LEI COMPLEMENTAR Nº 42, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2008.

(Texto Consolidado)

Institui o novo Plano Diretor Participativo do Município de AREADO, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e do Capítulo III, da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e Lei Orgânica do Município.

O Povo do Município de Areado, por seus representantes decretou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

Título I - Disposições Preliminares

Art. 1º O Plano Diretor Participativo de AREADO é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, executada pelo Poder Público Municipal, com o objetivo de orientar a atuação da administração pública e da iniciativa privada, de modo a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, a melhoria dos níveis de qualidade de vida e bem estar da população.

Título II – Dos Princípios Fundamentais e Objetivos Gerais da Política de Desenvolvimento Municipal

Capítulo I – Dos princípios fundamentais

Art. 2º A política de desenvolvimento municipal tem como princípios fundamentais e norteadores do Plano Diretor Participativo:

I - a função social da cidade e da propriedade, assegurando aos cidadãos o atendimento quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas;

II - o direito à cidade e ao desenvolvimento sustentável de todo território municipal, através do equilíbrio entre as formas de desenvolvimento econômico e o desenvolvimento social e humano para toda a população, promovendo a integração entre o meio rural e o urbano, reduzindo as desigualdades sociais e melhorando o meio ambiente.

Art. 3º A função social da cidade corresponde ao direito de toda a população à cidade, o que compreende:

I - a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento sócio-econômico sustentável e de moradia para seus habitantes;

II - o atendimento da demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e/ou atuano Município, relacionado à segurança, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e ao acesso à educação, àsaúde, à cultura, ao lazer e ao esporte;

III - a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento sócio-econômico sustentável e de moradia para seus habitantes;

IV - a preservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem, bem como da memória e do patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e ambiental do Município.

Parágrafo único. Cabe aos munícipes a co-responsabilidade na produção da cidade, atuando como agente no desenvolvimento e implementação do Plano Diretor Participativo e de sua revisão.

Art. 4° A função social da propriedade está condicionada à função social da cidade, devendo satisfazer, simultaneamente e segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - servir de suporte para habitação, especialmente de interesse social; para as atividades econômicas geradoras de emprego e renda; para as atividades de convívio e lazer, de proteção e conservação do patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e ambiental do Município;

II - compatibilizar o uso e a ocupação da propriedade com a capacidade de suporte da infra-estrutura instalada, da oferta de serviços e das condições do meio ambiente, de segurança e da saúde de seus usuários e das propriedades vizinhas;

III - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta lei, conforme definições explicitadas nos Anexos II e III e nas legislações pertinentes.

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

Art. 5º Sujeita-se às sanções previstas em lei, os proprietários de imóveis urbanos ou rurais que por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem o desenvolvimento da função social da propriedade.

Capítulo II – Objetivos Gerais do Plano Diretor

Art. 6º São objetivos do Plano Diretor Participativo de AREADO:

I - promover o desenvolvimento sustentável do Município em sua totalidade;

II - assegurar o cumprimento da função social da propriedade e o direito à cidade para toda a população, considerando a integralidade do município;

III - implantar o Sistema de Gestão da Política de Desenvolvimento Municipal, assegurando a participação efetiva da população urbana e rural, através da formação dos Conselhos Municipais, de forma integrada com os setores administrativos, para acompanhamento e revisão permanente das ações planejadas;

IV - implantar a sistematização de banco de dados para execução do cadastramento e do mapeamento da zona urbana e zona rural do Município, visando à elaboração, à revisão e à aplicação das leis de ordenamento territorial;

V - implantar a sistematização de banco de dados para disponibilizar informações para aplicação das políticas setoriais pelo Poder Executivo e pelos Conselhos Municipais;

VI - disponibilizar, por parte da administração pública, recursos materiais e humanos para estruturar o sistema de informações municipais e sua atualização, visando à elaboração do cadastramento territorial, o mapeamento urbano e rural, à elaboração e à revisão da legislação de ordenamento urbano e também para dar apoio técnico aos Conselhos Municipais que integram o sistema de gestão participativa;

VII - incentivar o desenvolvimento do meio rural, por meio de ações que visem ao desenvolvimento social e econômico da população e à sustentabilidade ambiental do município e sua integração com a área urbana;

VIII - orientar o crescimento urbano, visando à ocupação ordenada da área de transição entre a zona urbana e zona rural;

IX - controlar a ocupação da borda da Represa de Furnas, estabelecendo critérios para os diferentes tipos de uso, considerando a preservação ambiental e o desenvolvimento sócio-econômico desta área;

X - promover a regularização fundiária, visando à inclusão de toda população nos princípios do direito à cidade e das funções sociais da propriedade.

Titulo III - Das ações estratégicas

Art. 7º Para que os objetivos do Plano Diretor Participativo sejam plenamente alcançados, serão estabelecidas diretrizes e ações estratégicas setoriais, voltadas para:

I - Estruturação Territorial;

II - Habitação e Regularização Fundiária;

III - Mobilidade Urbana;

IV - Meio Ambiente;

V - Desenvolvimento Social;

VI - Desenvolvimento Econômico e Integração Urbano-Rural.

Capítulo I – Da Estruturação Territorial

Art. 8° Constituem diretrizes e ações estratégicas de Estruturação Territorial do Município de AREADO:

I - desenvolver o cadastramento territorial urbano e rural;

II - disponibilizar recursos materiais e humanos, por parte da administração pública, para exercer fiscalização na execução dos projetos de parcelamento de solo, de construções novas e dos processos de aprovação;

III - elaborar ou rever as Leis Municipais de Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação Urbano e Código de Obras de forma a adequá-las às diretrizes e índices urbanísticos contidas no Plano Diretor Participativo;

IV - rever o Código Administrativo Municipal, de forma a adequá-lo às diretrizes contidas no Plano Diretor Participativo;

V - instituir sanções para os proprietários que não cumprirem as leis de ordenamento territorial;

VI - priorizar a ocupação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, através da aplicação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, contidos na Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;

VII - Não permitir a criação de lotes privados confrontantes com áreas verdes e de proteção ambiental, incluindo as Áreas de Proteção Permanente instituídas pelo Código Florestal Brasileiro;

VIII - garantir percentuais mínimos de áreas permeáveis de 10% (dez por cento) nas macrozonas e alta densidade, de 20% (vinte por cento) nas macrozonas de média densidade e de 30% nas macrozonas de baixa densidade e de 50% (cinqüenta por cento) na macrozona do entorno imediato entre zona urbana e zona rural;

IX - regulamentar a ocupação às margens da Represa de Furnas seguindo critérios estabelecidos na Resolução CONAMA nº. 302, de 20 de março de 2002 e Resolução CONAMA nº.369, 28 de março de 2006, mediante elaboração de plano ambiental de conservação e uso do entorno do reservatório artificial e

do enquadramento quanto ao tipo de uso e ocupação das áreas de uso agrícola, pecuário, turístico e/ou agroindustrial;

X - consolidar o adensamento e a diversificação de atividades na malha urbana consolidada, incentivando o uso misto e respeitando o ambiente natural e construído.

Capítulo II – Da Habitação e Regularização Fundiária

Art. 9º Constituem diretrizes e ações estratégicas de Habitação e Regularização Fundiária do Município de AREADO:

I - garantir o acesso a terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;

II - incentivar a construção de moradia pela iniciativa privada;

III - estabelecer uma política habitacional que contemple tanto a produção de novas moradias, como a melhoria das unidades residenciais existentes, bem como promover a regularização urbanística e fundiária dos aglomerados habitacionais ocupados pela população de baixa renda;

IV - garantir destino habitacional adequado para a população transferida das áreas de risco ou áreas decorrentes de programas de recuperação ambiental ou de intervenções urbanísticas;

V - impedir ocupações irregulares com objetivo de valorizar e proteger o patrimônio cultural, histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e ambiental do Município;

VI - promover condições favoráveis de aquisição de imóveis pela população de baixa renda, utilizando parâmetros urbanísticos compatíveis, assim como o emprego de instrumentos de política urbana que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

VII - implantar núcleos habitacionais de pequeno porte, dotados de infra-estrutura, em áreas incluídas ou contíguas ao tecido urbano, priorizando a ocupação de lotes vagos ou vazios urbanos;

VIII - fortalecer núcleos habitacionais da zona rural, para fixação do homem no campo;

IX - rever a Lei de Parcelamento de Solo, permitindo lotes com área mínima de 160 metros quadrados, testada mínima de cinco metros lineares nas zonas de alta e média densidade e 125 metros quadrados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

X - combater a especulação imobiliária, utilizando os instrumentos de política urbana previstos na Lei Federal n° 10.257/01, ou a que venha substituí-la;

XI - garantir a execução de todos os serviços de infra-estrutura e estrutura urbana nos parcelamentos de solo, através de caução imobiliária e/ou financeira;

XII - promover o financiamento de material de construção e assegurar a assistência técnica à autoconstrução e aos mutirões como forma de garantir a qualidade das habitações destinadas às populações carentes.

