunitários existentes na área e adjacências;

VI - locais alagadiços ou sujeitos à inundação;

VII - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância dos loteamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;

VIII - apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais;

IX - locação de eventuais formações rochosas.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidades Técnica para cada etapa do projeto.

§ 3º O Poder Executivo Municipal indicará na planta, com base nos documentos fornecidos pelo requerente:

I - os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o sistema viário do Município relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;

II - as áreas de preservação permanente;

III - as normas da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IV - as áreas institucionais a serem municipalizadas.

§ 4º Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pela Prefeitura Municipal as diretrizes do loteamento, em prazo não superior a trinta dias úteis, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complementação da informação externa ou correção dos dados.

§ 5º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de um ano.

§ 6º As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Executivo Municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Art. 13. O projeto do loteamento, atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

I - planta geral do loteamento, na escala de 1:1000, com cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

- a) curvas de nível de metro em metro;
- b) orientação magnética e verdadeira;
- c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
- e) perfis longitudinais, na escala 1:1000, e transversais, na escala 1:100, de todas as vias de circulação;
- f) sistema de vias com a respectiva hierarquia nos termos estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis e por esta Lei;
- g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
- h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
- i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões, das áreas que passarão ao domínio do Município;
- j) quadro de dimensões e áreas dos lotes, bem como das praças, das áreas institucionais e do número total dos lotes;
- l) planilha e caminhamento na gleba;
- m) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

II - memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

- a) a denominação, área, situação, limite e confrontações da gleba;
- b) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características gerais;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas diretrizes fixadas;
- d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) a indicação da área útil das quadras e respectivos lotes;
- f) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

III – o cronograma de execução das obras exigidas.

IV - projeto completo, detalhado e dimensionado do sistema de 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 de água;

V - projeto completo da rede de coleta de esgoto sanitário, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;

VI - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária;

VII - projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto;

VIII - projetos de meio-fio e sarjetas e de pavimentação das vias.

§ 1º A documentação do projeto enviado para aprovação constará, ainda, de:

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

I - título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II - modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Cartório de Registro de Imóveis, contendo a infra-estrutura básica exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do parcelamento;

III - memorial descritivo do lote original ou do loteamento;

IV - cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos exigidos;

V - comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;

VI - Consulta Prévia;

VII - Licença Ambiental;

VIII - diretrizes urbanísticas aprovadas.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica para cada etapa do projeto.

Art. 14. De posse da documentação exigida, o Poder Executivo Municipal terá o prazo de trinta dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, após análise pelos órgãos competentes, baixará Decreto de aprovação do loteamento e expedirá alvará de licença para execução de serviços e obras dos equipamentos urbanos para este exigidos, devendo o loteador fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas no momento da retirada do alvará.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Art. 15. Os projetos serão apresentados para aprovação nos formatos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 16. De posse de toda a documentação, o Poder Executivo Municipal expedirá o ato de aprovação no verso das plantas, no prazo máximo de quinze dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informações externas ou correção de dados.

Art. 17. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Executivo Municipal, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

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

SEÇÃO II

Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

Art. 18. Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará, mediante requerimento ao Poder Executivo Municipal, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

- I - projetos geométricos de desmembramento e remembramento, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com acompanhamento do respectivo original em papel vegetal e meio digital;
- II - prova de domínio dos lotes;
- III - certidão negativa de débitos municipais;
- IV - Consulta Prévia expedida pela Prefeitura Municipal, nos termos desta Lei;
- V - Averbação de Responsabilidade Técnica do profissional.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Parágrafo único. Deverão constar obrigatoriamente dos projetos os seguintes elementos:

I - rumos e distâncias das divisas;

II - área resultante;

III - área anterior;

IV - denominação anterior;

V - denominação atual;

VI - indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

VII - indicação precisa das edificações existentes;

VIII - indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando se tratar de desmembramento.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 19. O dimensionamento dos lotes e a sua ocupação deverão atender o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana do Município Aguiarnópolis.

Art. 20. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba objeto do parcelamento.

Art. 21. No loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via ou logradouro público.

Art.22. Deverão ser respeitados os parâmetros, definições e limites referentes às Áreas de Preservação Permanente, nos termos estabelecidos pela legislação federal e estadual, em especial as referentes a reservatórios artificiais e o regime de uso do seu entorno.

Parágrafo único. Nas Áreas de Preservação Permanente não poderão ser construídas edificações públicas ou privadas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Art. 23. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a proteção e o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI - em áreas de preservação ecológica, definidas em legislação federal, estadual e municipal;

VII - em terrenos que não tenham acesso direto a via ou logradouros públicos;

VIII - em sítios arqueológicos definidos em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 24. Quando o percentual de área utilizado para o sistema viário for inferior a 25% (vinte e cinco por cento), a diferença deve ser acrescida aos espaços livres de uso público.

