

LEI COMPLEMENTAR Nº ____ DE _____ DE 2022.

(Projeto de Lei Complementar Nº 193, de 27 de Julho de 2022, do Poder Executivo)

“Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Água Boa e dá outras providências.”

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são atribuídas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal, em sessão de, aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

PREÂMBULO

Nós, cidadãos água-boenses, sob a proteção de Deus, defendendo o universo de interesses que formam a sociedade deste município, reunimo-nos na condição de representantes de todo o povo de Água Boa, desprendemos esforços para revisar nosso maior instrumento legal de ordenamento do desenvolvimento do território municipal e juntos com a força de trabalho do poder executivo municipal, instituímos o PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ÁGUA BOA, o qual ratifica o exercício dos direitos sociais, da liberdade, do bem-estar, do desenvolvimento, da igualdade e da justiça com os valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista, fundada na harmonia social, com solução pacífica de suas controvérsias.

TÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Para efeito desta lei, considera-se os seguintes conceitos:

I – AFASTAMENTO: faixa de terreno pertencente a um lote privado e contígua à via que não pode ser edificada.

II – AFASTAMENTO FRONTAL: trata-se da distância que separa os planos de fachadas da testada do terreno ou dos alinhamentos projetados.

III – AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO: trata-se da distância que separa os planos de fachadas das divisas laterais do terreno.

IV – ANÁLISE GERAL URBANÍSTICA DE ATIVIDADES IMPACTANTES (AGUA): instrumento legal de normatização dos usos do solo dentro do planejamento urbano. Análise obrigatória que antecede a ocupação do solo por empreendimentos que

possam afetar a qualidade de vida ou que provoquem adensamento populacional, conflitos de trânsito, poluição visual e sonora.

V – ÁREA CONSTRUÍDA: são consideradas construídas as áreas cobertas, sem restrições quanto ao tipo de uso, tamanho, piso ou cobertura.

VI – ÁREA DE INFLUÊNCIA: espaço geográfico suscetível de sofrer alterações devido implantação de empreendimento, observando sob o ponto de vista os efeitos no ambiente.

VII – ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID): espaço geográfico que concentra os impactos diretos e mais significativos provenientes da instalação, manutenção e operação do empreendimento em questão.

VIII – ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII): extensão da AID, se localiza em uma região um pouco mais afastada do empreendimento e recebe as ações indiretas, com impactos menos significativos do que os que ocorrem nas áreas diretas.

IX – ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO: área de uso comum do povo, destinada à implantação de praças e parques públicos, também denominada de espaço livre, sistema de lazer ou praça.

X – ÁREA MÍNIMA DO LOTE: são as dimensões mínimas necessárias para que o lote seja aprovado, no processo de loteamento ou perante o processo de aprovação de projeto.

XI – AUTO: ato oficial formal, pelo qual o Poder Público instrui o processo de penalização.

XII – AUTUAÇÃO: lavratura do Auto que identifica a infração cometida.

XIII – COEFICIENTE DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO: é a relação entre a área edificada e a área total do lote.

XIV – COMPATIBILIDADE DE VIZINHANÇA: atividade ou uso compatível com seu entorno imediato.

XV – CONSTRUÇÃO: qualquer obra construída/edificada.

XVI – DENÚNCIA: protocolo oficial de aviso de dúvida de acometimento de irregularidade ou ilegalidade.

XVII – DESDOBRO: divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para formação de novos lotes.

XVIII – DESMEMBRAMENTO: subdivisão de gleba em lotes destinados a 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 dos já existentes.

XIX – EDIFICAÇÃO: vide “Construção”.

XX – EDÍLÍCIO: relativo a construções, edificações e edifícios.

XXI – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: vide “Água”.

XXII – EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO: Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

XXIII – FAIXA DE ROLAMENTO: vide faixa de trânsito.

XXIV – FAIXA DE TRÂNSITO: parte de pista de rolamento cuja largura permite, com segurança, a circulação de veículos em fila única.

XXV – FISCALIZAÇÃO ATIVA: exercício ordinário do poder de polícia atribuído a administração pública municipal.

XXVI – FISCALIZAÇÃO REATIVA: exercício extraordinário do poder de polícia movido por denúncia, queixa, autuação de outras esferas.

XXVII – FRENTE MÍNIMA DO LOTE: perímetro exposto de uma propriedade urbana. Largura total de um terreno ou edifício.

XXVIII – GABARITO: consiste na altura máxima em que cada edificação pode atingir, medida a partir do nível altimétrico de uma das cabeceiras da pista do aeroporto. Estão submetidas a controle de altura apenas os imóveis inscritos estipulados pela Zona de Segurança Aeroportuária (Z.S.A).

XXIX – GESTÃO URBANA ou GERENCIAMENTO URBANO: trata-se da administração ou governança efetiva das condições oriundas do planejamento urbano.

XXX – GLEBA: área de terra que ainda não foi objeto de Loteamento ou Desmembramento.

XXXI – IMPACTO AMBIENTAL: considera-se qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades, direta ou indiretamente, humanas. (Vide RIMA).

XXXII – INCOMODIDADE: qualidade ou a interferência gerada por usos e sua população. (Vide Parâmetros de Incomodidade).

XXXIII – INCOMPATIBILIDADE: aplica-se às atividades que causem grau de incomodidade ou interferência no cotidiano social que não podem ser tolerados. Ou que a população nas AID e AII democraticamente expresse tal repulsa.

XXXIV – LOGRADOURO: espaço público comum mantidos pelas municipalidades para desfrute da população, usado para serventia ou outras funcionalidades, contíguos a residências ou comércio. Sinônimo de praças, vias ou passeios.

XXXV – LOGRADOURO PÚBLICO: vide Logradouro.

XXXVI – LOTE: área delimitada de terreno vinculada à posse ou à propriedade da terra. Deve possuir um acesso a logradouro público. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas as dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos para a zona em que se situe.

XXXVII – LOTEAMENTO: subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

XXXVIII – MACROZONAMENTO: é a distinção do todo o território urbano baseado nas características antrópicas e bióticas deste, estabelecendo um referencial espacial para o uso e ocupação do solo, de acordo com as estratégias da política urbana.

XXXIX – MEIO AMBIENTE: conjunto de condições biológicas, físicas e químicas em que os seres vivos se desenvolvem.

XL – MEIO AMBIENTE CONSTRUÍDO: o meio ambiente natural que sofreu processo de transformação pelo homem e/ou o conjunto de condições que constituem uma cidade.

XLI – MEIO AMBIENTE NATURAL: lugar tal qual encontrado na natureza.

XLII – MOBILIÁRIO URBANO: é a coleção de artefatos implantados em espaço público da cidade, de interesse urbanístico, paisagístico, simbólico ou cultural, disponíveis à utilização da população.

XLIII – NIHIL: nada, coisa alguma.

XLIV – NÍVEL FINALÍSTICO: constitui a base da estrutura de Governo responsável por administrar e executar as ações e tarefas ordinárias e/ou necessárias para o cumprimento do planejamento. Diz respeito à prestação direta dos serviços ao cidadão.

XLV – NÍVEL MEIO: entende-se pelo nível da administração municipal responsável pela determinação das estratégias, dos objetivos e diretrizes, auxiliando a tomada de decisões, abrangendo toda a estrutura de Governo. É processo permanente e continuado voltado a utilização de recursos de forma racional e eficiente.

XLVI – NON AEDIFICANDI: área, pública ou privada, em que não é permitido construir edificações.

XLVII – NOTIFICAÇÃO: ato administrativo de informar oficialmente a parte envolvida que foi averiguada o cometimento de infração.

XLVIII – OCUPAÇÃO DO SOLO: é o exercício da apropriação da terra, sob regência de lei municipal, determinada pelas características da cidade, seguindo conjunto de diretrizes urbanísticas, cujo objetivo é garantir sua conservação e organização.

XLIX – PARÂMETROS DE INCOMODIDADE: consistem nas grandezas utilizadas para estratificar os tipos de atividades urbanas e avaliar suas Compatibilidades.

L – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO: consistem em grandezas e índices que medem aspectos relevantes relativos à densidade e à paisagem urbana.

LI – PEDONAL: relativo a pedestres. Que é percorrido a pé.

LII – PERÍMETRO URBANO: linha imaginária delimitadora da área da Cidade.

LIII – PERMEABILIDADE: propriedade do solo de se deixar atravessar pela água por infiltração.

LIV – PLANEJAMENTO URBANO: processo de controle do desenvolvimento da cidade, através de regulamentações e intervenções para atender aspectos de ordem qualitativa à população expressas no Plano Diretor, como infraestrutura, mobilidade, zoneamento e sustentabilidade.

LV – PLANO DIRETOR: instrumento legal voltado a aplicação do planejamento urbano.

LVI – QUEIXA: aviso extraoficial de dúvida de acometimento de irregularidade ou ilegalidade.

LVII – REMEMBRAMENTO: reagrupamento de dois ou mais lotes contíguos para a formação de um único lote maior.

LVIII – RIMA: peça técnica (Relatório de Impacto do Meio Ambiente), posterior ao EIA (Estudo de Impacto Ambiental), exigido no processo de licenciamento ambiental de atividades que modificam o meio ambiente, conforme normas vigentes.

LIX – SANÇÃO: Aplicação das devidas penalidades prevista nesta Lei.

LX – TAXA DE AJARDINAMENTO: percentual da área do lote que permite a infiltração de águas no subsolo e é destinada a constituição de paisagem urbana aprazível.

LXI – TAXA DE OCUPAÇÃO: percentual da área do lote passível de plotar-se edificação ou construção.

LXII – TEMPO REAL: aquilo que acontece simultaneamente, ao mesmo tempo.

LXIII – TERMO DE REFERÊNCIA: documento oficial que indica quais os elementos mínimos para a elaboração da Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes (AGUA).

LXIV – TESTADA: maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes, voltada para a mesma via.

LXV – TIPOLOGIA: configuração de uma construção. Característica ou grupo de características que diferencia uma estrutura ou construção.

LXVI – USO DO SOLO: conceito do urbanismo utilizado para generalizar as maneiras de apropriação de uma porção de território da cidade, classificando-as pelas tipologias, regimes e densidade de atividades.

LXVII – USO MISTO: é a classificação utilizada para edificações ou zonas que mesclam usos residenciais e não residenciais.

LXVIII – ZONEAMENTO: divisão de área em setores reservados às determinadas atividades.

Art. 2º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Água Boa é regido incondicionalmente pelos seguintes **princípios**:

I – da constitucionalidade e legalidade.

II – da liberdade.

- III – da igualdade de direito.
- IV – da apreensibilidade e evolutividade.
- V – da resolutividade.
- VI – da inteligibilidade.
- VII – da essencialidade.
- VIII – da mensurabilidade.

Parágrafo Único. Esta Lei institui-se nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e na Lei Orgânica do Município, as quais dentre outras providências, instruem objetivos gerais, diretrizes básicas e dispõem sobre instrumentos urbanístico-jurídicos para o gerenciamento urbano.

Art. 3º - O objetivo principal deste Plano Diretor é a “consagração da capacidade do governo municipal em reger com excelência o crescimento e o desenvolvimento da cidade, refletindo qualidade de vida para todos”.

Art. 4º - O Plano Diretor é o maior e mais importante instrumento de execução da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial de Água Boa, devendo orientar a atuação do Poder Público e o Setor Privado, ordenando o que fazer, porque fazê-lo, quem o fará, onde se desenvolverá o feito, percebendo prazos de realização e duração do resultado, com indicação do processo a ser realizado.

Parágrafo Único. O processo de planejamento municipal, além do Plano Diretor, é composto pelos seguintes itens:

- I – Lei de Parcelamento do Solo.
- II – Lei de Zoneamento Urbano, Uso e Ocupação do Solo.
- III – Código de Posturas.
- IV – Código de Obras.
- V – Código do Meio Ambiente.
- VI – Código Sanitário.
- VII – Código Tributário.
- VIII – Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual.
- IX – Planos, programas e projetos de desenvolvimento econômico e social.
- X – Plano de Habitação.
- XI – As Peças Cartográficas que o município elaborar e Publicar em diário oficial.
- XII – Volume I, Volume II e Volume III dos estudos de revisão desta Lei.

TÍTULO II

Da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial

Art. 5º - Institui-se a Política Municipal de Desenvolvimento Territorial (PMDT) de Água Boa, inaugurada pela sanção deste Plano Diretor.

Parágrafo Único. Entende-se por Política Municipal de Desenvolvimento Territorial (PMDT) de Água Boa o conjunto de objetivos e diretrizes, de programas, ações e decisões, com participação direta ou indireta de entes públicos ou privados, para assegurar o cumprimento adequado do planejamento firmado nesta lei, sob os princípios declarados anteriormente, bem como os direitos constitucionais concernentes à cidade e ao seu governo.