Capítulo III – Da Mobilidade Urbana

Art. 10. Constituem diretrizes e ações estratégicas de Mobilidade Urbana do Município de AREADO:

I - a garantia da segurança da população e a fluidez do trânsito, buscando compatibilizar a classificação funcional com a geometria das vias;

II - a promoção do controle de atividades geradoras de tráfego pesado, principalmente na sede do município;

III - a prevalência do pedestre sobre os demais veículos motorizados;

IV - utilizar materiais adequados na pavimentação e manutenção das vias, dos novos parcelamentos de solo, de forma a garantir maior permeabilidade do solo;

V - garantir melhores condições de transporte público para a população rural e para os trabalhadores da zona rural domiciliados na zona urbana, com introdução de frota e trajetos que atendam as suas necessidades, por meio de investimentos públicos e/ou privados, regulamentados e fiscalizados pelos setores administrativos competentes;

VI - garantir melhores condições de transporte público interurbano para a população rural e urbana, com introdução de frota e trajetos que atendam as suas necessidades, por meio de investimentos públicos e/ou privados, regulamentados e fiscalizados pelos setores administrativos competentes;

VII - submeter as propostas de concessão, renovação e/ou revisão dos contratos de concessão pública dos serviços de transporte coletivo ao Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo;

VIII - divulgar as propostas de concessão, renovação e/ou revisão dos contratos de concessão pública dos serviços de transporte coletivo, em âmbito regional e local, facultado ao Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo a convocação de Audiência Pública para apreciação das mesmas;

IX - regulamentar e fiscalizar a manutenção das estradas vicinais e sua ocupação marginal, de forma a garantir o fluxo seguro de veículos e máquinas agrícolas;

X - elaborar e executar projetos de sinalização de trânsito, de logradouros, turística e náutica, ressaltando que as placas de identificação de nome de logradouros públicos constantes de projetos de loteamentos, terão o ônus de implantação à conta do proprietário do loteamento, que firmará compromisso nesse sentido ao requerer aprovação do projeto e perdurará pelo prazo de 5 anos da expedição do seu respectivo alvará de "habite-se". (Alterado pela Lei Complementar nº 69/2017);

XI - garantir que os logradouros e sanitários públicos, bem como os edifícios de uso público, tenham normas de construção, destinadas a facilitar o acesso e uso desses locais pelas pessoas portadoras de necessidades especiais.

Capítulo IV – Do Meio Ambiente

Art. 11. Constituem diretrizes e ações estratégicas para o Meio Ambiente e Saneamento Ambiental do Município de AREADO:

I - instituir a Política Municipal de Meio Ambiente e o Sistema Municipal do Meio Ambiente, com o objetivo de valorizar e viabilizar as formas de desenvolvimento sustentável, tendo como instrumentos:

a) o Conselho Municipal de Meio Ambiente;

b) o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;

c) o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural e Ambiental;

d) o Zoneamento Ambiental do Município com definição das áreas de proteção e conservação ambiental e áreas de aptidão para uso e ocupação a partir de estudos técnicos que considerem a identificação de fatores ambientais, entendidos como, geológicos, solos, relevo, hidrografia e vegetação;

e) o Código Ambiental do Município, entendido como a legislação específica para disciplinar, licenciar e fiscalizar as atividades potencialmente e/ou efetivamente poluidoras e de degradação ambiental, tendo todo território do Município como a área de influência;

f) o Fundo Municipal do Meio Ambiente.

II - definir e promover programas de capacitação técnica para o pessoal de órgãos integrantes do Sistema Municipal do Meio Ambiente;

III - efetuar investimentos públicos e/ou em parceria com a iniciativa privada, para o provimento de recursos materiais, incluindo o sistema de informação, para garantir o justo cumprimento das funções e ações pertinentes ao Sistema Municipal do Meio Ambiente;

IV - definir critérios para aplicação em ações ambientais dos recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente oriundos do Licenciamento Ambiental e da aplicação de multas;

V – definir, promover e aplicar o programa de educação ambiental, integrando ações governamentais e não governamentais;

VI - garantir, através do Plano Municipal de Desenvolvimento Rural e Ambiental, do Zoneamento Rural e do Código Ambiental do Município, seja definidas posturas para:

a) controlar o uso atual do solo, considerando a aptidão agrícola e a estrutura fundiária, estabelecendo políticas agrícola, tributária e de urbanização municipal;

b) apoiar os proprietários rurais na implantação de técnicas adequadas de manejo do solo, de controle de erosão e recuperação de solos degradados e/ou contaminados, juntamente com os órgãos setoriais, instituições de ensino e pesquisa e organizações não-governamentais;

c) assegurar para aos produtores rurais a implantação de sistemas adequados de controle da qualidade da água e de lançamentos de esgoto, em parceria com os órgãos setoriais, instituições de ensino e pesquisa e organizações não-governamentais;

d) estimular o emprego do "controle biológico" e de manejo integrado de pragas no sistema de produção agrícola;

e) implantar medidas de controle sobre a destinação final das embalagens de defensivos agrícolas e oestudo da reciclagem do lixo agrotóxico;

f) incentivar a preservação e recuperação ambiental das margens dos cursos d’água e da represa de Furnas e ao redor das nascentes.

VII - assegurar à população do Município o acesso a um sistema de coleta e tratamento adequado dos esgotos, implementando o referido sistema no prazo a ser pactuado entre Conselho de Gestão Municipal, Conselho do Meio Ambiente, Poder Público Municipal e Concessionária;

VIII - submeter as propostas de concessão, renovação e/ou revisão dos contratos de concessão pública dos serviços de saneamento ambiental ao Conselho de Gestão Municipal, para parecer sobre o interesse social;

IX - divulgar as propostas de concessão, renovação e/ou revisão dos contratos de concessão pública dos serviços de saneamento ambiental, em âmbito regional e local, facultado ao Conselho de Gestão Municipal a convocação de Audiência Pública para apreciação das mesmas;

X - Fixar as tarifas dos serviços públicos municipais, relativas ao meio ambiente, bem como dos serviços executados por concessionárias, com vistas a fazer valer o princípio de justiça social, inclusive com a implementação da tarifação de cunho social;

XI - garantir o abastecimento de água potável para a população, em quantidade e qualidade satisfatórias;

XII - manter atualizado o cadastro físico das redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e energia do Município;

XIII - gerar e disponibilizar fluxo contínuo e atualizado de informação sobre as condições de todo o sistema de abastecimento de água, esgoto e energia de forma a garantir o acesso dessas informações pelo Setor Técnico de Gestão;

XIV - assegurar o serviço urbano de drenagem pluvial através de sistemas físicos naturais e construídos, devidamente dimensionado o escoamento das águas pluviais em toda a área do Município, de modo a propiciar segurança e conforto a todos os seus habitantes;

XV - implantar e manter o sistema de drenagem, principalmente, nas áreas onde haja problemas de erosão e segurança, notadamente, à margem de cursos d'água e outras áreas baixas, onde haja risco de inundações de edificações;

XVI - realizar levantamentos e estudos dos riscos geotécnicos, em todo o Município, em especial no entorno dos fundos de vales dos córregos urbanos, para subsidiar a revisão e/ou elaboração das leis de ordenamento territorial;

XVII - promover articulações com os Municípios vizinhos para a realização de ações de interesse comum na Bacia do Rio Grande, principalmente no entorno da represa de Furnas;

XVIII - garantir qualidade e abrangência satisfatória da coleta, da remoção e da destinação dos resíduos sólidos e do lixo verde para toda a zona urbana;

XIX - promover ações que garantam melhor qualidade e abrangência satisfatória dos serviços de limpeza urbana;

XX - promover a coleta seletiva do lixo e campanha educativa sobre coleta seletiva em todo município e incentivar o desenvolvimento de cooperativas, que tenham como objetivo a separação do lixo reciclável;

XXI - realizar estudos técnicos para aperfeiçoar a coleta, remoção e destinação dos resíduos sólidos para a zona rural e do entorno imediato, definindo a freqüência e a compatibilidade com as características físicas e sociais desta zona;

XXII - orientar e fiscalizar a coleta, remoção e destinação final do lixo industrial, do lixo hospitalar e dos resíduos sólidos de obras civis, de responsabilidade dos meios geradores, na forma da legislação pertinente;

XXIII - implantar local para disposição final de resíduos da construção civil (entulho), em prazo a ser proposto pelo Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo, em conformidade com a Resolução CONAMA n.°307, de 5 de julho de 2002, dentro dos padrões exigidos para licenciamento ambiental;

XXIV - garantir a operação do Aterro Sanitário Municipal licenciado, conforme padrão exigido pelo órgão competente;

XXV - implantar horto e viveiro municipal, visando à produção de espécies nativas destinadas à conservação e à preservação ambiental.