Art. 25. O lote mínimo terá uma área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Parágrafo único. Quando o loteamento se destinar à edificação de interesse social, a área mínima do lote será de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a frente mínima de 10,00 m (dez metros).

Art. 26. Os loteamentos destinados ao uso de atividades de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos industrial deverão ser localizados em zonas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana.

Parágrafo único. As zonas a que se refere este artigo deverão:

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

I - prever locais adequados para o tratamento dos resíduos líquidos provenientes de atividade industrial, antes de esses serem despejados em águas interiores, superficiais e subterrâneas;

II - manter, em seu contorno, anéis verdes de isolamento capazes de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentais.

CAPÍTULO IV
DA CIRCULAÇÃO URBANA

Art. 27. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com o que estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Aguiarnópolis.

Art. 28. As vias de circulação terão suas dimensões mínimas estabelecidas na Consulta Prévia à autoridade competente da Prefeitura, que considerará:

I - vias arteriais, destinadas a atender o tráfego direto em percurso contínuo, interligar rodovias, vias coletoras e atender as linhas de ônibus com faixa de domínio com o mínimo de 35,00m (trinta e cinco metros), faixas de rolamento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura cada uma, nunca podendo ter menos de duas faixas de rolamento por sentido, sendo que, em havendo mais de três faixas por sentido, deve existir canteiro central, sendo o estacionamento facultativo e a via de pedestre obrigatória;

II - vias coletoras destinadas a coletar e distribuir o tráfego entre as vias arteriais e locais. com o mínimo de 23,00m (vinte e três metros) e o máximo de 44,00m (quarenta e quatro metros), faixas de rolamento de 3,00m (três metros) de largura cada uma, devendo ter duas ou três faixas de rolamento por sentido, inclusive estacionamento e via de pedestre;

III - vias locais, destinadas a permitir ao tráfego atingir áreas restritas e sair destas, com faixa de domínio de 12,00m (doze metros) a 23,00m (vinte e três metros), faixas de rolamento de no mínimo 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de largura cada uma, devendo ter no mínimo uma por sentido, com vias de pedestre, sendo o estacionamento facultativo;

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

IV - os estacionamentos ao longo das vias terão 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

V - ciclovias, destinadas à circulação de bicicletas não motorizadas, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), se unidirecional, e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), se bidirecional;

VI - vias de pedestres, com largura mínima de 3,00m (três metros), garantindo a continuidade do traçado, e calçada pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º No caso da impossibilidade de prolongamento das vias locais ou ligação com outras vias, ela deverá permitir manobra para veículos, inclusive os prestadores de serviços.

§ 2º As vias de pedestres poderão ter faixa ajardinada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e declividade transversal de 3 % (três por cento).

§ 3º ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa mínima "*non ædificandi*" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maior exigência da legislação específica.

Art. 29. O arruamento dos loteamentos deverá sempre se harmonizar com a topografia local, mediante a aproximação do eixo das vias às curvas de nível do terreno.

Art. 30. A seção transversal das vias para veículos será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

I - a declividade mínima será de 0,5% (cinco décimos por cento) e as vias deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50,00m (cinquenta metros);

II - a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100,00m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade de até 14% (quatorze por cento);

III - nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

IV - as vias devem ter arborização nas duas faces e uma árvore para cada lote ou, no mínimo, a cada 12,00m (doze metros).

Art. 31. No meio-fio junto às esquinas devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais. Deverá ser executada rampa para acesso dessas pessoas, com uma dimensão variável de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a ser implantada a partir do desenvolvimento da curva.

CAPÍTULO V

DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 32. É admitido o parcelamento de glebas para a implantação de núcleos residenciais de chácaras de recreio.

Art. 33. Os parcelamentos do solo para formação de chácaras de recreio devem atender ao disposto na Lei n.º 6.766/79, na regulamentação definida nesta Lei, e ao seguinte:

I - serão exigidos do loteador os mesmos equipamentos urbanos exigidos para o loteamento urbano;

II - deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;

III - os serviços de implantação dos equipamentos urbanos são de responsabilidade do loteador;

IV - a área mínima das chácaras será de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;

V - a profundidade mínima admissível é de 60,00m (sessenta metros), com declividade média de, no máximo, 15% (quinze por cento), medida no comprimento do lote, e, a partir deste valor, para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

VI - a largura mínima admissível é de 25,00m (vinte e cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo entre 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento), para cada ponto percentual verificado na inclinação do terreno, deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;

VII - sobre cada unidade de chácara serão admitidas no máximo duas edificações.