Art. 6º - Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gerenciamento Territorial, constituído pelo Núcleo de Pesquisa e Planejamento (NPP), pelo Núcleo de Licenciamento e Fiscalização (NLF), pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPLUR), pelo Fundo Municipal para o Desenvolvimento Urbano (FUMDUR) e pelo Cadastro de Informações Multitemático para o Planejamento Municipal (CIMPLAM).

§1º - Entende-se por Sistema Municipal de Planejamento e Gerenciamento Territorial, o conjunto de organismos, atribuições e instrumentos, harmônicos entre si, com a finalidade de pesquisar, planejar, executar, avaliar, dirimir conflitos e financiar a trajetória de execução desta lei.

§2º - O Sistema Municipal de Planejamento e Gerenciamento Territorial, atua em **nível estratégico** (ou meio) na estrutura de Governo Municipal.

§3º - O Cadastro de Informações Multitemático para o Planejamento Municipal deve reunir em um único sistema de processamento informatizado de dados elementos representativos da gestão pública, plotados em aplicações cartográficas.

Art. 7º - O Fundo Municipal para o Desenvolvimento Urbano (FUMDUR) atua como garantidor financeiro do Sistema Municipal de Planejamento e Gerenciamento do Território.

Art. 8º - O Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPLUR) é o órgão colegiado de natureza deliberativa, consultiva e recursal.

Parágrafo Único. O Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPLUR) deve ser composto por representantes do Executivo Municipal e da sociedade, que direta ou indiretamente são responsáveis pela execução da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial.

Art. 9º - O Núcleo de Pesquisa e Planejamento (NPP) é o setor, em **nível estratégico**, para o assessoramento técnico do Sistema Municipal de Planejamento e Gerenciamento Territorial, com função de fazer pesquisas, tecer análises técnicas, produzir relatórios e desenvolver projetos especiais.



§1º - Todos os Estudos, Normatizações e/ou Regulamentações necessárias ao bom cumprimento da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial de Água Boa deverão ser elaboradas e coordenadas pelo NPP.

§2º - Na condição de órgão em nível estratégico da administração municipal, o NPP deve estar associado ao Gabinete do Prefeito (ou Secretaria de Governo: ou Secretaria de Planejamento).

§3º - As decisões do NPP devem ser formuladas cientificamente embasado o crescimento e ordenamento territoriais do município.

Art. 10 - O Núcleo de Licenciamento e Fiscalização (NLF) é o setor que unifica as atividades de licenciamento e fiscalização municipais em todos os níveis, integrando a estrutura de Governo Municipal em **nível finalístico** (ou operacional).

TÍTULO III **Das Atribuições e Competências**

Art. 11 - O Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPLUR) é órgão colegiado de natureza deliberativa, consultiva e recursal, para formular, acompanhar e avaliar a execução da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial, competindo-lhe:

I – Discutir e validar os objetivos, as diretrizes, os instrumentos e fixar as prioridades da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial.

II – Promover a integração das ações pública e privadas e a harmonização de seus objetivos.

III – Emitir parecer, em última instância, sobre recursos interpostos em relação à aplicação do arcabouço urbanísticos e territorial do município.

Art. 12 - Cabe à Secretaria Municipal de Administração, ou sua sucedânea, a gestão do FUMDUR, devendo fazer uso de sua estrutura administrativa para tal fim.

Art. 13 - O Fundo Municipal para o Desenvolvimento do Território é o responsável por propiciar recursos para apoiar em caráter supletivo os programas, projetos e pesquisas relacionadas com a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial.

Art. 14 - O Núcleo de Pesquisa e Planejamento é o responsável pelo desenvolvimento das seguintes funções:

I – Coordenar o processo participativo de elaboração ou revisão do Plano Diretor de Água Boa.

II – Coordenar o processo participativo de elaboração ou revisão dos planos setoriais para a consolidação do Plano Diretor de Água Boa.

III – Propor planos, programas, projetos e estudos vinculados aos objetivos estabelecido no Plano Diretor.

IV – Organizar e gerenciar o Cadastro de Informações Multitemático para o Planejamento Municipal (CIMPLAM).

V – Assessorar e prestar apoio técnico ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e Território.

VI – Elaborar relatórios anuais referentes ao monitoramento dos objetivos definidos no Plano Diretor, extraídos das informações organizadas no Cadastro de Informações Multitemático para o Planejamento Municipal (CIMPLAM).

VII – Realizar e promover pesquisas e estudos básicos necessários à fundamentação do Plano Diretor e seus desdobramentos.

VIII – Gerenciar a execução de programas especiais derivados do Plano Diretor.

IX – Prestar apoio técnico de planejamento aos órgãos executores do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Território, visando nivelamento de conceitos e de linguagem metodológica.

X – Definir a Política Municipal de Desenvolvimento Territorial (PMDT) por meio do Plano Diretor e seus desdobramentos.

XI – Assegurar, no município, o planejamento urbano como processo contínuo e permanente.

XII – Promover a articulação constante de Água Boa com os Municípios da região, com o Estado e com a União, visando a compatibilização de suas políticas e dos programas de apoio ao desenvolvimento urbano nos termos do Art. 23 da Constituição Federal.

Parágrafo Único. O NPP subsidiará o Cadastro de Informações Multitemático para o Planejamento Municipal (CIMPLAM), por meio de processos e procedimentos formados, com finalidade de reunir e manter atualizado banco de dados para munir as decisões do Executivo Municipal, sob assessoria do Núcleo de Pesquisa e Planejamento.

Art. 15 - O Núcleo de Licenciamento e Fiscalização é o responsável pelo desenvolvimento das seguintes funções:

I – Analisar, aprovar e emitir as devidas autorizações relativas aos processos de licenciamento de atividades econômicas.

II – Analisar, aprovar e emitir as devidas autorizações relativas aos processos de licenciamento de parcelamento do solo.

III – Analisar, aprovar e emitir as devidas autorizações relativas aos processos de obras e/ou construções.

IV – Organizar os processos de licenciamento, registrando essas informações no O Cadastro de Informações Multitemático para o Planejamento Municipal.

V – Fiscalizar as atividades econômicas, zelando pelas normas urbanísticas, de posturas, ambientais e sanitárias.

VI – Fiscalizar o processo de urbanização da cidade, zelando pelas normas urbanísticas, de posturas, ambientais e sanitárias, averiguando qualquer tipo de obras/construção, em áreas públicas ou privadas.

VII – Notificar, autuar e aplicar devidas sanções imediatamente à sua percepção, seguindo os ritos processuais devidos.

VIII – Instaurar, instruir e decidir em primeira instância sobre processos administrativos correlatos, estimulando a resolução de conflitos e as inconformidades notadas.

IX – Prezar pelo cumprimento dos princípios, objetivos e diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial.

X – Elaborar relatórios anuais referentes ao cumprimento de suas atribuições.

XI – Fica previsto que o município poderá delegar as funções de licenciamento, integral ou parcialmente, à outras instâncias previstas por lei específica.

Parágrafo Único. O Núcleo de Licenciamento e Fiscalização deve, sem prejuízo à demais parâmetros normativos aplicáveis, exercer com agilidade e eficácia suas atribuições.

TÍTULO IV Das Diretrizes

SEÇÃO I Das Diretrizes Gerais

Art. 16 - Constituem **diretrizes gerais** do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Água Boa, cabendo à Prefeitura Municipal:

I – Implantar a Política Municipal de Desenvolvimento Territorial, visando estabelecer uma nova capacidade de ordenação do seu crescimento.

II – Promover estudos para ratificação dos distritos municipais como subdivisão administrativa do território municipal, bem como atribuir os devidos perímetros urbanos das sedes desses distritos, vilas e povoados rurais do município, ajustando-os com a Política Municipal de Desenvolvimento Territorial, compatibilizando as relações campo/cidade.

III – Implementar o Sistema Municipal de Planejamento e Gerenciamento Territorial e seus principais componentes, o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Território e o Núcleo de Pesquisa e Planejamento.

IV – Promover a reorganização administrativa distrital e abairramento a nível urbano.

V – Implementar o Núcleo de Licenciamento e Fiscalização (NLF), com a finalidade de centralizar as atividades de concessão de autorizações diversas, bem como exercer papel de polícia, sob a égide das diretrizes do Plano Diretor.

VI – O Executivo Municipal, sem prejuízo à demais parâmetro normativos aplicáveis, deve desempenhar governança e suas atribuições administrativas com agilidade e eficácia.

VII – Definir políticas e programas voltados ao fortalecimento das vocações naturais da cidade como polo regional mais capacitado à prestação de serviços, entreposto comercial e centro de transbordo intermodal.

VIII – Desenvolver e implementar, Planos, Projetos e Programas setoriais, visando a adequação da infraestrutura e serviços urbanos à demanda real instalada e a futura, valendo-se do Sistema Municipal de Planejamento e Gerenciamento do Território.

IX – Promover estudos técnicos, desenvolver programas e estabelecer políticas necessários ao fortalecimento das funções regionais, com destaque para as iniciativas privadas e públicas que concorram no incremento do papel regional da cidade.

X – Promover ações extraordinárias que objetivem questões estratégicas e/ou que extrapolem a governança municipal a exemplo de ações para a efetivação da ferrovia; para implantação do aproveitamento energético solar, valendo-se de articulações e arranjos adequado à viabilização técnico-econômico-financeira.

Parágrafo Único. São **diretrizes gerais** aquelas ordinárias da Administração Municipal, que na essência entremeiam várias instâncias do Governo Municipal.

SEÇÃO II **Das Diretrizes Específicas**

Art. 17 - São **diretrizes** para o desenvolvimento urbano de Água Boa **específicas** do **Ordenamento Territorial**:

I – Exercer plena capacidade de gerenciamento do desenvolvimento e crescimento urbano de Água Boa.

II – Revisar o conjunto de leis de planejamento e gerenciamento urbano para adequá-las ao atual Plano Diretor.

III – Revisar procedimentos de análise e licenciamento de obras e construções.

IV – Estabelecer a AGUA como instrumento para análise de atividades impactantes.

V – Garantir controle e devido licenciamento de infraestrutura urbana evitando conflitos e incompatibilidade de uso.

VI – Revisar legislação para licenciamento de atividades perigosas e compatibilizá-las aos princípios e diretrizes do atual Plano Diretor.

VII – Efetuar constante ação fiscal para coibir atividades que causem transtorno na vizinhança.

VIII – Instituir processos simplificados para licenciamentos de empreendimentos de parcelamento do solo, alvará de obras e congêneres, alvará de funcionamento e atividade, conforme instrui legislação federal.

IX – Instituir processo completo para análise e licenciamento de empreendimentos que se enquadrarem nas categorias de alto impacto e/ou grande geração de público, resíduos ou poluentes de qualquer natureza, cujas especificidades que definem tais categorias, serão definidas em instrumento legal apropriado.

X – Instituir o conceito de licenciamentos mais ágeis e punições mais severas, com a finalidade de desonerar e desburocratizar o serviço público, admitindo o princípio jurídico da boa-fé.

XI – Assumir o uso de tecnologias facilitadoras do trabalho humano, como uso de imagens por satélite e veículos aéreos não tripulados.

XII – Proceder monitoramento, análise e atualização do arcabouço legal do município, em especial às relacionadas ao Plano Diretor e desdobramentos.

XIII – Proceder o constante monitoramento e atualização do Cadastro de Informações Multitemático para o Planejamento Municipal.

Art. 18 - São **diretrizes** para o desenvolvimento urbano de Água Boa **específicas** do **Meio Ambiente**:

I – Elaborar Plano de Arborização Pública contendo, no mínimo, as espécies as serem plantadas, os cuidados do plantio, os procedimentos de manutenção, poda e replantio.

II – Revisar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Volumosos para compatibilizá-los ao atual Plano Diretor, inclusive os resíduos industriais.

III – Promover o aumento do número de árvores na cidade, buscando atingir parâmetros internacionais.

IV – Implantar coleta seletiva de modo vantajoso para o município e a sociedade.

V – Estabelecer critério para instituir a coleta de resíduos indústrias de modo sustentável e autossuficiente.

Art. 19 - São **diretrizes** para o desenvolvimento urbano de Água Boa **específicas** de **Infraestrutura**:

I – Implantar ações ordinária de fiscalização, limpeza, sensibilização, restauração e conservação das nascentes em zona urbana.

II – Coibir o lançamento de dejetos nos corpos hídricos, sem a autorização do órgão ambiental.

III – Substituir gradualmente o uso de sistemas de infiltração por sistemas completos de tratamento de esgoto sanitário urbano.