Capítulo V – Do Desenvolvimento Social

Art. 12 - Constituem diretrizes e ações estratégicas do Desenvolvimento Social, na área da saúde:

I - promover a distribuição espacial dos recursos, serviços e ações conforme critério de contingente populacional, demanda e acessibilidade às áreas onde estejam localizados os equipamentos de saúde na zona urbana;

II - promover a distribuição espacial dos recursos, serviços, ações e equipamentos de saúde, conforme critério de contingente populacional, demanda e acessibilidade na zona rural;

III - garantir, através do sistema de transporte coletivo, melhores condições de acessibilidade às áreas onde estejam localizados os equipamentos de saúde;

IV - garantir atendimento de emergência para população vinte e quatro horas por dia;

V - promover convênios com as universidades regionais para trabalhos de extensão junto à comunidade nas áreas de saúde;

VI - garantir através de ações do Poder Público Municipal a implantação de Centro de controle de zoonoses;

VII - garantir junto ao poder público a melhoria das condições de funcionamento do Matadouro Municipal considerando sua adequação aos padrões para licenciamento exigidos pelos órgãos competentes.

Art. 13 - Constituem diretrizes e ações estratégicas do Desenvolvimento Social, na área da educação:

I - promover a expansão e manutenção da rede pública de ensino, de forma a atender todo o Município, garantindo o ensino fundamental obrigatório e gratuito;

II - estabelecer uma distribuição espacial dos equipamentos de ensino que permita o acesso de todas as faixas etárias e considere as barreiras naturais (corpos d´água, topografia.) ou construídas (avenidas, estradas);

III - promover convênios com as universidades regionais para criar programas de educação formal e não formal e cursos técnicos, profissionalizantes e de qualificação profissional no Município, priorizando os setores agropecuário e turístico;

IV - assegurar o acesso da população rural aos programas educacionais de ensino;

V - elaborar e executar projetos de creches para atender moradores e trabalhadores da zona rural, estabelecendo parcerias público/privado com produtores do setor agrícola, para atendimento da demanda, principalmente durante períodos de colheitas e safras;

VI - ampliar programas de educação ambiental e de conhecimento da cidade e do Município, visando ampliar o grau de participação e a conquista da cidadania;

VII - ampliar a oferta de vagas em creche municipal, durante períodos de colheitas e safra.

Art. 14 - Constituem diretrizes e ações estratégicas do Desenvolvimento Social, na área de cultura e lazer:

I - proteger o patrimônio cultural do Município utilizando, além do tombamento, instrumentos de compensação aos proprietários de imóveis de interesse histórico e cultural, possibilitando a isenção do Imposto Territorial Urbano e Transferência do Direito de Construir;

II - apoiar o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Ambiental, incentivando a participação e divulgação das atividades desenvolvidas;

III - resgatar a memória do Patrimônio do Município de AREADO, por meio da elaboração de inventários de bens moveis e imóveis, tangíveis e intangíveis de valor histórico, cultural e arquitetônico;

IV - promover a distribuição espacial de recursos, serviços e equipamentos, segundo critérios de contingente populacional, objetivando a implantação de áreas multifuncionais para esporte, lazer e recreação, preferencialmente, utilizando áreas públicas institucionais remanescentes e futuras;

V - incentivar a prática esportiva e recreativa, propiciando ao cidadão condições de desenvolvimento pessoal e social;

VI - promover ações que tenham por objetivo o aproveitamento da Represa de Furnas como complexo recreacional e turístico de interesse regional;

VII - promover convênios com as universidades regionais para realização de atividades de extensão junto às comunidades e monitoramento de eventos esportivos e atividades culturais;

VIII - incentivar a realização de festas populares e folclóricas tradicionais;

IX – elaborar e implementar programas de utilização das Áreas de Preservação Permanente – APP - situadas às margens dos cursos d’água com atividades que não gerem impacto negativo no meio;

X - melhoria no sistema de transmissão de sinal de televisão;

XI - construção de um centro comunitário, com infra-estrutura necessária ao atendimento do cidadão.

Art. 15 - Constituem diretrizes e ações estratégicas do Desenvolvimento Social, na área da segurança:

I - fortalecer o Núcleo de Defesa Civil Municipal para implementação de programa segurança preventivo e emergencial em todo município, para atuar em ocorrências de risco geológico, enchentes, queimadas e outras ligadas a causas naturais para socorro da população;

II - promover a capacitação e treinamento dos integrantes do Núcleo de Defesa Civil Municipal;

III - promover a integração microregional de Núcleos de Defesa Civil municipais para realização de ações consorciadas e de maior abrangência;

IV - garantir maior atuação da Polícia Ambiental na zona rural do Município, visando à averiguação das denúncias da população e melhor atuação do policiamento preventivo;

V - garantir maior atuação da Polícia Militar em todo Município, em especial na zona rural, visando melhor o atendimento das denúncias da população e melhor atuação do policiamento preventivo;

VI - criar programa de salva-vidas para socorro dos banhistas, principalmente nos períodos de maior fluxo de usuários da represa;

VII – promover a iluminação do trevo de acesso da rodovia à área urbana.

Capítulo VI – Do Desenvolvimento Econômico e Integração Urbano-Rural

Art. 16 - Constituem diretrizes e ações estratégicas do Desenvolvimento Econômico e Integração Urbano-Rural do Município de AREADO:

I - promover a integração social e econômica entre o meio urbano e o meio rural, por meio da aplicação de políticas públicas setoriais, considerando o município em sua integralidade;

II - promover a facilitação do acesso entre a zona urbana e a zona rural, buscando melhorar a qualidade de vida e o abastecimento alimentar da população;

III - promover a instalação de equipamentos sociais na zona rural, principalmente de educação e saúde, através de iniciativas públicas e/ou privadas;

IV - promover a melhoria da infra-estrutura na zona rural, visando principalmente à qualidade da água e dos sistemas de comunicação;

V - realizar o cadastramento de todas as propriedades rurais e urbanas de forma georeferenciada, visando à facilitação da aplicação de políticas públicas e o reconhecimento efetivo de potenciais problemas relativos à população e ao meio ambiente;

VI - atualizar regularmente o cadastro imobiliário municipal visando disponibilizar informações para todo o sistema de gestão, principalmente para os órgãos da Administração Pública e para os conselhos municipais integrantes do sistema de gestão participativa, contido nesta lei;

VII - estimular a utilização da Represa de Furnas, para o desenvolvimento de piscicultura, observando a não ocorrência de impacto ambiental negativo;

VIII - estimular a utilização da Represa de Furnas para o desenvolvimento turístico, através do tratamento urbanístico das margens e facilitação do acesso da população para esta área, observando a não ocorrência de impacto ambiental negativo;

IX - inventariar e divulgar o patrimônio natural e construído, situado na zona rural e no entorno imediato, visando ao desenvolvimento turístico do município;

X – instituir incentivos fiscais para pessoas jurídicas de direito privado, que investirem em projetos destinados à geração de emprego e renda para a população de baixa renda e em empreendimentos turísticos;

XI - Instituir incentivos fiscais para os produtores de hortifrutigranjeiros;

XII - incentivar a implantação de sistemas de comercialização dos produtos gerados no Município, para abastecimento do mercado local e regional;

XIII - incentivar o uso de técnicas de produção vegetal, animal e agro-industrial na macrozona do entorno imediato que considerem sua proximidade com a zona urbana, evitando causarem impactos ambientas negativos para o meio e para a saúde da população;

XIV - estimular a criação de cooperativas e associações de produção agro-industrial voltada para a população da zona rural;