CAPÍTULO VI

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 34. Será admitida a edificação em condomínios horizontais por unidades autônomas, na forma da alínea "a" do Art. 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 35. Os condomínios horizontais são constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, sendo permitido na Macrozona Urbana.

Art. 36. Todas as unidades habitacionais do condomínio horizontal deverão ter altura imáxima de 8,00m (oito metros), definindo-se altura, para efeito desta Lei, como a maior diferença de cota entre qualquer ponto da edificação e o perfil original do terreno no ponto considerado.

Art. 37. O condomínio horizontal somente poderá ser implantado em lotes com área mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados) e máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - a quota de terreno por unidade habitacional, obtida pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior a 100,00m² (cem metros quadrados);

II - a taxa de ocupação máxima será de 0,5 (cinco décimos) e o coeficiente de aproveitamento de 0,7 (sete décimos).

III - para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

IV - o acesso às unidades habitacionais deverá ser feito através de via particular, de pedestres ou de veículos, interna ao conjunto, devendo a via de pedestres ter largura mínima de 3,00m (três metros);

V - nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade;

VI – serão exigidos recuos frontal de 3,0m (três metros), lateral de 2,0m (dois metros) de ambos os lados do lote e de fundo de 5,0m (cinco metros) para o lote como um todo, e os recuos entre as edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas deverá ser de 3,0m (três metros), a fim de garantir as condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional;

VII - no mínimo 15% (quinze por cento) da área do condomínio horizontal deverá ser mantida permeável;

VIII - a frente do lote poderá ser murada com uma altura de até 2,00m (dois metros), vazada em 70% (setenta por cento).

Art. 38. O condomínio horizontal destina-se exclusivamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Art. 39. O condomínio horizontal só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros).

Art. 40. O projeto do condomínio horizontal deverá indicar:

I - arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistema de coleta, tratamento de esgotos;

IV - instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública;

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Art. 41. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio horizontal, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

CAPÍTULO VII
DA RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR

Art. 42. São de responsabilidade do loteador a execução das obras e serviços de:

I - demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;

II - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III - rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;

IV - rede de distribuição de água potável;

V - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;

VI - pavimentação e meio-fio com sarjeta;

VII - passeios.

Art. 43. O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Executivo Municipal e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços dos equipamentos urbanos.

§ 1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Executivo Municipal e órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra dos equipamentos urbanos.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras penalidades legais cabíveis.

§ 3º A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretará o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

§ 4º 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 do Artigo 54 desta Lei.

§ 5º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 44. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de habitação sub-normal ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Executivo Municipal e anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de:

- I - abertura das vias;
- II - demarcação dos lotes;
- III - rede de água potável;
- IV - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V - cascalho compacto.

Parágrafo único. As obras complementares, das exigidas no Artigo 42 serão executadas pelo Poder Executivo Municipal no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

Art. 45. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal n.º 6.766/79, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as áreas não edificáveis, as restrições de remembramento ou desdobro.

Art. 46. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VIII

DA ACEITAÇÃO

Art. 47. Após a conclusão das obras de infra-estrutura básica determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Executivo Municipal procederá, mediante Decreto, à aceitação definitiva do parcelamento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Art. 48. A aceitação poderá, a critério do Poder Executivo Municipal, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras referente a ela esteja concluída.

Art. 49. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I - escritura pública de transferência ao Poder Público Municipal 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.

Art. 50. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de trinta dias corridos, publicará o Decreto de aceitação do loteamento.

CAPÍTULO IX

DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 51. O loteador deverá submeter ao Registro Imobiliário o projeto de loteamento ou desmembramento, nos termos do Artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

Art. 52. Para os efeitos do Artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1970, o Ministério Público Estadual fiscalizará:

I - a observância das normas complementares estaduais, em especial desta Lei;

II - observância das determinações do Certificado de exame e da anuência prévia estadual, condicionadores da aprovação municipal, em especial quanto ao cumprimento do cronograma de execução das obras.

Art. 53. Os Oficiais de Registro de Imóveis, no atendimento ao Artigo 19 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverão abrir vistas dos autos, no prazo referido no citado artigo, obrigatoriamente, sempre, ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiros que, se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

CAPÍTULO X

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 54. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n.º 6.766/79, 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, gradual 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUIARNÓPOLIS
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE AGUIARNÓPOLIS

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

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 55. É de caráter obrigatório ao Poder Executivo Municipal tornar pública, mediante publicação e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei.

Art. 56. O Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos administrativos necessários ao cumprimento da presente Lei.

Art. 57. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.