- IV – Implantar sistema eficiente de tratamento de esgoto em zona urbana.
- V – Implantar sistema de destinação final de resíduos sólidos de modo eficiente e ambientalmente correto.
- VI – Aumentar para, no mínimo, 30% a abrangência de rede de esgoto sanitário na área urbana nos próximos 10 (dez) anos.
- VII – Garantir que o mobiliário urbano seja implantado ou construído atendendo as normas de acessibilidade e estejam em quantidade suficiente com a demanda do público usuário.
- VIII – Estabelecer manutenção preventiva e corretiva de maneira eficiente nas praças e vias públicas, garantindo sua usabilidade.
- IX – Desenvolver estudos e respectivo plano para macrodrenagem urbana da cidade.
- X – Construir rede de drenagem urbana em consonância com o Plano de Drenagem.
- XI – Garantir a manutenção preventiva e corretiva na rede de drenagem urbana.
- XII – Articular parcerias para ampliação da rede de cobertura e da qualidade do sinal de internet móvel em toda a área urbana.

Art. 20 - São **diretrizes** para o desenvolvimento urbano de Água Boa **específicas de Mobilidade**:

- I – Promover adequação universal das calçadas fora de norma.
- II – Regulamentar larguras mínimas das vias (calçadas e faixa de rolamento) bem como outros elementos de segurança necessários para garantir acessibilidade e mobilidade universal.
- III – Promover adequações viárias com vistas a dispor adequadamente o fluxo de veículos, de pedestres, bem como locais adequados para o estacionamento dos veículos em via pública.
- IV – Promover a ampliação da sinalização urbana vertical e horizontal.
- V – Implantar locais para travessia da rodovia BR 158 em quantidade suficiente à sua demanda.
- VI – Estabelecer a capacidade de monitorar e gerenciar os riscos do trânsito, agindo preferencialmente de modo preventivo.
- VII – Exercer controle no trânsito de veículos pesados em zona urbana.
- VIII – Estipular locais específicos para as paradas e pouso de veículos pesados.
- IX – Garantir a segurança do pedestre no trânsito urbano.
- X – Buscar a implantação de serviço eficiente e sustentável de transporte público coletivo.

XI – Exercer seu papel de gestor do desenvolvimento urbano e garantir a obediência ao sistema viário planejado.

Art. 21 - São **diretrizes** para o desenvolvimento urbano de Água Boa **específicas de Habitação e Questões Fundiárias**:

I – Promover adequações no Plano Local de Habitação de Interesse Social, compatibilizá-lo ao atual Plano Diretor, com vistas a incentivar os empreendimentos em áreas mais próximas à zona urbanizada, em especial nas Zonas de Atenção Urbanística-Social.

II – Implementar ações para a regularização de habitações irregulares e/ou ilegais.

Art. 22 - São **diretrizes** para o desenvolvimento urbano de Água Boa **específicas de Serviços Públicos**:

I – Na área de Cultura, construir locais de acesso público para a realização de grandes eventos sociais na cidade.

II – Na área de Cultura, elaborar plano para o desenvolvimento da Cultura.

III – Na área de Cultura, apoiar atividades e eventos culturais em nível local, incentivar a produção artística, literária e outras manifestações locais.

IV – Na área de Saúde, garantir oferta de serviços de saúde com qualidade.

V – Na área de Saúde, ampliar a disponibilidade de horário para atendimento da população preferencialmente nas unidades básicas de saúde.

VI – Na área de Saúde, ampliar a abordagem do programa de saúde bucal nas escolas.

VII – Na área de saúde, constituir ações programadas mediante o trabalho multiprofissional nas áreas de nutrição, saúde oral, saúde mental, saúde da criança, do adolescente, da mulher, do trabalhador e do idoso, emergência e urgência, medicamentos essenciais, controle epidemiológico, serviços laboratoriais e de radiologia, educação em saúde, meio ambiente, recursos humanos, pesquisa, informação e informatização, administração e outros.

VIII – Na área de saúde, ampliar a rede básica de saúde, segundo os critérios mínimos do Ministério da Saúde, podendo aumentar ainda mais a oferta caso o município tenha disponibilidade de recursos.

IX – Na área de saúde, ampliar as ações de Vigilância Sanitária em conformidade com o Código Sanitário do município.

X – Na área educacional, assegurar a melhor distribuição espacial das áreas apropriadas para ampliação da rede física do município, articulando com a iniciativa privada no processo de produção urbana.

XI – Na área educacional, promover a adaptação das unidades físicas às necessidades de acessibilidade universal.

XII – Na área educacional, priorizar a utilização de materiais e técnicas com maior durabilidade quando da realização de obras de construção ou reformas nas unidades escolares da rede municipal.

XIII – Na área educacional, preparar a rede física escolar para acomodar a demanda em regime de período escolar integral.

XIV – Na área de assistência social, adequar e manter as instalações físicas da rede em condições plenas de uso.

XV – Na área de assistência social, ampliar a rede física, adequando aos tipos de usos, bem como à acessibilidade universal.

XVI – Na área ambiental, ampliar a abordagem sobre educação ambiental nas escolas.

Art. 23 - São **diretrizes** para o desenvolvimento urbano de Água Boa **específicas da Economia Local**:

I – Desenvolver programa de fomento à atividade agropecuária diversificada e inclusiva.

II – Desenvolver programa de fomento ao abastecimento alimentar da população especialmente hortifruticultura, associado a geração de novas oportunidades de emprego.

III – Desenvolver programa próprio no Município para favorecer a produção industrial através da criação de incentivos à fixação de investimentos, inclusive com a ampliação de oferta de áreas para fins industriais.

IV – Desenvolver estudos para viabilizar a instalação de abatedouro municipal.

V – Realizar estudos para desenvolver programas de fomento à piscicultura e ovinocultura.

TÍTULO V

Do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo Urbano

SEÇÃO I

Do Macrozoneamento

Art. 24 - O território do município fica dividido em Áreas Urbana e Rural.

Art. 25 - O Perímetro Urbano delimita a Área Urbana da cidade de Água Boa e está descrito em Memorial anexo a esta lei.

Art. 26 - Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana de Água Boa fica dividida em 03 (três) categorias de ZONAS:

I – Zona de Segurança.

II – Zona de Atenção.

III – Zonas de Estímulos.

Art. 27 - Constituem-se Zona de Segurança, aquelas que necessitem de controle mais intenso do seu processo de urbanização ou que necessitem serem preservadas.

Art. 28 - Zona de Atenção são aquelas que estão aptas ao processo de urbanização, no entanto demandam cuidados urbanísticos diferenciados.

Art. 29 - Zona de Estímulo são aquelas que além de estarem aptas à urbanização, são prioritariamente objeto deste processo, bem como podem sofrer incentivos de outras ordens.

SEÇÃO II

Dos Usos do Solo Urbano

Art. 30 - O Uso do Solo Urbano trata da implantação de Atividades e Empreendimentos na Macrozona Urbana de Água Boa.

Art. 31 - O Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Água Boa, realizados por agentes públicos e privados, são regulados pela presente Lei, observadas, no que couber, a legislação federal, estadual e demais leis municipais pertinentes.

Art. 32 - O critério básico para a administração do Uso do Solo Urbano deverá ser a Compatibilidade de Vizinhança.

Parágrafo Único. A Compatibilidade de Vizinhança é a capacidade de convivência entre as diversas Atividades e Empreendimentos que se desenvolvem na Zona Urbana, passando desde as relações mais inócuas, até aquelas que resultam em maiores níveis de incomodidade.

Art. 33 - As distintas categorias de Uso do Solo Urbano classificam-se em 04 (quatro) classes:

I – INÓCUA: os que não apresentam caráter de incomodidade, incluindo no seu uso a atividade residencial unifamiliar ou aquelas integradas ao mesmo lote da residência, de modo que não exceda a 50% (cinquenta por cento) da área construída.

II – COMPATÍVEL: os que por ventura, seu nível impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e acréscimo na demanda por infraestrutura, podem e devem integrar-se a vida urbana, adequando-se a padrões comuns de funcionamento, determinados pelo Código de Posturas Municipais.

III – IMPACTANTE: os que, por seu nível impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento na demanda por infraestrutura, podem integrar-se a vida urbana comum, adequando-se as exigências do Código de Posturas Municipais, mas que exigem padrões mínimos de infraestrutura para sua instalação e funcionamento.

IV – ALTO IMPACTO: tratam-se das Atividades e Empreendimentos que, por seu nível impactante, porte, periculosidade, potencial poluidor e incremento na demanda por infraestrutura, precisam submeter-se a condições especiais para sua localização e instalação.

Art. 34 - As categorias apresentadas acima serão detalhadas posteriormente a esta lei, baseada em estudos realizados pelo Núcleo de Pesquisa e Planejamento (NPP) e normatizadas por ato legal específico.

SEÇÃO III **Dos Tipos de Zona**

Art. 35 - Para receber os diferentes tipos de Uso do Solo Urbano, a Macrozona Urbana de Água Boa está dividida em 08 (oito) categorias de ZONAS:

- I – Zona de Segurança Aeroportuária (Z.S.A.)
- II – Zona de Segurança Industrial (Z.S.I.)
- III – Zona de Atenção Ecológica (Z.A.E)
- IV – Zona de Atenção Urbanística – Expansão (Z.A.U.-e)
- V – Zona de Atenção Urbanística – Social (Z.A.U.-s)
- VI – Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (Z.E.D.)
- VII – Zona de Estímulo à Urbanização – Central (Z.E.U.-c)
- VIII – Zona de Estímulo à Urbanização – Residencial (Z.E.U.-r)

SUBSEÇÃO I **Das Zonas de Segurança**

Art. 36 - A Zona de Segurança Aeroportuária (Z.S.A.), possui cunho estratégica e preferência de uso logísticos, tem por princípios a manutenção eficiente operacional e gerencial dos meios de transportes aéreos, e a segurança ambiental, sendo vedada atividades residencial, atividades com afluência de público e atividades industriais poluente, ou congêneres, obedece aos seguintes parâmetros urbanísticos e edílios:

- I – Área mínima do lote: 50.000,00 m².
- II – Frente mínima do lote: 200,00m
- III – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 0%.
- IV – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: igual 0%.
- V – Coeficiente de Adensamento Construtivo: igual 0,5.
- VI – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).
- VII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: igual 15%.
- VIII – Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: não se aplica.
- IX – Afastamento Frontal Mínimo: 10,00 m.

X – Afastamentos Laterais Mínimos: 3,00 m.

Art. 37 - Zona de Segurança Industrial (Z.S.I), de caráter industrial, com localização estratégica, tem como princípios a eficiência operacional e gerencial, sendo vedada atividades residenciais, atividades com afluência de públicos e atividades de comércio médio e leve, ou congêneres, devendo obedecendo os seguintes parâmetros urbanísticos e edílios:

I – Área mínima do lote: 2.000,0 m².

II – Frente mínima do lote: 50,00m.

III – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 5%.

IV – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: 5%.

V – Coeficiente de Adensamento Construtivo: igual 1,0.

VI – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).

VII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: igual 80%.

VIII – Taxa de Ajardinamento Mínimo do Lote: 10%.

IX – Afastamento Frontal Mínimo: 10,00m.

X – Afastamentos Laterais Mínimos: 5,00m.

Parágrafo Único. No momento do parcelamento de gleba inserida em Z.s.i., fica autorizado a destinação de 30% (trinta por cento) da área da gleba para lotes com dimensão menor que 500,00m* (quinhentos meios quadrados) e testada mínima de 20,00m (vinte metros) em área industrial, sendo o afastamento o afastamento frontal mínimo é de 5.00m (cinco metros) e os afastamentos laterais mínimos de 2,00m (dois metros) para estes lotes. (NR)

SUBSEÇÃO II **Das Zonas de Atenção**

Art. 38 - Zona de Atenção Ecológica (Z.A.E.), de cunho ambiental dentro da Macrozona Urbana, com localização estratégica, positiva à qualidade de vida e as boas condições ambientais, tem como princípios a segurança biológica e hídrica, prioritariamente destinadas à preservação ambiental e atividades de lazer e recreação.

§1º - São vedadas atividades com afluência de público, comércio leve, médio e pesado.

§2º - Constitui exceção para a proibição estabelecida quando o lote urbano e/ou construção residencial, cuja área do imóvel esteja com fração superior a 50% deste em zona diferente de Z.A.E., obedecendo os índices urbanísticos de cada zona acometida para as respectivas parcelas de área e respeitando imperiosamente as Áreas de Preservação Permanentes e outros componentes ambientais amparados por lei

municipal, estadual ou federal, bem como estar ligado a um sistema de tratamento de esgotamento sanitário ambientalmente correto.

§3º - São parâmetros urbanísticos e edilícios para Z.A.E.:

I – Área mínima do lote: não se aplica.

II – Frente mínima: não se aplica.

III – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 15%.

IV – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 30%.

V – Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,0.

VI – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: igual 0 (zero).

VII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 50%.

VIII – Taxa de Ajardinamento Mínimo do Lote: 30%.

IX – Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m

X – Afastamentos Laterais Mínimos: 1,50m.