XV - divulgar técnicas de plantio de hortaliças junto às comunidades;

XVI - criação de patrulha mecanizada (com implementos agrícolas e trator);

XVII - promover a elaboração de projeto para melhoria do sistema de telefonia, da acessibilidade a internet e a distribuição de telefones públicos;

XVIII - promover a elaboração de projeto para implantação de sistema trifásico de energia para zona rural e articular a execução do sistema com empresas do ramo através de estudos de viabilidade física e financeira;

XIX - garantir a melhoria da qualidade do fornecimento de energia e iluminação pública para o Município, principalmente na área rural, e da manutenção do sistema de distribuição, considerando aintervenção do poder público municipal;

Título IV - Da Política Urbana

Capítulo I – Dos Objetivos da Política Urbana

Art. 17- A Política Urbana do Município de AREADO é parte integrante da Política de Desenvolvimento Territorial Municipal e tem como principais objetivos:

I - facilitar a toda a população o acesso aos serviços de infra-estrutura e estrutura urbana e habitação, de forma sustentável;

II - reduzir o número de lotes vagos, subutilizados e vazios urbanos, aplicando os instrumentos urbanísticos de indução de desenvolvimento e de regularização fundiária;

III - garantir a gestão democrática do Município, através do fortalecimento do Sistema de Gestão Participativa do Município;

IV – garantir o desenvolvimento social e econômico da população rural e urbana, de forma sustentável;

V - promover a integração entre a zona rural, a zona urbana e o entorno imediato rural-urbano;

VI - promover o uso e ocupação de todo o território municipal de forma sustentável;

VII - promover a regularização fundiária das áreas urbanas e rurais ocupadas pela população economicamente menos favorecida.

Capítulo II – Dos instrumentos legais da política urbana

Art. 18 – São instrumentos legais de planejamento que constituem a Política Urbana:

I – o Plano Diretor Participativo;

II – a Lei Orgânica do Município;

III – a Lei de Parcelamento do Solo;

IV – a Lei de Delimitação do Perímetro Urbano;

V – a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VI – a Lei de criação do Conselho de Desenvolvimento Rural Sustentável;

VII – a Lei de criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Turístico;

VIII – a Lei de criação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Histórico e Artístico;

IX - a Lei de criação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

X – a Lei de criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento;

XI - o Código Administrativo Municipal;

XII – o Código de Obras;

XIII – o Código Ambiental;

XIV – o Macrozoneamento Urbano;

XV – o Zoneamento Ambiental;

XVI – o Plano de Desenvolvimento Rural e Ambiental;

XVII – a Planta Genérica de Valores – PGV;

XVIII – o Plano Plurianual - PPA;

XIX – a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;

XX – a Lei Orçamentária Anual - LOA;

XXI – o Cadastro Técnico Municipal.

Seção I - Do Macrozoneamento

Art. 19 - O macrozoneamento define em grandes áreas de interesse de uso, dentro do perímetro urbano e em seu entorno imediato, zonas onde se pretende coibir ou qualificar a ocupação, tendo como princípio a compatibilidade entre a capacidade da infra-estrutura instalada, as condições do meio físico, as necessidades de preservação ambiental, de patrimônio histórico e as características de uso e ocupação existentes.

Art. 20 - Fica instituído o Macrozoneamento com índices urbanísticos, abrangência das zonas e localização das áreas especiais em conformidade com as informações contidas na Planta de Macrozoneamento (Anexo III) e Parâmetros Urbanísticos (Anexo II) desta lei.

Art. 21 - O macrozoneamento é composto por quatro macrozonas de uso, duas zonas especiais e três áreas especiais, abaixo descritas:

§ 1º - Macrozona de Alta Densidade – MZAD. São suas características:

I - capacidade de adensamento alto;

II - Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA igual a 1,5 (um vírgula cinco);

III - Taxa de Ocupação máxima - TO igual a 80% (oitenta por cento);

IV - Taxa de Permeabilidade mínima - TP igual a 10% (dez por cento);

V - Capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir - CO igual a +1,5 (um vírgula cinco);

VI - área mínima do lote igual a 160m² (cento e sessenta metros quadrados);

VII - testada mínima do lote igual a 8m (oito metros).

§ 2º - Macrozona de Média Densidade – MZMD. São suas características:

I - capacidade de adensamento médio;

II - Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA igual a 1,0 (um);

III - Taxa de Ocupação máxima - TO igual a 70% (setenta por cento), à exceção de atividade comercial, que será igual a 80% (oitenta por cento); (Alterado pela Lei Complementar n° 67/2015);

IV - Taxa de Permeabilidade mínima - TP igual a 20% (vinte por cento), à exceção de atividade comercial, que será igual a 10% (dez por cento); (Alterado pela Lei Complementar n° 67/2015);

V - Capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir - CO igual a +1,0 (um);

VI - área mínima do lote igual a 200m² (duzentos metros quadrados);

VII - testada mínima do lote igual a 10m (dez metros).

§ 3º - Macrozona de Desenvolvimento Econômico – MZDE. São suas características:

I - capacidade de adensamento médio;

II - Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA igual a 1,0 (um);

III - Taxa de Ocupação máxima - TO igual a 50% (cinqüenta por cento);

IV - Taxa de Permeabilidade mínima - TP igual a 20% (vinte por cento);

V - Capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir - CO igual a +1,0 (um);

VI - área mínima do lote igual a 300m² (trezentos metros quadrados);

VII - testada mínima do lote igual a 12m (doze metros).

§ 4º - Macrozona do Entorno Imediato Urbano-Rural – MZEI. São suas características:

I - capacidade de adensamento baixo;

II - Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA igual a 0,5 (meio);

III - Taxa de Ocupação máxima - TO igual a 30% (trinta por cento);

IV - Taxa de Permeabilidade mínima - TP igual 50% (cinqüenta por cento);

V - aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir não permitida;

VI - área mínima do lote igual a 1000m² (um mil metros quadrados);

VII - testada mínima do lote igual a 20m (vinte metros).

§ 5º - Macrozona Especial de Proteção Ambiental – MZEPA, que abrange as planícies aluvionares (várzeas), margens de rios, córregos, lagoas, reservatórios artificiais e nascentes, nas larguras previstas pelo Código Florestal (Lei Federal nº 4.771/65, alterada pela Lei nº 7803/89) e Resolução nº 04/85, do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA), áreas cobertas com vegetação natural remanescentes, demais áreas de Preservação Permanente que ocorram no Município, de acordo com o Código Florestal:

I – destinada, primordialmente, à recuperação, conservação e preservação ambiental, de usos restritivos, condicionados à preservação de áreas verdes, sítios arqueológicos, geológicos, recursos hídricos e também para desenvolvimento turístico em conformidade com a Resolução nº 302, de 20 de março de 2006 e com a Resolução nº 369, de 28 de março de 2006, do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA);

II - não adensáveis;

III – construção e ampliação de imóveis existentes não permitidas;

IV - Transferência de Potencial Construtivo condicionada à doação do imóvel cedente ao patrimônio público e corresponderá a 100% do potencial construtivo do lote;

V - aprovação de projetos de intervenção, revitalização ou o tipo de uso permitido para estas áreas ficam condicionados ao parecer do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo e demais conselhos competentes.

§ 6º - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS. Macrozona destinada, primordialmente, à ocupação de habitações de interesse social e para outros tipos de uso:

I - Para uso em habitação de interesse social. São suas características:

a) capacidade de adensamento alto;

b) Coeficiente de Aproveitamento para habitação de interesse social;

c) Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA igual a 2.0 (dois);

d) Taxa de Ocupação máxima - TO igual a 80% (oitenta por cento), podendo ser revista a critério do Setor Técnico de Gestão;

e) Taxa de Permeabilidade mínima - TP igual a 10% (dez por cento);

f) não permite a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

g) área mínima do lote igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

h) área máxima do lote igual a 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

i) testada mínima do lote igual 5m (cinco metros).

II - para outros tipos de uso. São suas características:

a) tipos de uso permitidos: habitacional, comércio local e serviço local;

b) capacidade de adensamento médio;

c) Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA igual a 1,0 (um);

d) Taxa de Ocupação máxima - TO igual a 70% (setenta por cento);

e) Taxa de Permeabilidade mínima - TP igual a 10% (dez por cento);

f) Capacidade de Outorga Onerosa do Direito de Construir - CO igual a +1,0 (um);

g) área mínima do lote igual a 160m² (cento e sessenta metros quadrados);

h) área máxima do lote igual a 300m² (trezentos metros quadrados);

i) testada mínima do lote igual a 8m (oito metros).