Art. 39 - Zona de Atenção Urbanística – Controle (Z.A.U. - c), são zonas destinada a fazer estoque de terras urbanizáveis, sendo imperioso que, para o bom processo de produção de urbanização sejam estabelecidas em regramentos específicos os níveis de prioridade para seu parcelamento, tendo por princípios a compatibilidade de vizinhança, a apazibilidade da paisagem, a segurança urbana e pedonal e a sociabilidade da vizinhança.

Parágrafo Único. Em havendo manifestação de interesse por parte desses proprietários, seu processo de urbanização será licenciado condicionado a total assunção dos custos da infraestrutura mínima necessária por parte do proponente, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios:

I – Área mínima do lote 200,00m².

II – Frente mínima de 10,00m.

III – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 10%.

IV – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

V – Coeficiente de Adensamento Construtivo: 0,75.

VI – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 0,75.

VII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 75%.

VIII – Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 25%.

IX – Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m.

X – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50m (para lotes com testada superior que 10,00m).

XI – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,00m (para lotes com testada inferior a 10,00m).

Art. 40 - Zona de Atenção Urbanística – Social (Z.A.U. -s) são zona destinada a atender demanda de produção habitacional e/ou necessitam de tratamento especial no que tange as questões fundiárias, tendo por princípios o direito à moradia digna e as boas condições ambientais, sendo permitidas atividades residenciais, comércio e/ou serviços leves e médios, vedando-se o uso industrial ou logístico, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edílios:

I – Área mínima do lote: 180,00m².

II – Frente mínima: 8,00m.

III – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário: mínimo de 10%.

IV – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 15%.

V – Coeficiente de Adensamento Construtivo: 2,0.

VI – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 0 (zero).

VII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 80%.

VIII – Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 20%.

IX – Afastamento Frontal Mínimo: 1,50m.

X – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,00m, conforme código de obras.

SUBSEÇÃO III **Das Zona de Estímulo**

Art. 41 - Zona de Estímulo ao Desenvolvimento (Z.E.D.), são zonas destinada implantação preferencial de atividades ligadas ao apoio logístico, comercio médio e pesado, tendo por princípios a eficiência operacional e gerencial, a segurança urbana e ambiental, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edílios:

I – Área mínima do lote 500,00m².

II – Frente mínima de 20,00m.

III – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 5%.

IV – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

V – Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,00.

VI – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 1,00.

VII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 90%.

VIII – Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 10%.

IX – Afastamento Frontal Mínimo: 0,00m (zero).

X – Afastamentos Laterais Mínimos de 2,00m.

Art. 42 - Zona de Estímulo à Urbanização – Central (Z.E.U.-c), é a zonas preferencialmente desejada para difusão do uso misto, visando o máximo adensamento, desde que adequado à capacidade da infraestrutura disponível, desenvolvendo-se especialmente uso residencial, comercial e de serviços, tendo por princípios a flexibilização urbanística, a segurança urbana eficiência operacional, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edílios:

I – Área mínima do lote 400,00m².

II – Frente mínima de 10,00m.

III – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 5%.

IV – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

V – Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,00.

VI – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 3,00.

VII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 70%.

VIII – Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 30% (para uso residencial).

IX – Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 10% (para uso comercial).

X – Afastamento Frontal Mínimo: 0,00m (zero) exclusivo para uso comercial.

XI – Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m para uso residencial.

XII – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50m (edificações térreas).

XIII – Afastamentos Laterais Mínimos de 2,00m (com dois ou mais pavimentos).

Art. 43 - Zona de Estímulo à Urbanização – Expansão (Z.E.U. - e), são as zonas com prioridade para sua urbanização, pois fazem limites com a infraestrutura consolidada seu uso é adaptativo à característica que se consolidar no entorno, permitindo-se prioritariamente os usos residencial, comercial e de serviços, tendo por a princípio a compatibilidade de vizinhança, a Aprazibilidade da paisagem, a segurança urbana e pedonal e a sociabilidade da vizinhança, podendo ter algum incentivo por parte da administração municipal, devendo obedecer os seguintes parâmetros urbanísticos e edílios.

I – Área mínima do lote 200,00m².

II – Frente mínima de 10,00m (para vias locais).

III – Frente mínima de 12,00m (para avenidas).

IV – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 5%.

V – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

VI – Coeficiente de Adensamento Construtivo: 0,75.

VII – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 0,75.

VIII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 75%.

IX – Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 25%.

X – Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m.

XI – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50m (para lotes com testada superior que 10,00m).

XII – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,00m (para lotes com testada inferior a 10,00m).

Art. 44 - Zona de Estímulo à Urbanização – Residencial (Z.E.U.-r), são as zonas cujo adensamento é desejado, desde que adequado à capacidade da infraestrutura disponível, desenvolvendo-se especialmente uso residencial, comercial e de serviços, tendo por princípio a compatibilidade de vizinhança, a aprazibilidade da paisagem, a segurança urbana e pedonal e a sociabilidade da vizinhança, devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos e edífcios:

I – Área mínima do lote 200,00m².

II – Frente mínima de 10,00m (para vias locais).

III – Frente mínima de 12,00m (para avenidas).

IV – Percentual de área para Equipamento Público Comunitário mínimo de 5%.

V – Percentual de área para Área Livre de Uso Público: mínimo de 10%.

VI – Coeficiente de Adensamento Construtivo: 1,00.

VII – Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso: 1,00.

VIII – Taxa de Ocupação Habitável Máximo: 70%.

IX – Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo: 20%.

X – Afastamento Frontal Mínimo: 3,00m.

XI – Afastamentos Laterais Mínimos de 1,50m.

TÍTULO VI

Do Gerenciamento Urbano

SEÇÃO I

Dos Instrumentos Urbanísticos de Gerenciamento e Desenvolvimento Urbano

SUBSEÇÃO I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 45 - Os proprietários de imóveis urbanos, ficam obrigados a parcelar, edificar ou utilizar seu imóvel urbano considerado vazio, subutilizado ou não utilizado.

§1º - Considera-se subutilizado o imóvel cuja área construída seja inferior, proporcionalmente a 15 % (quinze por cento) da área do lote.

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

§3º - A notificação far-se-á:

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

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

§ 4º Os prazos aplicáveis para o exercício deste instrumento são:

I – Os proprietários notificados, devem em até um ano, a partir da notificação, protocolar os devidos pedidos de aprovação de projetos no órgão municipal competente.

II – Os proprietários têm até dois anos, a partir das licenças concedidas, para iniciar as devidas medidas nos imóveis.

SUBSEÇÃO II **Do Direito de Preempção**

Art. 46 - Este instrumento garante a preferência ao ente municipal para a aquisição de imóveis mediante compra.

Parágrafo Único. Os imóveis inscritos, integral ou parcialmente, nos polígonos estabelecidos pelo mapa e memoriais anexos a esta lei, são objeto deste instrumento.

Art. 47 - Além das áreas estabelecidas nesta lei, poderá o poder público usar do Direito de Preempção sempre que necessitar de áreas para:

I – Regularização fundiária.

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

III – Constituição de reserva fundiária.

IV – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

VI – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

VII – Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

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

SUBSEÇÃO III
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 48 - Consiste na definição da cobrança de uma contrapartida a ser realizada pelos beneficiários, pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento.

Art. 49 - Os lotes urbanos localizados nas zonas que possuam previsão nesta Lei de Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso (CSAO), poderão obter de forma onerosa perante o Poder Público Municipal a permissão para edificar área a maior que a estabelecida pelo Coeficiente de Adensamento Construtivo.

§1º - A área máxima disponível para aquisição onerosa é encontrada no produto do Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso cabível, pela área do lote.

§2º - É vedada a aquisição onerosa de que trata o caput deste artigo nas Zona de Segurança Aeroportuária (Z.S.A.), Zona de Segurança Industrial (Z.S.I.), Zona de Atenção Ecológica (Z.A.E) e Zona de Atenção Urbanística – Social (Z.A.U.-s).

§3º - A Secretaria Municipal de Administração ou sua sucedânea, gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como é responsável pelos Registros de Certidão de CSAO, emitidos em conformidade com as exigências contidas nesta Lei.

§4º - O procedimento de aquisição onerosa imperiosamente deverá ocorrer no mesmo processo de aprovação de projetos.

Art. 50 - Mediante a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, cabe a municipalidade emitir extrato com valores e condições estabelecidas, com a finalidade de publicação na imprensa oficial.

§1º - A publicação referida no caput será condição para emissão de guia para pagamento do Potencial Construtivo a ser ampliado, que só ocorrerá após 15 (quinze) dias corridos da publicação, se não houver denúncia a transação.

§2º - O Município, ao final do trâmite do processo de aquisição da Outorga Onerosa, publicará na Imprensa Oficial do Município os dados da transação realizada através da emissão de Certidão de Potencial Construtivo Excedente da Outorga Onerosa, que deverá ser citada no Habite-se e/ou averbada à margem da matrícula do imóvel.

Art. 51 - Mediante a aprovação técnica do projeto e constatação pela Secretaria de Administração da exatidão das informações apresentadas, e que será emitida guia para pagamento do Potencial Construtivo adquirido.

Art. 52 - O cálculo da outorga onerosa se fará com base no valor venal do metro quadrado do terreno estabelecido pela Planta Genérica de Valores, atualizado até a data de aquisição, multiplicado pelo CSAO.

§1º - O cálculo de que trata o caput deste artigo deverá ser elaborado por lei específica desenvolvida pelo Núcleo de Pesquisa e Planejamento (NPP), sendo a mesma apreciada pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPLUR).

§2º - A contrapartida financeira total da Outorga Onerosa do Direito de Construir é computada a partir da multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada metro quadrado (m²) pelo total de metros quadrados adicionais a serem adquiridos.

§3º - O valor de que trata o caput deste artigo será pago em moeda corrente em conta bancária específica de titularidade do Município de Água Boa.

§4º - A contrapartida financeira não poderá ser quitada por meio da execução de obras e serviços.

Art. 53 - Os recursos provenientes da aquisição onerosa de Potencial Construtivo serão destinados ao Fundo Municipal para o Desenvolvimento Urbano (FUMDUR).

Art. 54 - O Alvará de Obras só será expedido após a comprovação do valor da outorga onerosa.

§1º - Em caso de parcelamento, o alvará de obras apenas será emitido após o pagamento da primeira parcela.

§2º - A emissão do Habite-se fica condicionada à quitação integral da outorga onerosa.

SUBSEÇÃO IV

Da Operação Urbana Consorciada

Art. 55 - A Operação Urbana Consorciada (OUC) corresponde ao conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores cujo objetivo é promover transformações urbanísticas estruturais com desenvolvimento econômico, social e a qualificação ambiental de setores da cidade.

Art. 56 - O instrumento da Operação Urbana Consorciada (OUC) tem por objetivo a reestruturação urbana de partes da cidade que articule e relacione as ações e medidas a serem propostas, os recursos necessários à sua realização, as soluções urbanísticas necessárias para a correção de processos de urbanização e/ou de transformação do território.

Parágrafo Único. A Operação Urbana Consorciada (OUC) é o instrumento adequado para transformação de áreas sujeitas à implantação de grandes infraestruturas, áreas em processo de esvaziamento de suas funções originais, áreas com incidência de assentamentos precários e desprovidos de infraestruturas.

Art. 57 - As modelagens urbanística, socioeconômica, financeira e de gestão da Operação Urbana Consorciada (OUC) devem promover formas de ocupação mais intensas, qualificadas e inclusivas do espaço urbano, de modo a racionalizar e democratizar o acesso as infraestruturas de saneamento e de transportes públicos, a

mobilidade ativa, aos espaços públicos de qualidade e melhor conectados, a urbanização de assentamentos precários e/ou o reassentamento de famílias no próprio perímetro ou em áreas próximas.

Art. 58 - A proposição e implantação da Operação Urbana Consorciada (OUC) supõe a elaboração de um plano urbanístico para um perímetro de abrangência definido por lei específica, onde devem ser aplicados os recursos advindos da venda do potencial construtivo adicional.

§1º - As contrapartidas da Operação Urbana Consorciada (OUC) serão destinadas a um fundo específico segundo o programa de investimentos definidos naquela lei.

§2º - Os recursos oriundos das contrapartidas financeiras da Operação Urbana Consorciada (OUC) devem ser utilizados diretamente nos perímetros dessa, por meio de critérios descritos e estabelecidos em lei específica.

Art. 59 - Respeitado o disposto no artigo 33 da Lei Federal n.º 10.257/2001, a Operação Urbana Consorciada (OUC), deverá ter um Plano Urbanístico aprovado por lei específica que contenha, no mínimo:

I – Discriminação do perímetro de atuação e sua eventual subdivisão em setores.

II – Identificação e caracterização dos problemas urbanos e dos objetivos a serem alcançados.