§ 7º - Área Especial de Domínio da Rodovia – AEDR. Área formada pela faixa de domínio das rodovias estaduais e federais e a área adjacente non aedificandi, composta por 5 (cinco) metros de cada lado, de acordo com o inciso III do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e determinações do Departamento de Estradas de Rodagem de Minas Gerais, visando garantir à segurança

do trânsito rodoviário, à preservação do meio ambiente e do patrimônio público. (Alterada pela Lei Complementar nº 92/2024)

§ 8º - Área Especial de Domínio das Estradas Vicinais – AEEV. Área non aedificandi adjacente às estradas vicinais municipais com 15 (quinze) metros de largura, contada a partir do eixo da via, visando garantir à segurança do trânsito rodoviário, à preservação do meio ambiente e do patrimônio público.

§ 9º - Área Especial Ocupação Restrita – AEOR. Área de ocupação restrita, devido à alta declividade do talude, devendo restringir a ocupação em sua parte superior.

Art. 21A. Excepcionalmente nos casos em que se verificar direito de herança, bem como de doação até o ano de 2014, ficam reduzidas em 20% as áreas mínimas constantes das Macrozonas referidas nos §§ 1º a 4º do artigo 21 desta Lei, devendo a comprovação se dar por meio da apresentação do competente formal de partilha, carta de adjudicação ou documento equivalente". (Acrescido pela Lei Complementar n° 65/2015); (Alterado pela Lei Complementar nº 66/2015);

Parágrafo único. Devido ao caráter excepcional da norma, os lotes desmembrados por força do caput poderão ser alienados e registrados. (Acrescido pela Lei Complementar n° 65/2015);

Art. 22 - A aplicação do macrozoneamento implica na revisão ou criação prioritária dos seguintes instrumentos legais:

I - Lei de Parcelamento do Solo, criação de lei municipal considerando as diretrizes desta lei;

II - Lei de Uso e Ocupação do Solo, criação de lei municipal que deverá conter no mínimo os tipos deuso permitidos em cada macrozona especificada no Macrozoneamento (Anexo III), em conformidade com os índices urbanísticos nele contidos (Anexo II), dos objetivos da Política Urbana e das diretrizes da Política de Desenvolvimento Municipal deste Plano;

III - Código de Obras, criação de lei municipal, considerando as diretrizes desta lei.

Seção II - Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 23 - Fica estabelecido o tipo de uso misto em toda a zona urbana e nos núcleos urbanos localizados na zona rural, restritos a usos não incômodos.

Art. 24 - Os índices urbanísticos de ocupação do solo estão definidos no Quadro de Parâmetros Urbanísticos (Anexo II) desta lei.

Art. 25 - Para fins de análise do grau de incomodidade deverão ser observados os seguintes critérios, com padrões estabelecidos no Quadro de Padrões de Incomodidade (Anexo V) desta lei.

Art. 26 - Os usos e atividades poderão ser enquadrados de forma isolada ou cumulativa nos parâmetros de incomodidade.

Art. 27 - estabelecimento de medidas mitigadoras será baseado nas legislações e normas técnicas pertinentes, com as devidas aprovações nos órgãos ambientais e sanitários competentes em âmbito Federal, Estadual e Municipal.

Capítulo III - Dos Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano

Art. 28 - Os instrumentos de Indução de Desenvolvimento Urbano poderão ser aplicados em todo o território do Município de AREADO, nas áreas necessárias à execução de sistema viário, de lazer, de interesse para preservação por seu valor histórico, cultural, arqueológico, ambiental ou destinado à implantação de programas sociais do Município ou vazios em urbanos.

Parágrafo único - Todos os instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor poderão ser utilizados no Município de AREADO, desde que haja previsão em lei municipal específica, que definirá todos os aspectos concernentes à sua aplicação.

Seção I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 29 - O Município de AREADO poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis em todo seu território, quando considerados não utilizados ou subutilizados e, também, quando houver interesse da coletividade em sua ocupação.

Art. 30 - A lei municipal específica estabelecerá os prazos e condições para a implementação das medidas por parte dos proprietários, em conformidade com a Lei Nº 10.257, de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações.

Art. 31 - Consideram-se subutilizados todos os imóveis cujos Coeficientes de Aproveitamento sejam iguais ou abaixo de 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as macrozonas de usos na qual estão inseridos, e cuja área ocupada da edificação para o exercício da(s) atividade(s) existente(s) no imóvel for inferior a 10% (dez por cento) da área construída total, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada.

Art. 32 - Serão passíveis de edificação compulsória os vazios urbanos com área acima de 2.000m² (mil metros quadrados), lotes vagos com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) ou com o Coeficiente de Aproveitamento (CA) utilizado no imóvel inferior a 10% (dez por cento) do Coeficiente de Aproveitamento (CA) permitido para a referida Macrozona.

§ 1º - Os lotes vagos em áreas contíguas, pertencentes a um mesmo titular do imóvel, serão computados considerando a somatória das áreas, ainda que tenham inscrições municipais distintas.

§ 2º - Não serão consideradas para efeito de cálculo das áreas subutilizadas, as porções do imóvel recobertas por vegetação de interesse ambiental, conforme análise dos órgãos competentes da Administração Municipal e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Seção II - DO IPTU Progressivo

Art. 33 - O Município de AREADO poderá aplicar Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, com alíquota majorada, por cinco anos consecutivos, na forma estabelecida pela Lei Federal n.º10.257, de 10 de Julho de 2.001, e suas eventuais alterações para os imóveis, cujo proprietário devidamente notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei,

Seção III - Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 34 – Imóveis sujeitos por lei ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas, por cinco anos consecutivos, alíquotas progressivas do Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com a opção de pagamento em títulos da dívida pública, atendidas às disposições da legislação federal citada no artigoanterior.

§ 1º - Os títulos da dívida pública, previstos neste artigo, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização, nos termos do § 2º, do artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º - A partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o Poder Executivo Municipal procederá ao seu adequado aproveitamento no prazo máximo de 05 (cinco) anos, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observado nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Seção IV – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 35 - O Município de AREADO poderá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, as Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana em todo o seu território.

§ 1º - As Operações Urbanas Consorciadas contarão com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados, sendo coordenadas pela Administração Pública Municipal e estarão sujeitas à aprovação do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo.

§ 2º - Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas, a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental decorrente.

Art. 36 - As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser propostas com as seguintes finalidades:

I - intervenção urbanística para melhorias de setores urbanos, podendo abranger, entre outros, programas voltados para espaços de uso público e outros elementos da paisagem urbana, sistemas de transporte público e individual e de circulação de pedestres;

II - imóveis de interesse cultural e empreendimentos ou concentrações de empreendimentos privados, comunitários ou governamentais, considerados de interesse público;

III - proteção de recursos naturais e paisagísticos, tais como matas e outras formas de vegetação significativa, formações especiais do relevo e corpos d'água;

IV - Criação de áreas verdes públicas e Unidades de Conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental, tais como Zonas Especiais de Proteção Ambiental - MEPA;

V - viabilização de projetos para ocupação das Zonas Especiais de Desenvolvimento Urbano –

ZEDU;

VI - proteção de imóveis e áreas de interesse cultural, com ações voltadas para a preservação da sua integridade, a adequação do seu entorno e seu melhor aproveitamento social, localizadas preferencialmente em Zonas Especiais de Preservação Histórica – ZEPH;

VII - regularização de construções e assentamentos existentes em desacordo com a legislação.

Art. 37 - A aplicação da Operação Urbana Consorciada será definida por lei municipal específica, que deverá conter o Plano de Operação Urbana Consorciada, incluindo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida e influência do projeto, com descrição da situação de propriedade e posse dos imóveis, indicação das condições de uso e ocupação do solo existentes e condições da infraestrutura e equipamentos comunitários;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;

VI - Plano de operacionalização, contendo orçamento, cronograma físico-financeiro do projeto e fontes de financiamento;

VII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios;

VIII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

Seção V – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 38 - O Município de AREADO poderá, no âmbito dos diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta lei, autorizar os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes estabelecidos para as respectivas macrozonas, mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários.

Art. 39 - A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme lei municipal específica que estabelecerá:

I - a fórmula de cálculo para cobrança;

II - os casos passíveis de não aplicação da outorga onerosa do direito de construir;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV - a aplicação dos recursos em Fundo para a Zona Especial de Interesse Social;

V - a aplicação dos recursos em Fundo de proteção, recuperação, conservação ou preservação Ambiental;

VI - a aplicação dos recursos em Fundo para a proteção, recuperação, conservação ou preservação Histórica.

Parágrafo Único. O Poder Público Municipal poderá solicitar a apresentação de laudo assinado por profissional devidamente habilitado para atestar as condições previstas no caput deste artigo.

Seção VI - Transferência do Direito de Construir

Art. 40 - O Município de AREADO poderá autorizar o proprietário de imóveis urbanos cujo potencial construtivo é passível de transferência, nos termos desta lei, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir previsto no presente Plano Diretor e na legislação urbanística municipal decorrente.

Parágrafo único - O potencial construtivo conferido por lei poderá ser transferido, integral ou parcialmente, para qualquer imóvel situado na zona urbana, desde que sejam respeitadas as condições de infra-estrutura do local.

Art. 41 - A Transferência de Potencial Construtivo pode ocorrer no Município, respeitando-se os limites da infra-estrutura urbana existente e os limites de coeficiente de aproveitamento constantes no Mapa de Macrozoneamento (Anexo III) desta lei.

Parágrafo único - Os imóveis, cujo potencial construtivo é passível de transferência, são:

I - os localizados dentro das áreas previstas como faixa de proteção de rios, córregos e nascentes, MZE-PA;

II - os tombados ou acautelados pelo Poder Publico Municipal ou por órgãos Estaduais ou Federais de preservação;

III - os localizados em áreas previstas para melhoria do sistema viário.

Art. 42 - A transferência de Potencial Construtivo para Áreas, Lugares e Unidade de interesse Cultural deverá observar os índices urbanísticos específicos das macrozonas em que estão localizados.

Art. 43 - O Potencial Construtivo dos imóveis, impedidos por lei de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento, poderá ser transferido por instrumento público, mediante prévia autorização do Executivo, após parecer do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo.

Art. 44 - O Executivo autorizará a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos localizados na Macrozona Especial de Proteção Ambiental – MZE-PA situados nas áreas de preservação marginais aos cursos d’água, condicionada à doação do imóvel cedente ao patrimônio público e corresponderá a 100% do potencial construtivo do lote.

Art. 45 - O Executivo autorizará a transferência do Potencial Construtivo não utilizável das áreas de interesse turístico, paisagístico ou histórico cultural, condicionada a preservação do imóvel cedente ou à sua doação ao patrimônio público municipal.

Art. 46 - A venda do potencial construtivo será imediatamente suspensa pelo Poder Executivo Municipal, em caso de constatar impacto negativo na infra-estrutura decorrente da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Seção VII - Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 47 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são áreas de assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo poder público onde haja o interesse jurídico de posse da terra.

Art. 48 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social e permitem a incorporação de áreas que estão em desacordo com a legislação fundiária para atender à sua função social.

Art. 49 - Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS o poder público pode permitir a outorga gratuita de autorização para construir área superior ao Coeficiente de Aproveitamento, para viabilizar a oferta de Habitação de Interesse Social e para a aplicação dos Instrumentos de Regularização Fundiária.

Art. 50 - O Município de AREADO, com a anuência do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo, poderá instituir e delimitar em todo seu território, através de lei municipal específica, Zonas Especiais Interesse Social – ZEIS para Habitação com os seguintes objetivos:

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos da Legislação Federal pertinente;

II - promover a execução de habitações de baixo custo.

Art. 51 - As ZEIS poderão ser demarcadas por lei municipal complementar ao Plano Diretor Participativo em áreas de ocupação consolidada até a data de publicação desta lei, nas quais predominem as seguintes condições:

I – famílias com renda inferior a três salários mínimos;

II – existência de habitações rústicas e/ou improvisadas, com baixa qualidade de materiais construtivos utilizados, uso dos cômodos inadequados;

III – predominância de ocupações irregulares caracterizadas pelos loteamentos clandestinos e áreas de invasões situadas fora de áreas de preservação permanente;

IV – precariedade das redes de infra-estrutura.

Art. 52 - As ocupações em áreas de APP só poderão ser regularizadas através de sua adequação legal.

Art. 53 - As ocupações em áreas de risco geológico e em áreas insalubres, a regularização só poderá ocorrer quando houver possibilidade de medidas corretivas cabíveis.

Art. 54 - É vedado, para fins de regularização fundiária, o englobamento ou junção de lotes que resulte em área privada superior a 250,00 m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

Art. 55 - As edificações ou lotes de padrão que não se qualifiquem em baixa renda existentes no interior das ZEIS não poderão se beneficiar das normas especiais previstas para as ZEIS, nem isenta os proprietários das penas e sanções previstas em legislação vigente.

Art. 56 - Os projetos de regularização fundiária e urbanística deverão prever acessibilidade para pedestres e veículos de segurança, delimitar parques e APP por vias ou ciclovias, fazer o reconhecimento oficial do logradouro e numeração de imóveis; e propiciar a integração das comunidades carentes com as comunidades do entorno e com a cidade.

Seção VIII – Do Consórcio Imobiliário.

Art. 57 - O Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel o requerimento para o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, como forma de viabilizar a urbanização, edificação ou recuperação ambiental do imóvel.

Art. 58 - Para os fins desta lei considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Executivo Municipal seu imóvel e, após a realização das intervenções, recebe como pagamento parte das unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 59 - O valor da parcela do imóvel a ser entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das intervenções, observado o § 2º, do artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único: As condições para execução do Consórcio Imobiliário serão fixadas por lei municipal e contrato firmado entre as partes envolvidas, contendo, no mínimo:

I - interesse público para aplicação do instrumento, com descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, bem como da repartição e descrição das partes correspondentes ao Poder Executivo Municipal e ao proprietário do imóvel após a urbanização;

II - destinação que será dada a parcela do imóvel que passará a ser de propriedade pública;

III - projeto de urbanização e/ou edificação da área;

IV - cronograma físico-financeiro das obras.

Seção IX – Do Direito de Preempção.

Art. 60 - O direito de preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência na aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Parágrafo único - O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado neste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 61 - O direito de preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas prioritariamente para:

I - criação de espaços de lazer e áreas verdes;

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

IV - criação de Unidades de Conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;

V - regularização fundiária;

VI - para implantação de melhorias do sistema viário;

VII - para projetos especiais de desenvolvimento municipal nas Zonas Especiais de Desenvolvimento – ZED.

Art. 62 - Lei municipal, baseada nesta Lei, deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas no artigo anterior.

Art. 63 - O proprietário de imóvel incluído nos termos do artigo anterior deverá, antes de proceder a alienação, notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiro para a aquisição do imóvel.

§ 1º - A partir do recebimento da notificação prevista neste artigo o Poder Executivo Municipal terá 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, devendo publicar em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - Transcorridos 30 (trinta) dias da notificação prevista no caput sem manifestação do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Concretizada a venda a terceiros, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 4º - A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no § 5º, do art. 27, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 5º - Na ocorrência da hipótese prevista no § 4º, deste artigo, o Poder Público poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção X – Do Direito de Superfície.

Art. 64 - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística e as recomendações do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo.

§ 2º - A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º - O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º - O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º - Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 65 - Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 66 - A concessão do Direito de Superfície de áreas públicas para particulares somente poderá ser concedida mediante aprovação do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo.

Art. 67 - Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo do contrato;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 68 - Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º - Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der aoterreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º - A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção XI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 69 - Os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infra-estrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada a elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da administração municipal, com anuência do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo.

§ 1º - A exigência do EIV não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º - O Poder Público Municipal, nos empreendimentos por ele promovidos, obriga-se a elaborar os relatórios previstos neste Artigo e enviá-los ao Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo.

Art. 70 - Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 100 (cem) lotes ou que superem 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) de área;

II - edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 300 (trezentas) pessoas simultaneamente;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas ou as Operações Urbanas Consorciadas;

IV - geração de tráfego pesado, com mais de 10 (dez) viagens/dia ou 220 (duzentas e vinte) viagens/mês de frotas de caminhões, ônibus ou similares;

V - empreendimentos com área construída útil ou área e atividade acima de 3.000 m² (três mil metros quadrados);

VI - empreendimentos com guarda de veículos que comportem mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;

VII - empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta lei;

VIII - empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

IX - empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados, em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;

X - empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário;

XI - empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas e com restrição de acesso público.