III – Definição dos investimentos e obras públicas a serem executados com recursos da operação urbana, sendo destinado, no mínimo, 30% dos valores auferidos com as contrapartidas financeiras, para Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência e preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

IV – Estimativa do potencial de construção adicional a ser concedido.

V – Definição de contrapartida financeira para concessão do potencial construtivo adicional.

VI – Determinação dos parâmetros urbanísticos e financeiros para sua realização.

VII – Previsão da forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a definição de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil.

VIII – Definição de programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação.

IX – Elaboração de Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes (AGUA) para todo o território de abrangência da Operação Urbana Consorciada (OUC).

SUBSEÇÃO V

Da Transferência Do Direito De Construir

Art. 60 - A Transferência do Direito de Construir é o instrumento pelo qual o poder público autoriza o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local ou alienar o seu direito de construir até o Coeficiente de Aproveitamento Básico, em função de restrições específicas impostas pela legislação para proteção cultural ou ambiental, ou, ainda, por haver destinação pública prevista para o imóvel, melhoramento urbano relacionado ao transporte ou à política de habitação.

Art. 61 - A Transferência do Direito de Construir poderá ser utilizada para fins de:

I – Preservação de imóvel por interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, neste caso, não ocorre a doação do imóvel ao poder público.

II – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários (incluindo obras de mobilidade urbana) e regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, neste caso, o imóvel é doado total ou parcialmente ao poder público, sendo a TDC aplicada como uma espécie de indenização.

Art. 62 - Para a Transferência do Direito de Construir ser efetivada, devem ser definidas regras para:

I – O cedente, imóvel que gera o potencial passível de transferência.

II – O receptor, imóvel que recebe a área construída transferida.

Parágrafo Único. A Transferência do Direito de Construir é uma operação entre privados, e que também poderá ser utilizada como alternativa de pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 63 - Podem transferir potencial construtivo os imóveis que estejam envolvidos na viabilização de:

I – Implantação de obras de mobilidade urbana.

II – Programas de provisão de Habitação de Interesse Social.

III – Programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

Art. 64 - A área construída a ser transferida de um imóvel cedente para um imóvel receptor deverá ser convertida proporcionalmente ao valor do metro quadrado (m²) de terreno, calculado a partir da Planta Genérica de Valor (PGV).

Art. 65 - A fórmula de cálculo, com possibilidade de fatores de planejamento para fins da Transferência do Direito de Construir, e segundo critérios estabelecidos para as diferentes situações em que se aplica, será definida em lei específica no âmbito da regulamentação deste instrumento.

SUBSEÇÃO VI

Da Análise de Empreendimentos Impactantes

Art. 66 - Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes (AGUA) é instrumento para licenciamento em área urbana, de empreendimentos e/ou atividades públicas ou privadas que em sua implantação, construção, ampliação ou funcionamento, possam afetar a qualidade de vida ou que provoquem adensamento populacional, conflitos de trânsito, poluição visual e sonora ou impactando a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente.

§1º - Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes será realizado por equipe técnica multidisciplinar habilitada, responsável legal e tecnicamente pelos resultados apresentados.

§2º - Conforme legislação federal vigente, a AGUA deverá ser coordenado imperiosamente por profissional Arquiteto e Urbanista.

§3º - A AGUA deverá, obrigatoriamente, informar sobre:

I – A demanda de serviços de infraestrutura urbana.

II – A sobrecarga na rede viária e de transportes.

III – Os movimentos de terra e produção de entulho.

IV – A absorção de águas pluviais.

V – As alterações ambientais e os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança.

VI – Deve ser previsto a indicação do local e a quantidade de vagas de estacionamento para atender o empreendimento, obedecendo a quantidade mínima a ser definida pelo município em normatização posterior.

§4º - A AGUA tratada nesta lei, desempenhará as funções do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instrumento previsto na Lei Federal 10.257/2011.

Art. 67 - As Atividades e Empreendimentos da categoria ALTO IMPACTO estão sujeitas a apresentação de Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes (AGUA), bem como devem ter sua aprovação recomendada pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPLUR).

§1º - O Núcleo de Licenciamento e Fiscalização (NLF) notificará o interessado cujo processo de licenciamento exigirá a elaboração da Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes.

§2º - Para subsidiar a feitura da Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes por parte do empreendedor solicitante, o NPP emitirá um Termo de Referência (TR) contendo os elementos mínimos necessários para a elaboração da AGUA, para áreas de influência Direta e Indireta conforme segue:

I – Área de Influência Direta (AID) é definida pelo entorno imediato que abrange os imóveis circunscritos em um raio de até 300 metros, englobando os imóveis vizinhos e o sistema viário local, e parcialmente contidos nesta distância.

II – Área de Influência Indireta (AII) tem como referência o território que ultrapassa a AID, e tem como objetivo avaliar as situações que influenciam e repercutem de forma relevante na dinâmica urbana e relevante na dinâmica urbana, que seus impactos e efeitos decorrentes são considerados significativos, abrangendo as quadras circunscritas em um raio de até 750 metros.

§3º - A AGUA será solicitada para empreendimentos impactantes quando do protocolo de Pedido de Licenciamento desses.

Art. 68 - Empreendimentos Impactantes são aqueles, públicos ou privados, que, quando implantados, venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou, ainda, que tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou ao espaço natural circundante.

Art. 69 - O NLF apreciará a AGUA e emitirá parecer técnico para análise do empreendimento pelo COMPLUR, devendo indicar as exigências a serem feitas ao empreendedor para que este planeje o saneamento dos impactos identificados na AGUA, se comprometendo em atenuar, compensar ou neutralizar o impacto previstos;

Art. 70 - Após a apreciação da AGUA pelo COMPLUR e em caso de aprovação desta, será emitida uma carta ao NLF determinando o devido licenciamento do empreendimento em questão.

§1º - havendo a estipulação de condicionantes, estas deverão constar no Auto de Licenciamento.

§2º - O Habite-se somente poderá ser emitido após o cumprimento integral das condicionantes impostas no Auto de Licenciamento.

Art. 71 - O processo de análise da AGUA unifica-se aos licenciamentos edílios e de parcelamento do solo, após a aprovação deste, concomitantemente serão emitidas as devidas licenças para obra e/ou parcelamento do solo.

§1º - A Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes (AGUA) será apresentada em Audiência Pública num prazo máximo de 30 (trinta) dias após seu protocolo junto à Prefeitura de Água Boa para análise.

§2º - A Audiência Pública será realizada na Câmara de Vereadores ou em local previamente indicado pelo Poder Executivo.

§3º - Após contribuições apontadas pela sociedade em audiência pública, o interessado deverá proceder suas adequações. Em seguida deverá enviar a AGUA para apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Território para que este faça seus apontamentos e delibere pela recomendação ou não de sua aprovação.

SEÇÃO II

Do Controle e Fiscalização

Art. 72 - Institui-se o Sistema Unificado de Gerenciamento Urbano de Água Boa que tem por objetivo organizar e sistematizar as informações municipais para efetivar o gerenciamento do cumprimento das definições do Plano Diretor.

Art. 73 - O Sistema Unificado de Gerenciamento Urbano de Água Boa é composto pelo Núcleo de Licenciamento e Fiscalização (NLF) e demais regramentos urbanísticos.

Art. 74 - São diretrizes do Sistema Municipal de Controle e Fiscalização para implementação do Plano Diretor de Água Boa:

I – Promover a divulgação e utilização das informações relevantes da esfera municipal, de forma a atender a necessidade do setor público e as demandas da população no planejamento da cidade.

II – Dar transparência e prestar contas à população das ações governamentais, possibilitando o controle social.

III – Desenvolver e sistematizar um conjunto de informações estratégicas, essenciais e necessárias para o conhecimento da realidade em que atua o Governo, para a gestão municipal efetiva e democrática.

IV – Prover insumos para o Sistema Municipal de Planejamento e Gerenciamento Territorial, visando o monitoramento e controle da execução das diretrizes, propondo ações para a correta implementação do Plano Diretor de Água Boa.

V – Estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, buscando a cooperação entre agentes públicos e privados, em especial com conselhos setoriais, universidades e entidades de classe, visando à produção e validação de informações.

Art. 75 - Para a viabilização de todo o gerenciamento urbano municipal, visando o fiel cumprimento desta Lei, com a conseqüente melhoria da qualidade de vida da comunidade, torna imperiosa a adoção de medidas e procedimentos administrativos que garantam ao Município e aos cidadãos desfrutar dos direitos, cumprindo os deveres previstos em lei.

Art. 76 - Fazem parte das medidas e procedimentos de que trata o Artigo anterior desta Lei:

I – A Fiscalização Municipal.

II – O Procedimento Administrativo Fiscal.

III – As Penalidades e Infrações.

Art. 77 - Visando a maior qualidade de vida para a população, o Executivo Municipal tomará providências no sentido de que o exercício de Poder de Polícia do Município seja efetivado através de um Corpo de Fiscalização centralizado, ligado a uma única Secretaria Municipal com função de gerenciamento urbano.

Parágrafo Único. A centralização da fiscalização tem por objetivo o trabalho consentâneo e dirigido, com atuação conjunta naqueles setores de maior importância para a vida da comunidade.

Art. 78 - A fiscalização do cumprimento do disposto nesta Lei e das normas dela decorrentes, sem prejuízo das atividades atribuídas a outros órgãos, ser exercida pelo Ente Municipal Competente, através de seus agentes fiscais, portadores de carteiras de identificação.

§1º - No exercício da ação fiscalizadora, ficam assegurados aos agentes o livre acesso, em qualquer dia e hora, e a permanência pelo tempo que se fizer necessário, em estabelecimentos públicos ou privados.

§2º - São considerados também agentes fiscais, os representantes da sociedade civil, participantes de entidades regularmente constituídas a mais de um ano e cadastradas no Órgão Municipal Competente.

Art. 79 - Aos agentes fiscais compete:

I – Efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações.

II – Proceder as inspeções e visitas de rotina, bem como para apuração de irregularidades e infrações, e elaboração dos relatórios dessas inspeções, propondo a suspensão ou cassação da licença ou Alvará de Funcionamento, bem como a perda ou suspensão de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Poder Público.

III – Verificar a observância das Leis, Normas e padrões ambientais vigentes

IV – Lavrar Autos de Infração e aplicar as penalidades cabíveis.

V – Lavrar Autos de Notificação.

VI – Exercer outras atividades que lhes forem determinadas.

Art. 80 - A atividade fiscalizadora será exercida de forma:

I – Sistemática: consiste em atividade planejada e programada, devendo necessariamente ocorrer;

II – Dirigida: consiste em incursões decorrentes de denúncias;

III – Periódico: consiste em atividade programada de acordo com a conveniência da administração ou necessidade da atividade.

Art. 81 - Serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo a composição da fiscalização, as atribuições dos fiscais para atuação em cada uma das áreas, bem como o perfil dos profissionais, ressalvando que a criação ou ampliação do número de fiscais, dar-se-á por Lei.

SEÇÃO III Das Infrações

Art. 82 - Constitui infração toda ação ou omissão, voluntária ou involuntária, que importe em inobservância dos preceitos estabelecidos ou disciplinados por esta Lei ou pelas Normas dela decorrentes, assim como o não cumprimento das exigências formuladas pelos órgãos competentes.

Parágrafo Único. Qualquer pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, é parte legítima para denunciar ao Poder Público Municipal qualquer ato lesivo de que tenha conhecimento, solicitando do mesmo as providências cabíveis.

Art. 83 - O infrator, pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, é responsável, independentemente de culpa ou dolo, pelo dano que causar ao meio ambiente e a outrem por sua atividade ou quaisquer atitudes que venha de encontro aos dispositivos desta Lei, obrigando-se a reparação e a indenização.

Parágrafo Único. Responderá pela infração quem por qualquer modo a cometer, concorrer ou incentivar sua prática ou dela se beneficiar.

Art. 84 - Aos infratores desta Lei e das normas dela decorrentes, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I – Advertência.

II – Multa.

III – Suspensão ou redução da atividade.

IV – Interdição temporária ou definitiva.

V – Suspensão ou cassação da licença ou Alvará de Funcionamento.

VI – Embargo.

VII – Apreensão dos instrumentos utilizados na prática da infração e dos produtos dela decorrentes.

VIII – Demolição da obra.

IX – Remoção de atividades incompatíveis com as normas pertinentes.

X – Perda ou suspensão de incentivos fiscais concedidos pelo Poder Público.

Parágrafo Único. As penalidades podem ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, dependendo da gravidade da infração.

Art. 85 - As infrações classificam-se em:

I – Leves: aquelas em que o infrator seja beneficiado por circunstâncias atenuantes.

II – Graves: aquelas em que forem verificadas duas circunstâncias agravantes.

III – Gravíssimas: aquelas em que seja verificada a existência de três ou mais circunstâncias agravantes ou a reincidência.

Art. 86 - Na aplicação das penalidades serão considerados os seguintes fatores:

I – Atenuantes:

- a) Arrependimento eficaz do infrator, manifestado pela espontânea reparação do dano ou limitação significativa da degradação ambiental causada.
- b) Observância de princípios relativos a utilização adequada dos recursos disponíveis nas áreas de que trata esta Lei.
- c) Comunicação prévia pelo infrator de perigo iminente de degradação ambiental, segurança das edificações e dos usuários da cidade.
- d) Colaboração com os agentes encarregados da fiscalização.
- e) Ser, o infrator, primário e a falta cometida de natureza leve.

II – Agravantes:

- a) Ser, o infrator, reincidente ou cometer a infração de forma continuada.
- b) Ter, o agente, cometido a infração para obter vantagem pecuniária.
- c) O infrator coagir outrem para a execução material da infração.
- d) Ter, a infração, consequências danosas a saúde pública e/ou ao meio ambiente.
- e) Se, tendo conhecimento do ato lesivo a saúde pública e/ou ao meio ambiente, o infrator deixar de tomar as providências de sua alçada para evitá-lo.
- f) Ter, o infrator, agido com dolo direto ou eventual.
- g) A ocorrência de efeitos sobre a propriedade alheia.
- h) A infração atingir áreas sob proteção legal.
- i) O emprego de métodos cruéis no abate ou captura de animais.
- j) Utilizar-se, o infrator, da condição de agente público para prática de infração.
- k) Tentativa de se eximir da responsabilidade atribuindo-a a outrem.
- l) Ação sobre espécies raras, endêmicas, vulneráveis ou em perigo de extinção.
- m) A infração atentar contra o conforto e segurança dos usuários da cidade.
- n) Impedir ou dificultar a fiscalização.

Art. 87 - No caso de resistência a execução das penalidades previstas nesta Lei, ser efetuada com requisição de força policial, ficando o infrator sob custódia policial, até sua liberação pelo órgão competente.

§1º - O infrator será o único responsável pelas consequências da aplicação das penalidades, não cabendo ao Órgão Municipal qualquer pagamento ou indenização.

§2º - Todos os custos e despesas decorrentes da aplicação das penalidades correrão por conta do infrator.

Art. 88 - As penalidades podem ser aplicadas cumulativamente a multa pecuniária.

SEÇÃO IV Da Defesa Administrativa

Art. 89 - Do Auto de Infração que constar alguma irregularidade, caberá defesa administrativa para o órgão Municipal competente, de onde houver procedido o Auto, no prazo de 10 (dez) dias, contados da ciência.

Art. 90 - A defesa do autuado deverá ser escrita, fundamentada, com os documentos que entender necessários e dirigida ao Órgão Municipal competente, de onde houver procedido o Auto.

§1º - A autoridade competente remeterá a defesa ao fiscal autuante para a devida contestação no prazo de 15 (quinze) dias, voltando em seguida para decisão do Órgão competente.

§2º - Os prazos previstos nos parágrafos anteriores, poderão ser dilatados por igual período, caso a autoridade julgadora entenda necessário maiores fundamentações ou requeira diligência.

Art. 91 - Sendo acatada a defesa, considerado o Auto de Infração inválido ou inconsistente, devendo ser anulada o registro da penalidade.

Art. 92 - Sendo mantido o Auto de Infração, o autuado terá o prazo previsto para cumprir com suas penalidades seja administrativa ou pecuniária.

Art. 93 - Não entrando o autuado com defesa, nem recolhendo aos cofres públicos municipais a importância devida nos prazos aqui estabelecidos, serão inscritos os valores devidos na Dívida Ativa do Município, passível de execução fiscal, nos moldes da legislação tributária municipal.

TÍTULO VII Disposições Finais e Transitórias

Art. 94 - O executivo, em um prazo de 360 dias a contar da data de publicação desta lei, deve regulamentar o funcionamento do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 95 - O executivo, terá um prazo de 360 dias a contar da data de publicação desta lei, para regulamentar o funcionamento do Núcleo de Pesquisa e Planejamento.

Art. 96 - O Executivo Municipal deverá em um prazo de 600 dias, regulamentar o funcionamento do FUMDUR.

Art. 97 - O Núcleo de Pesquisa e Planejamento, em um prazo de 360 dias após a aprovação de sua regulamentação, deve apresentar ao chefe do executivo, proposta para estruturação e regulamentações do O Cadastro de Informações Multitemático para o Planejamento Municipal (CIMPLAM).

Art. 98 - O Executivo Municipal terá um prazo de 360 dias, a contar da data de publicação desta lei, para estabelecer regulamentações complementares ao Zoneamento Urbano.

Art. 99 - O Executivo Municipal terá um prazo de 360 dias, a contar da data de publicação desta lei, para elaborar o Plano de Arborização Pública para a cidade.

Art. 100 - O Executivo Municipal terá um prazo de 360 dias, a contar da data de publicação desta lei, para elaborar o Plano de Mobilidade.

Art. 101 - O Executivo Municipal terá um prazo de 600 dias, a contar da data de publicação desta lei, para revisar o Plano de Habitação e Regularização Fundiária, bem como para elaborar o Plano de Desenvolvimento da Cultura Local.

Art. 102 - O Executivo Municipal terá um prazo de 600 dias, a contar da data de publicação desta lei, para contratar serviços técnicos de levantamento e demarcação das Áreas de Preservação Permanentes previamente admitidas pelas Zonas de Atenção Ecológica.

Art. 103 - Para efeito de melhor ordenar as funções do Núcleo de Licenciamento e Fiscalização, fica criado o Sistema Unificado de Gerenciamento Urbano de Água Boa que abrangerá o gerenciamento da legislação urbanística, envolvendo o Uso e a Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo, Edificações, Posturas e Meio Ambiente, Defesa Civil e Vigilância Sanitária.

Art. 104 - A Análise Geral Urbanística de Atividades Impactantes (AGUA) será normatizado por Lei após estudos realizados pelo Núcleo de Pesquisa e Planejamento em um prazo de 180 dias, após instituído o NPP.

Art. 105 - As características de empreendimentos e atividades, os quais exigir-se-á a AGUA, serão normatizadas pelo Núcleo de Pesquisa e Planejamento em ato legal do Poder Executivo, em um prazo de 180 dias após instituído o NPP.

Art. 106 - As áreas delimitadas para Preempção Municipal, caducam após 20 (vinte) anos, caso o município não exerça a prerrogativa da compra.

Art. 107 - Todos os parcelamentos do solo nas modalidades Loteamento Aberto, Loteamento Fechado e Loteamento Condomínio de Lotes, ficam obrigados a implantar nesses empreendimentos, sem prejuízo às infraestruturas que o poder executivo faça por força de lei, as seguintes estruturas:

I – Ciclovia.

II – Iluminação Pública com sistema LED.

III – Rede de esgoto sanitário.

§1º - Em um prazo de 360 dias, após publicação dessa lei, o NPP apresentará minuta de lei para normatizar essas exigências, bem como especificará os parâmetros para enquadramento dos empreendimentos citados.

§2º - Nesse mesmo instrumento normativo, o NPP deverá detalhar outros elementos obrigatórios para licenciamento dos parcelamentos nas modalidades estipuladas no caput como a necessidade de o empreendedor implantar, também, equipamentos públicos como unidades básicas de saúde, creche e escola.

Art. 108 - Fica estabelecido que os canteiros centrais de todas as avenidas da cidade devem preservar uma beleza paisagística, com vegetação adequada à segurança da população, bem como permitir usos para contemplação, para estares como mini bosques, mini praças, bem como para compor o sistema viário com ciclovias, passeios públicos, etc. (NR)

Art. 109 - As edificações construídas e em uso, antes da publicação desta lei, localizadas nas Zonas de Atenção Urbanística-social Z.A.U.-s, poderão dispor de afastamento lateral menor que 1,00m (um metro) desde que não esteja em condições impróprias à habitação humana.

Art. 110 - Fica estabelecido que a municipalidade deve proceder estudos para implantação de novo cemitério para a cidade em um prazo de 600 dias, sendo definido previamente área genérica de um círculo com raio de 230,00 m (duzentos e trinta metros) cujo centro está no ponto de coordenadas planas UTM N 8.443.830,3165 m e E 372.359,0037 (SIRGAS2000).

§1º - A área que trata o Caput do artigo está localizada nas proximidades do local planejado para a construção da nova Estação de Tratamento de Esgoto da cidade, sendo estas instalações importantes para a viabilização do novo cemitério.

§2º - Deve ser considerado, na implantação do novo cemitério, que este seja concebido nos moldes de um parque urbano para promover sua integração e harmonização com a paisagem urbana e o entorno.

Art. 111 - Para todos os casos em que lei prever taxa de ajardinamento (ou permeabilidade; ou infiltração de águas no solo; ou outro parâmetro equivalente) menor que o percentual estabelecido pelo zoneamento, o município a seu critério, poderá exigir do proprietário a instalação de equipamento de reserva e armazenamento das águas de chuva conforme cálculo estabelecido pelo NPP.

Parágrafo Único. Em um prazo de 360 dias, após publicação dessa lei, o NPP normatizara em ato legal, as específicas para a fruição dessa alternativa técnica e estipulará contrapartidas se necessário.

Art. 112 - As infrações e sanções, bem como previsão de defesa serão regulamentados pelo Executivo em ato normativo próprio.

Art. 113 - As ações de planejamento e gerenciamento urbano são atribuições constitucionais exclusivas do executivo municipal, devendo ser apenas por ele desempenhadas, salvo quando este estabelecer concessão ou permissão, parcial ou total de tal tarefa.

Art. 114 - Os deveres, direitos e obrigações enquadrados neste Código não excluem outros decorrentes dos princípios por ele adotados, das leis federais e estaduais

aplicáveis em sede ambiental, e dos tratados internacionais assinados pela República Federativa do Brasil.

Art. 115 - Salvo expressa disposição em contrário, as normas constantes neste Código têm aplicação imediata, sendo defeso ao Poder Público e à população deixar de observá-las sob qualquer alegação.

Art. 116 - Fica instituído “Água Boa, Cidade Coração do Brasil” como a frase que expressa a identidade local, devendo ser usada em publicidades e divulgações habituais da administração pública atual e futura.

Art. 117 - Revoga-se a Lei Complementar n.º 47 de 08 de dezembro de 2.009. (Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento de Água Boa).

Art. 118 - Esta lei não poderá retroagir para prejuízo de processos em andamento, desde que estejam contidos no perímetro urbano definido pela Lei Nº 47/2009.

Parágrafo Único. Em especial, os processos de licenciamentos edifícios e de parcelamento do solo devem seguir sua tramitação normal, até que sejam dadas novas diretivas em instrumentos jurídicos próprios.

Art. 119 - Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Art. 120 - Regulamentações que se fizerem necessárias devem ser construídas pelo município, no entanto, até que sejam instituídas, deve-se fazer uso da legislação federal concernente.

Art. 121 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT, AOS 27 DE JULHO DE 2022.

MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO
Prefeito Municipal

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretário Municipal de Administração e Planejamento

“Água Boa, Cidade Coração do Brasil”

ANEXOS PROJETO DE LEI 193, DE 27 DE JULHO DE 2022

ANEXO 1.1 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.S.A.

NOME:	Zona de Segurança Aeroportuária	SIGLA	Z.S.A.
Princípios Urbanísticos			
Eficiência operacional	Segurança urbana		
Eficácia gerencial			
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividades logísticas	(Galpões, Garagens)		
Comércio leve	(Oficinas, Restaurantes, Escritório)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais;	(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)		
Atividades com afluência de público	(Escolas, Hospitais, Casas de espetáculo)		
Fábricas poluentes ou Armazém	(Silos, Processamento de inflamáveis, Processamento de alimentos)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	50.000,00m ²	
	Frente mínima do lote	200,00m	
	Área para Equipamento Público Comunitário	0%	
	Área Livre de Uso Público	0%	
Parâmetros Edifícios			
Edificação Civil	Coefficiente de Adensamento Construtivo	0,5	
	Coefficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	0	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	15%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	Nihil	
	Afastamento Frontal Mínimo	10,00m	
	Afastamentos Laterais Mínimos	3,00m	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Solicitar licenças adequadas		
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Diminuição dos conflitos urbanos		
Eficiência dos recursos investidos	Garantia das capacidades da infraestruturas		

ANEXO 1.2 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.S.I.