Art. 71 - Além das características relacionadas no artigo acima, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

I - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

II - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

III - cemitérios e necrotérios;

IV - matadouros e abatedouros;

V - presídios, quartéis e Corpo de Bombeiros;

VI - terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

VII - terminais de carga;

VIII - hospitais e unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;

IX - escolas, teatros e ginásios esportivos.

Art. 72 - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em

questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional e aumento de demanda de infra-estrutura;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização ou desvalorização imobiliária;

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

V - equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;

VI - sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e a capacidade de suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;

VIII - geração de qualquer tipo de poluição;

IX - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

X - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 73 - O Município de AREADO, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

I - melhoria ou ampliação das redes de infra-estrutura;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, e instalação de semáforos necessários à mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de

tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

Parágrafo único - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, o qual deverá publicar em órgão oficial, no prazo de até trinta dias a contar da sua assinatura, e posteriormente, registrar no Cartório de Registro de Imóveis. Nesse Termo o interessado se comprometerá a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências, antes da finalização do empreendimento.

Art. 74 - Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo EIV deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante apreciação dos Conselhos Municipais competentes.

Parágrafo único - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de até 30 (trinta) dias.

Seção XII - Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 75 - A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 76 - A regularização fundiária pode ser efetivada através dos seguintes instrumentos:

I - concessão de direito real de uso, de acordo com o estabelecido no Decreto-lei Nº 271, de 28 de fevereiro de 1967;

II - concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória 2.220/01;

III - autorização de uso, nos termos da Medida Provisória 2.220/01;

IV - da cessão de posse para fins de moradia, nos termos da Lei Federal Nº 6.766/79;

V - do usucapião especial de imóvel urbano;

VI - direito de superfície.

Art. 77 - O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, dos Governos Estadual e Federal, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 78 - O Executivo poderá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), de propriedade pública, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o art. 1º da Medida Provisória n.º 2.220/01.

§ 1º - É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de ocupação de imóvel:

I - localizado em área de risco, cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II - propriedade destinada ao bem de uso comum do povo;

III - localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV - de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V - reservado à construção de represas e obras congêneres;

VI - situado em via de comunicação.

§ 2º - Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

§ 3º - É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 4º - Aquele que estiver na posse de imóvel urbano, independente de ser o beneficiário de aforamento ou terreno aforado, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, terá direito à concessão de uso especial para fins de moradia, desde que atendidos os critérios estabelecidos na Medida Provisória 2220/01 e neste Plano Diretor Participativo.

Art. 79 - Ao dar a autorização de uso prevista no art. 9º da Medida Provisória n.º 2.220/01, o Poder Público poderá respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia.

Art. 80 - O Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas onde for aplicado o usucapião coletivo para fins de moradia, para a melhoria das condições

habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, nos termos da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Título V – Do sistema de gestão Participativa do Plano Diretor

Art. 81 - É assegurada a informação e a participação da população no Planejamento Municipal, através de associações representativas da sociedade, tais como os Conselhos Municipais, Associações de Classes, representantes de Bairros, entre outros.

Art. 82 - O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento anual e os Planos setoriais da Administração Municipal, deverão priorizar e estar relacionados com as diretrizes contidas no Plano Diretor.

Art. 83 - O Sistema de Gestão Participativa do Plano Diretor será composto pelo Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo e este composto por representantes dos diversos segmentos da sociedade.

Seção I - Do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo

Art. 84 - Fica criado o Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo, órgão de caráter consultivo e deliberativo sobre a Política Urbana e de Desenvolvimento do Município de AREADO.

Art. 85. O Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo será formado por 8 (oito) membros com a seguinte representação: (Alterado pela Lei Complementar n° 57/2012);

I – 01 (um) representante do Poder Legislativo;

II – 01(um) representante do Poder Executivo;

III – 01 (um) Ministério Público;

IV – 01 (um) representante da comunidade urbana;

V - 01 (um) representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;

VI – 01 (um) representante do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural;

VII - 01(um) representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

VIII – 01 (um) representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Turístico.

§ 1º O representante da comunidade urbana será escolhido pelos demais representantes do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo.

§ 2º À cada membro titular corresponderá um suplente.

§ 3º O mandato dos membros do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo será de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos.

§ 4º A implantação do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo não exclui as Comissões e Conselhos Municipais já constituídos, pois integram o sistema de participação da sociedade na política de ordenamento territorial e de desenvolvimento municipal.

Art. 86 - É competência do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo:

I - promover e acompanhar a aplicação das diretrizes da política de desenvolvimento municipal e da política de ordenamento territorial que constam no Plano Diretor;

II - facilitar e promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos relativos ao Plano Diretor;

III - propor, discutir e deliberar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações dos planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano, rural e social do Município;

IV - propor ao Setor Técnico de Gestão - STG a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes da política de ordenamento territorial e de desenvolvimento municipal;

V - assegurar a atualização contínua do Plano Diretor através do Setor Técnico de Gestão;

VI - facilitar e promover a integração de políticas setoriais que tenham relação com a política de ordenamento territorial e de desenvolvimento municipal;

VII - emitir parecer sobre a programação do investimento Municipal, assegurando o atendimento às diretrizes de desenvolvimento urbano e rural contidas nesta lei;

VIII - analisar e deliberar sobre Projetos de Intervenção Urbana e Operações Urbanas Consorciadas, em todo o território municipal, bem como indicar as alterações que julgar necessárias;

IX - analisar e deliberar sobre alterações nos potenciais e estoques construtivos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir;

X - analisar e deliberar sobre alterações na metodologia para definição do sistema de venda de potenciais e estoques construtivos;

XI - promover a cada gestão administrativa, uma conferência municipal de Avaliação do Plano Diretor, sendo que a primeira deverá ocorrer no terceiro ano após a publicação desta Lei;

XII - Propor a revisão das leis orçamentárias municipais, prevendo a adequação destas as diretrizes contidas no Plano Diretor Participativo;

XIII – elaborar seu regimento interno.

Art. 87 - O Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo se reunirá ordinariamente pelo menos 3 (três) vezes ao ano e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Poder Executivo, pelo presidente do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo ou pela maioria simples de seus membros.

Art. 88 - A implantação do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo está vinculada à existência ou instituição dos seguintes Conselhos Municipais:

I - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;

II - Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável – CMDRS;

III - Conselho Municipal do Patrimônio Cultural;

IV - Conselho Municipal de Turismo.

§ 1º - O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente poderá ser estruturado juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, desde que sejam contempladas suas finalidades e competências principais.

§ 2º - O Conselho Municipal do Patrimônio Cultural poderá ser estruturado juntamente com o Conselho Municipal de Turismo, desde que sejam contempladas suas finalidades e competências principais.

Subseção I - Do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente

Art. 89 – O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente é o órgão de caráter consultivo e deliberativo no âmbito de sua competência, para assessoramento do Poder Executivo nas questões ambientais e tem como finalidades:

I - coordenar e disciplinar as questões referentes à manutenção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos determinados pelo art. 225 da Constituição Federal;

II - coordenar e disciplinar e avaliar a aplicação da Resolução CONAMA 369, de 28 de março de 2006, que dispõe sobre casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilite intervenções em Áreas de Preservação Permanente;

III - coordenar e disciplinar e avaliar a aplicação Resolução CONAMA nº 302, de 20 de março de 2002, que dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno.

Art. 90 - Competências principais deste conselho:

I - promover a participação comunitária;

II - compatibilizar a política nacional e estadual com a política local;

III - propor diretrizes aos estudos do Plano Diretor Participativo sob a ótica ambiental;

IV - propor e fiscalizar a preservação dos recursos naturais e ecossistemas;

V - promover a educação ambiental;

VI - propor o inventário de bens que constituem o patrimônio ambiental municipal, convocar audiências públicas e exigir estudos e relatórios de impacto ambiental.

Subseção II - Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável - CMDRS

Art. 91- O Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável – CMDRS é o órgão colegiado integrante da estrutura regimental do Ministério do Desenvolvimento Agrário, de caráter consultivo e deliberativo no âmbito de sua competência tem por finalidade:

I - promover, disciplinar e avaliar sobre o Plano Nacional de Desenvolvimento Rural Sustentável – PNDRS;

II - disciplinar e avaliar a aplicação da Resolução CONAMA 369, de 28 de março de 2006, que dispõe sobre casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilite intervenções em Áreas de Preservação Permanente;

III - disciplinar e avaliar a aplicação da Resolução CONAMA nº 302, de 20 de março de 2002, que dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno.