NOME:	Zona de Segurança Industrial	SIGLA	Z.S.I.
Princípios Urbanísticos			
Eficiência operacional	Segurança urbana		
Eficácia gerencial	Segurança ambiental		
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação	(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)		
Atividades logísticas	(Galpões, Garagens)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais	(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)		
Atividades com afluência de público	(Escolas, Hospitais, Casas de espetáculo)		
Comércio leve e médio	(Bares e casas noturnas, Supermercado, Clínicas médicas)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	2.000,00m ²	
	Frente mínima do lote	50,00m	
	Área para Equipamento Público Comunitário	0%	
	Área Livre de Uso Público	5%	
Parâmetros Edilícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo	1,0	
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	0	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	80%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	10%	
	Afastamento Frontal Mínimo	5,00/10,00m ^[A]	
	Afastamentos Laterais Mínimos	2,00/5,00m ^[A]	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas	Combater impactos ambientais decorrentes		
Realizar inspeção predial a cada 05 anos			
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Segurança ao cotidiano urbano		
Eficiência dos recursos investidos	Eficiência da capacidade das infraestruturas		

^[A] Para os parcelamento de glebas em Z.S.I. autoriza-se a destinação de até 30% da gleba para lotes com área entre 500,00m² e 1.999,99m². Para esses lotes os afastamentos mínimos frontal e laterais são respectivamente 5,00m e 2,00m, para outros casos são respectivamente de 10,00m e 5,00m.

ANEXO 1.3 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.A.E.

NOME:	Zona de Atenção Ecológica	SIGLA	Z.A.E.
Princípios Urbanísticos			
Segurança ecológica	Segurança urbana		
Segurança hídrica			
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade de Lazer e recreação	(Praças, estares, instalações esportivas)		
Residenciais	(Porção de lotes ou construções originários das zonas lindeiras)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais	(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)		
Atividades com afluência de público	(Escolas, Hospitais, Casas de espetáculo)		
Comércio leve	(Oficinas, Restaurantes, Escritório)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	Nihil	
	Frente mínima do lote	Nihil	
	Área para Equipamento Público Comunitário	15%	
	Área Livre de Uso Público	30%	
Parâmetros Edilícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo	1,0	
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	0	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	50%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	30%	
	Afastamento Frontal Mínimo	3,00m	
	Afastamentos Laterais Mínimos	1,50m	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas	Observância de leis ambientais		
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Eficiência dos recursos investidos		
Segurança ao cotidiano urbano			

ANEXO 1.4 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.A.U.-c

NOME:	Zona de Atenção Urbanística – Controle	SIGLA	Z.A.U.-c
Princípios Urbanísticos			
Compatibilidade de vizinhança	Segurança urbana e pedonal		
Apazibilidade da paisagem	Sociabilidade da vizinhança		
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais	(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)		
Comercio/serviços leve e médio	(Escritórios, Supermercados, Restaurantes)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação	(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)		
Atividades logísticas	(Galpões, Garagens)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote		200,00m ²
	Frente mínima do lote		10,00m
	Área para Equipamento Público Comunitário		10%
	Área Livre de Uso Público		10%
Parâmetros Edilícios			
Edificação Civil	Coefficiente de Adensamento Construtivo		0,75
	Coefficiente Suplementar de Adensamento Oneroso		0,75
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo		75%
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo		25%
	Afastamento Frontal Mínimo		3,00m
	Afastamentos Laterais Mínimos		1,00/1,50m ^[A]
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas	Observância de leis ambientais		
Ônus exclusivo pela infraestrutura necessária			
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Eficiência dos recursos investidos		
Segurança ao cotidiano urbano	Controle do espraiamento		

^[A] 1,00m para lotes com testada inferior a 10,00m. 1,50m para lotes com testada superior a 10,00m.

ANEXO 1.5 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.A.U.-s

NOME:	Zona de Atenção Urbanística – Social	SIGLA	Z.A.U.-s
Princípios Urbanísticos			
Direito à moradia	Segurança urbana		
Direito à terra urbanizada	Assistência na aquisição da moradia própria		
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais	(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)		
Comercio/serviços leve e médio	(Escritórios, Supermercados, Restaurantes)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação	(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)		
Atividades logísticas	(Galpões, Garagens)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	180,00m ²	
	Frente mínima do lote	8,00m	
	Área para Equipamento Público Comunitário	10%	
	Área Livre de Uso Público	15%	
Parâmetros Edifícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo	2,0	
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	0	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	80%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	20%	
	Afastamento Frontal Mínimo	1,50m	
	Afastamentos Laterais Mínimos	1,00m	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas	Observância de leis ambientais		
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Eficiência dos recursos investidos		
Segurança ao cotidiano urbano			

ANEXO 1.6 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.E.D.

NOME:	Zona de Estímulo ao Desenvolvimento	SIGLA	Z.E.D.
Princípios Urbanísticos			
Eficiência operacional		Segurança urbana	
Eficácia gerencial		Segurança ambiental	
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividades logísticas		(Galpões, Garagens)	
Residenciais		(Hotéis, Motéis, Albergues)	
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação		(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)	
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote		500,00m ²
	Frente mínima do lote		20,00m
	Área para Equipamento Público Comunitário		5%
	Área Livre de Uso Público		10%
Parâmetros Edifícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo		1,0
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso		1,0
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo		90%
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo		10%
	Afastamento Frontal Mínimo		0,00m
	Afastamentos Laterais Mínimos		2,00m
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente		Evitar impactos no sistema viário	
Solicitar licenças adequadas		Combater impactos ambientais decorrentes	
Realizar inspeção predial a cada 05 anos			
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística		Segurança ao cotidiano urbano	
Eficiência dos recursos investidos		Eficiência da capacidade das infraestruturas	

ANEXO 1.7 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.E.U.-c

NOME:	Zona de Estímulo à Urbanização - Central	SIGLA	Z.E.U.-c
Princípios Urbanísticos			
Flexibilização urbanística	Segurança urbana		
Eficiência operacional			
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais	(Casas, Condomínios, Hotéis, Albergues)		
Comercio/serviços	(Oficinas, Escritórios, Supermercados, Restaurantes)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação	(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)		
Atividades logísticas	(Galpões, Garagens)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	400,00m ²	
	Frente mínima do lote	10,00m	
	Área para Equipamento Público Comunitário	5%	
	Área Livre de Uso Público	10%	
Parâmetros Edifícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo	1,00	
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	3,00	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	70%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	30%	
	Afastamento Frontal Mínimo	0,00/3,00m ^[A]	
	Afastamentos Laterais Mínimos	1,50/2,00m ^[B]	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas	Observância de leis ambientais		
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Eficiência dos recursos investidos		
Segurança ao cotidiano urbano	Controle do espraiamento		

^[A] 0,00m (zero) para construções de uso comercial e 3,00m para construções de uso residencial.

^[B] 1,50m para construções térreas e 2,00m para construções com dois ou mais pavimentos.

ANEXO 1.8 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.E.U.-e

NOME:	Zona de Estímulo à Urbanização - Expansão	SIGLA	Z.E.U.-e
Princípios Urbanísticos			
Compatibilidade de vizinhança	Segurança urbana e pedonal		
Apazibilização da paisagem	Sociabilidade da vizinhança		
Usos Compatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Residenciais	(Casas, Condomínios, Hotéis, Motéis, Albergues)		
Comercio/serviços leve e médio	(Oficinas, Escritórios, Supermercados, Restaurantes)		
Usos Incompatíveis (<i>Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares</i>)			
Atividade fabril ou de transformação	(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)		
Atividades logísticas	(Galpões, Garagens)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	200,00m ²	
	Frente mínima do lote	10,00m ^[A] /12,00m ^[B]	
	Área para Equipamento Público Comunitário	5%	
	Área Livre de Uso Público	10%	
Parâmetros Edilícios			
Edificação Civil	Coefficiente de Adensamento Construtivo	0,75	
	Coefficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	0,75	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	75%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	25%	
	Afastamento Frontal Mínimo	3,00m	
	Afastamentos Laterais Mínimos	1,00/1,50m ^[C]	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas	Observância de leis ambientais		
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Eficiência dos recursos investidos		
Segurança ao cotidiano urbano	Controle do espraiamento		

^[A] 10,00m para lotes localizados em vias locais.

^[B] 12,00m para lotes localizados em avenidas.

^[C] 1,00m para lotes com testada inferior a 10,00m. 1,50m para lotes com testada superior a 10,00m.

ANEXO 1.9 – TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS Z.E.U.-r

NOME:	Zona de Estímulo à Urbanização - Residencial	SIGLA	Z.E.U.-r
Princípios Urbanísticos			
Compatibilidade de vizinhança	Segurança urbana e pedonal		
Aprazibilidade da paisagem	Sociabilidade da vizinhança		
Usos Compatíveis (Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares)			
Residenciais	(Casas, Condomínios, Hotéis, Albergues)		
Comercio/serviços	(Oficinas, Escritórios, Supermercados, Restaurantes Home center e Materiais de construção)		
Usos Incompatíveis (Lista referencial. Deve-se vislumbrar também atividades similares)			
Atividade fabril ou de transformação	(Indústrias em geral, Abatedouros, Curtume, Olaria)		
Atividades logísticas	(Garagens)		
Parâmetros Urbanísticos			
Parcelamento do Solo	Área mínima do lote	200,00m ²	
	Frente mínima do lote	10,00m ^[A] /12,00m ^[B]	
	Área para Equipamento Público Comunitário	5%	
	Área Livre de Uso Público	10%	
Parâmetros Edilícios			
Edificação Civil	Coeficiente de Adensamento Construtivo	1,00	
	Coeficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	1,00	
	Taxa de Ocupação Habitável Máximo	70%	
	Taxa de Ajardinamento do Lote Mínimo	30%	
	Afastamento Frontal Mínimo	3,00m	
	Afastamentos Laterais Mínimos	1,50m	
Responsabilidade urbanística			
Obediência à legislação vigente	Evitar impactos no sistema viário		
Solicitar licenças adequadas	Observância de leis ambientais		
Efeito Social			
Manutenção da ordem urbanística	Eficiência da capacidade da infraestrutura		
Segurança ao cotidiano urbano			

^[A] 10,00m para lotes localizados em vias locais.

^[B] 12,00m para lotes localizados em avenidas.

ANEXO 2.1 – CROQUI E MEMORIAL DESCRITIVO DO PERÍMETRO URBANO

CROQUI - PERÍMETRO URBANO



MEMORIAL DESCRITIVO – PERÍMETRO URBANO**Área: (ha):** 7.206,3046 ha**Perímetro (m):** 49.312,43 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas **N 8.453.846,97m** e **E 376.693,63m**; deste, segue com o azimute de 218°30'52" e distância de 1.332,27 m, até o vértice **2**, de coordenadas **N 8.452.804,53m** e **E 375.864,01m**; deste, segue com o azimute de 211°19'01" e distância de 325,74 m, até o vértice **3**, de coordenadas **N 8.452.526,25m** e **E 375.694,70m**; deste, segue com o azimute de 204°08'22" e distância de 348,08 m, até o vértice **4**, de coordenadas **N 8.452.208,61m** e **E 375.552,35m**; deste, segue com o azimute de 195°58'53" e distância de 2.410,44 m, até o vértice **5**, de coordenadas **N 8.449.891,33m** e **E 374.888,70m**; deste, segue com o azimute de 268°37'45" e distância de 381,22 m, até o vértice **6**, de coordenadas **N 8.449.882,21m** e **E 374.507,59m**; deste, segue com o azimute de 283°52'32" e distância de 642,58 m, até o vértice **7**, de coordenadas **N 8.450.036,31m** e **E 373.883,76m**; deste, segue com o azimute de 284°11'26" e distância de 1.078,82 m, até o vértice **8**, de coordenadas **N 8.450.300,78m** e **E 372.837,86m**; deste, segue com o azimute de 300°10'36" e distância de 225,26 m, até o vértice **9**, de coordenadas **N 8.450.414,01m** e **E 372.643,13m**; deste, segue com o azimute de 284°00'41" e distância de 1.029,56 m, até o vértice **10**, de coordenadas **N 8.450.663,28m** e **E 371.644,20m**; deste, segue com o azimute de 196°57'53" e distância de 1.189,30 m, até o vértice **11**, de coordenadas **N 8.449.525,73m** e **E 371.297,18m**; deste, segue com o azimute de 229°16'33" e distância de 987,07 m, até o vértice **12**, de coordenadas **N 8.448.881,75m** e **E 370.549,12m**; deste, segue com o azimute de 191°31'11" e distância de 476,00 m, até o vértice **13**, de coordenadas **N 8.448.415,34m** e **E 370.454,06m**; deste, segue com o azimute de 244°02'20" e distância de 567,73 m, até o vértice **14**, de coordenadas **N 8.448.166,81m** e **E 369.943,62m**; deste, segue com o azimute de 201°04'36" e distância de 633,37 m, até o vértice **15**, de coordenadas **N 8.447.575,81m** e **E 369.715,85m**; deste, segue com o azimute de 85°47'49" e distância de 719,31 m, até o vértice **16**, de coordenadas **N 8.447.628,53m** e **E 370.433,23m**; deste, segue com o azimute de 165°33'31" e distância de 2.055,36 m, até o vértice **17**, de coordenadas **N 8.445.638,11m** e **E 370.945,82m**; deste, segue com o azimute de 266°41'19" e distância de 579,63 m, até o vértice **18**, de coordenadas **N 8.445.604,63m** e **E 370.367,16m**; deste, segue com o azimute de 159°11'28" e distância de 805,54 m, até o vértice **19**, de coordenadas **N 8.444.851,63m** e **E 370.653,33m**; deste, segue com o azimute de 145°44'21" e distância de 612,47 m, até o vértice **20**, de coordenadas **N 8.444.345,43m** e **E 370.998,13m**; deste, segue com o azimute de 170°31'47" e distância de 1.524,78 m, até o vértice **21**, de coordenadas **N 8.442.841,43m** e **E 371.249,01m**; deste, segue com o azimute de 143°02'55" e distância de 1.597,01 m, até o vértice **22**, de coordenadas **N 8.441.565,19m** e **E 372.209,03m**; deste, segue com o azimute de 240°02'07" e distância de 994,62 m, até o vértice **23**, de coordenadas **N 8.441.068,41m** e **E 371.347,36m**; deste, segue com o azimute de 142°16'49" e distância de 3.669,70 m, até o vértice **24**, de coordenadas **N 8.438.165,63m** e **E 373.592,48m**; deste, segue com o azimute de 47°52'37" e distância de 3.788,48 m, até o vértice **25**, de coordenadas **N 8.440.706,66m** e **E 376.402,42m**; deste, segue com o azimute de 45°47'53" e distância de 1.509,85 m, até o vértice **26**, de coordenadas **N 8.441.759,31m** e **E 377.484,81m**; deste, segue com o azimute de 327°56'02" e distância de 620,23 m, até o vértice **27**, de coordenadas **N 8.442.284,92m** e **E 377.155,53m**; deste, segue com o azimute de 28°11'30" e distância de 168,41 m, até o vértice **28**, de coordenadas **N 8.442.433,35m** e **E 377.235,09m**; deste, segue com o azimute de

80°14'28" e distância de 280,41 m, até o vértice **29**, de coordenadas **N 8.442.480,88m** e **E 377.511,44m**; deste, segue com o azimute de 133°30'02" e distância de 128,36 m, até o vértice **30**, de coordenadas **N 8.442.392,52m** e **E 377.604,55m**; deste, segue com o azimute de 97°25'31" e distância de 224,71 m, até o vértice **31**, de coordenadas **N 8.442.363,48m** e **E 377.827,38m**; deste, segue com o azimute de 5°12'06" e distância de 106,44 m, até o vértice **32**, de coordenadas **N 8.442.469,48m** e **E 377.837,03m**; deste, segue com o azimute de 319°41'09" e distância de 384,32 m, até o vértice **33**, de coordenadas **N 8.442.762,53m** e **E 377.588,38m**; deste, segue com o azimute de 44°04'51" e distância de 225,26 m, até o vértice **34**, de coordenadas **N 8.442.924,35m** e **E 377.745,09m**; deste, segue com o azimute de 112°06'40" e distância de 315,01 m, até o vértice **35**, de coordenadas **N 8.442.805,78m** e **E 378.036,93m**; deste, segue com o azimute de 118°37'29" e distância de 370,55 m, até o vértice **36**, de coordenadas **N 8.442.628,26m** e **E 378.362,19m**; deste, segue com o azimute de 36°50'17" e distância de 201,72 m, até o vértice **37**, de coordenadas **N 8.442.789,70m** e **E 378.483,13m**; deste, segue com o azimute de 70°16'47" e distância de 250,78 m, até o vértice **38**, de coordenadas **N 8.442.874,32m** e **E 378.719,20m**; deste, segue com o azimute de 301°09'28" e distância de 282,93 m, até o vértice **39**, de coordenadas **N 8.443.020,71m** e **E 378.477,08m**; deste, segue com o azimute de 280°39'40" e distância de 257,57 m, até o vértice **40**, de coordenadas **N 8.443.068,36m** e **E 378.223,96m**; deste, segue com o azimute de 321°05'14" e distância de 504,19 m, até o vértice **41**, de coordenadas **N 8.443.460,67m** e **E 377.907,26m**; deste, segue com o azimute de 229°31'28" e distância de 183,66 m, até o vértice **42**, de coordenadas **N 8.443.341,45m** e **E 377.767,55m**; deste, segue com o azimute de 264°57'38" e distância de 173,95 m, até o vértice **43**, de coordenadas **N 8.443.326,17m** e **E 377.594,27m**; deste, segue com o azimute de 248°58'55" e distância de 608,73 m, até o vértice **44**, de coordenadas **N 8.443.107,84m** e **E 377.026,04m**; deste, segue com o azimute de 324°48'52" e distância de 109,56 m, até o vértice **45**, de coordenadas **N 8.443.197,38m** e **E 376.962,91m**; deste, segue com o azimute de 48°47'52" e distância de 318,15 m, até o vértice **46**, de coordenadas **N 8.443.406,95m** e **E 377.202,28m**; deste, segue com o azimute de 4°45'55" e distância de 153,00 m, até o vértice **47**, de coordenadas **N 8.443.559,42m** e **E 377.214,99m**; deste, segue com o azimute de 324°39'27" e distância de 125,99 m, até o vértice **48**, de coordenadas **N 8.443.662,19m** e **E 377.142,11m**; deste, segue com o azimute de 44°33'43" e distância de 152,58 m, até o vértice **49**, de coordenadas **N 8.443.770,90m** e **E 377.249,17m**; deste, segue com o azimute de 108°46'06" e distância de 96,19 m, até o vértice **50**, de coordenadas **N 8.443.739,95m** e **E 377.340,25m**; deste, segue com o azimute de 44°04'44" e distância de 158,79 m, até o vértice **51**, de coordenadas **N 8.443.854,02m** e **E 377.450,71m**; deste, segue com o azimute de 306°50'29" e distância de 414,46 m, até o vértice **52**, de coordenadas **N 8.444.102,53m** e **E 377.119,02m**; deste, segue com o azimute de 47°37'50" e distância de 202,30 m, até o vértice **53**, de coordenadas **N 8.444.238,86m** e **E 377.268,48m**; deste, segue com o azimute de 82°20'32" e distância de 306,78 m, até o vértice **54**, de coordenadas **N 8.444.279,74m** e **E 377.572,52m**; deste, segue com o azimute de 6°14'40" e distância de 144,06 m, até o vértice **55**, de coordenadas **N 8.444.422,95m** e **E 377.588,19m**; deste, segue com o azimute de 74°09'44" e distância de 351,79 m, até o vértice **56**, de coordenadas **N 8.444.518,96m** e **E 377.926,63m**; deste, segue com o azimute de 9°31'58" e distância de 1.329,81 m, até o vértice **57**, de coordenadas **N 8.445.830,41m** e **E 378.146,86m**; deste, segue com o azimute de 306°53'01" e distância de 1.041,10 m, até o vértice **58**, de coordenadas **N 8.446.455,27m** e **E 377.314,13m**; deste, segue com o azimute de 359°05'19" e

distância de 149,00 m, até o vértice **59**, de coordenadas **N 8.446.604,25m** e **E 377.311,76m**; deste, segue com o azimute de $337^{\circ}17'16''$ e distância de 299,30 m, até o vértice **60**, de coordenadas **N 8.446.880,34m** e **E 377.196,20m**; deste, segue com o azimute de $36^{\circ}19'00''$ e distância de 277,92 m, até o vértice **61**, de coordenadas **N 8.447.104,28m** e **E 377.360,80m**; deste, segue com o azimute de $107^{\circ}25'37''$ e distância de 233,30 m, até o vértice **62**, de coordenadas **N 8.447.034,41m** e **E 377.583,39m**; deste, segue com o azimute de $29^{\circ}34'32''$ e distância de 152,84 m, até o vértice **63**, de coordenadas **N 8.447.167,34m** e **E 377.658,83m**; deste, segue com o azimute de $71^{\circ}45'26''$ e distância de 233,03 m, até o vértice **64**, de coordenadas **N 8.447.240,29m** e **E 377.880,15m**; deste, segue com o azimute de $318^{\circ}34'50''$ e distância de 232,12 m, até o vértice **65**, de coordenadas **N 8.447.414,35m** e **E 377.726,59m**; deste, segue com o azimute de $5^{\circ}54'27''$ e distância de 826,16 m, até o vértice **66**, de coordenadas **N 8.448.236,12m** e **E 377.811,62m**; deste, segue com o azimute de $5^{\circ}49'50''$ e distância de 904,63 m, até o vértice **67**, de coordenadas **N 8.449.136,07m** e **E 377.903,52m**; deste, segue com o azimute de $296^{\circ}19'34''$ e distância de 262,74 m, até o vértice **68**, de coordenadas **N 8.449.252,59m** e **E 377.668,03m**; deste, segue com o azimute de $325^{\circ}14'49''$ e distância de 626,85 m, até o vértice **69**, de coordenadas **N 8.449.767,62m** e **E 377.310,70m**; deste, segue com o azimute de $301^{\circ}23'14''$ e distância de 1.246,82 m, até o vértice **70**, de coordenadas **N 8.450.416,99m** e **E 376.246,33m**; deste, segue com o azimute de $285^{\circ}57'14''$ e distância de 301,39 m, até o vértice **71**, de coordenadas **N 8.450.499,83m** e **E 375.956,55m**; deste, segue com o azimute de $16^{\circ}00'42''$ e distância de 1.485,07 m, até o vértice **72**, de coordenadas **N 8.451.927,29m** e **E 376.366,18m**; deste, segue com o azimute de $23^{\circ}32'33''$ e distância de 215,76 m, até o vértice **73**, de coordenadas **N 8.452.125,09m** e **E 376.452,36m**; deste, segue com o azimute de $31^{\circ}54'21''$ e distância de 203,72 m, até o vértice **74**, de coordenadas **N 8.452.298,03m** e **E 376.560,03m**; deste, segue com o azimute de $38^{\circ}30'50''$ e distância de 1.070,78 m, até o vértice **75**, de coordenadas **N 8.453.135,87m** e **E 377.226,81m**; deste, segue com o azimute de $308^{\circ}30'55''$ e distância de 430,00 m, até o vértice **76**, de coordenadas **N 8.453.403,64m** e **E 376.890,36m**; deste, segue , com os seguintes azimutes e distâncias $336^{\circ}04'14''$ e 485,02 m até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro . Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central 51°00' WGr**, tendo como S.G.R.(Sistema Geodésico de Referência) o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M."

Tabela Resumo de Índices Urbanísticos

ZONA	Z.S.A.	Z.S.I.	Z.A.E.	Z.A.U. -c	Z.A.U. -s	Z.E.D.	Z.E.U. -c	Z.E.U. -e	Z.E.U. -r
Área Mínima do Lote (m ²)	50.000,00	2.000,00	Nihil	200,00	180,00	500,00	400,00	200,00	200,00
Frente Mínima do Lote (m)	200,00	50,00	Nihil	10,00	8,00	20,00	10,00	10,00m vias locais 12,00m avenidas	10,00m vias locais 12,00m avenidas
Doação destinada a Equipamento Público Comunitário	0%	5%	15%	10%	10%	5%	5%	5%	5%
Doação destinada a Área Livre de Uso	0%	0%	30%	10%	15%	10%	10%	10%	10%
Coefficiente de Adensamento Construtivo	0,50	1,00	1,00	0,75	2,00	1,00	1,00	0,75	1,00
Coefficiente Suplementar de Adensamento Oneroso	0 (zero)	0 (zero)	0 (zero)	0,75	0 (zero)	1,00	3,00	0,75	1,00
Taxa de Ocupação Habitável Máximo	15%	80%	50%	75%	80%	90%	70%	75%	70%
Taxa Mínima de Ajardinamento	-	10%	30%	25%	20%	10%	30% uso residencial 10% uso comercial	25%	30%
Afastamento Frontal Mínimo (m)	10,00	10,00 [A]	3,00	3,00	1,50	0,00 (zero)	3,00 uso residencial 0,00 uso comercial	3,00	3,00
Afastamento Lateral Mínimo (m)	3,00	5,00 [A]	1,50	1,00 testada ≤ 10,00m 1,50 testada >10,00m	1,00	2,00	1,50 apenas 1 pavimento 2,00 mais de 1 pavimento	1,00 testada ≤ 10,00m 1,50 testada >10,00m	1,50
Gabarito de altura	Ver anexo 2.c	Ver anexo 2.c	Ver anexo 2.c	Ver anexo 2.c	Ver anexo 2.c	Ver anexo 2.c	Nihil	Ver anexo 2.c	Ver anexo 2.c

[A] Lotes entre 500,00m² e 1.999,99m² - vide Parágrafo Único do Art. 37.