Art. 92 - São competências principais deste conselho:

I - promover a articulação e a adequação de políticas públicas estaduais e federais de ordenamento da zona rural à realidade municipal;

II - promover a compatibilização da programação físico-financeira anual dos Programas que integram o PNDRS e o Plano Estadual;

III - acompanhar o desempenho e apreciar os relatórios de execução dos planos de desenvolvimento e ordenamento da zona rural;

IV - avaliar os impactos das ações dos programas e planos rurais e propor redirecionamentos;

V - propor ações que contribuam para o aumento da produção agropecuária e para a geração de emprego e renda no meio rural;

VI - além de outras atribuições que lhe forem cometidas.

Subseção III - Do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural

Art. 93 – O Conselho Municipal do Patrimônio Cultural é o órgão de natureza consultiva e deliberativa, no âmbito de sua competência, em conformidade com os artigos 30 e 216 da Constituição Federal, que se referem a participação da comunidade e administração municipal no processo de defesa do patrimônio.

Art. 94 – O Conselho tem por finalidade propor sobre a política municipal de preservação de bens materiais e imateriais, condicionando os instrumentos urbanísticos de suporte preservacionistas, sobre a aplicação de leis municipais de tombamento e isenções fiscais.

Art. 95 - São competências principais deste conselho:

I - definir a política municipal de defesa e proteção do patrimônio cultural, compreendendo o histórico, artístico, estético, arquitetônico, arqueológico, documental e ambiental do Município, propondo ao Poder Público mecanismos de preservação e proteção do patrimônio, tais como tombamento e formas de acautelamento;

II - coordenar, integrar e executar as atividades públicas referentes a essa política; proceder a estudos para elaboração e aperfeiçoamento de recursos institucionais e legais, genéricos ou específicos, para os fins dessa política;

III - sugerir aos poderes públicos, estadual ou federal medidas para cumprimento das exigências decorrentes da execução dessa política, inclusive a modificação da legislação em vigor;

IV - efetuar, sempre que necessárias gestões junto a entidades privadas, solicitando-lhes a colaboração na execução da política de preservação histórica, artística e cultural;

V - outras competências definidas em lei municipal.

Subseção IV - Do Conselho Municipal de Turismo

Art. 96 - O Conselho Municipal de Turismo é órgão de natureza consultiva e deliberativa, no âmbito de sua competência, e por finalidade principal a aplicação da Resolução CONAMA 302, de 20 de março de 2002, que dispõe sobre a indicação de áreas para implantação de pólos turísticos e lazer no entorno do reservatório artificial.

Art. 97 - Compete a este Conselho:

I - definir as atividades turísticas do Município;

II - opinar sobre as diretrizes a serem adotadas na política municipal de turismo e sugerir medidas e atividades que visem o aperfeiçoamento dos serviços turísticos no Município;

III - opinar sobre os planos de incremento ao turismo propostos por entidades públicas ou particulares;

IV - sugerir certames e festejos oficiais, visando à difusão dos acontecimentos culturais, sociais e turísticos do Município;

V - propor aos órgãos competentes a programação e a execução de obras de infra-estrutura, visando aproveitar, para finalidades turísticas, os recursos históricos, paisagísticos, artísticos e materiais do Município;

VI - opinar na elaboração do calendário turístico do Município;

VII - manter entendimento com organizações comerciais, industriais, profissionais e outras, cujas atividades sejam consideradas necessárias ao desenvolvimento turístico do Município;

VIII - decidir sobre o emprego dos recursos que lhe forem destinados, contabilizando e fiscalizando sua aplicação;

IX - prestar contas de sua gestão anual, apresentando relatório de suas atividades; opinar sobre a celebração de consórcios com outros Municípios, relacionados com o turismo;

X - opinar sobre a conveniência da participação do Município nos congressos ou convenções turísticas realizadas no país ou no exterior;

XI - nomear representantes para participarem de convenções ou congressos de turismo, apresentando estudos ou trabalhos que visem o desenvolvimento do turismo no Município.

Seção II - Do Setor Técnico de Gestão

Art. 98 - Fica criado o Setor Técnico de Gestão (STG), órgão técnico da Administração Pública Municipal, que tem por finalidade subsidiar tecnicamente o Conselho Gestor do Plano Diretor nas ações de execução do Plano Diretor.

Art. 99 - A composição do Setor Técnico de Gestão deverá contar, preferencialmente, com servidores públicos municipais, designados pelo Poder Executivo, sendo no mínimo:

I - 01 técnico da área de urbanismo;

II - 01 técnico da área jurídica;

III - 01 técnico da área financeira.

Parágrafo único - Um dos membros fará parte do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo, sendo nomeado pelo Poder Executivo.

Art. 100 - Compete ao Setor Técnico de Gestão (STG):

I - promover apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou realizar os estudos e pesquisas necessárias à execução das atividades de planejamento e da aplicação da política de ordenamento territorial e de desenvolvimento municipal;

II - estabelecer sistema com fluxo permanente de informação, a fim de facilitar o processo de decisão dos Poderes Executivo, Legislativo municipais e do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo;

III - elaborar, analisar e propor programas e projetos para a implementação do Plano Diretor Participativo;

IV - acompanhar e gerenciar permanentemente o Plano Diretor Participativo.

Título VI - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento

Art. 101 – Será criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento, o qual irá propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política de desenvolvimento municipal, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos, provenientes das seguintes fontes:

I - recursos próprios do Município;

II - transferências intergovernamentais;

III - transferências de instituições privadas;

IV - transferências de organismos internacionais;

V - doações;

VI - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

VIII - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

IX - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Art. 102 - A lei de criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento deverá prever as seguintes condições:

I - a constituição das receitas;

II - a destinação dos recursos;

III - a definição dos órgãos de gestão, operacionalização e fiscalização.

Título VII - Disposições Gerais e transitórias

Art. 103 - O regimento interno do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo será elaborado por seus membros e apresentado ao Poder Executivo para aprovação até noventa dias a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 104 – Os Conselhos Municipais que integram o Sistema de Gestão Participativa do Plano Diretor serão instituídos pelo Poder Executivo para aprovação até sessenta dias a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 105 - Os regimentos internos dos Conselhos Municipais que integram o Sistema de Gestão Participativa do Plano Diretor serão elaborados por seus membros e apresentados ao Poder Executivo para aprovação até cento e vinte dias a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 106 - O Sistema Técnico de Gestão será disciplinado pelo Poder Executivo até sessenta dias a contar da data de publicação desta Lei.

Art. 107 - O cidadão interessado em pleitear qualquer mudança no Plano Diretor, deverá encaminhar sua sugestão para apreciação do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo.

Art. 108 - São partes integrantes desta Lei os anexos:

I - Glossário;

II - Quadro de Parâmetros Urbanísticos;

III - Mapa de Macrozoneamento;

IV - Classificações do Uso do Solo;

V - Quadro de Padrões de Incomodidade.

Art. 109 - A complementação deste Plano Diretor deverá ser feita através de legislação municipal abaixo indicada, obedecendo aos prazos especificados:

a) elaboração da legislação de Parcelamento do Solo, seis meses a partir da publicação desta lei;

b) revisão e adequação do Código de Obras Municipal e do Código de Posturas Municipais: seis meses a partir da publicação desta lei;

c) elaboração da Legislação de Uso e Ocupação do Solo Urbano: sete meses a partir da publicação desta lei.

Art. 110 - O Plano Diretor Participativo deverá ser revisto no prazo máximo de 5 (cinco) anos, podendo ser realizado em prazo inferior por solicitação do Conselho de Gestão do Plano Diretor Participativo. (Alterado pela Lei Complementar n° 57/2012);

Art. 111 - A aplicação do direito de preempção terá a vigência de até 12 (doze) meses, devendo neste período o Poder Executivo Municipal elaborar lei especifica delimitando imóveis onde será aplicado o instrumento da preempção pelo prazo de 05 (cinco) anos.

Art. 112 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Areado, em 12 de novembro de 2008.

PEDRO FRANCISCO DA SILVA

Prefeito Municipal

SIRLENE MARIA DA SILVA

Secretária-Geral Substituta

ANEXO I – GLOSSÁRIO

I – Adensamento: efeito de aumento da densidade populacional ou edificada, a partir da intensificação da ocupação de áreas urbanas e/ ou de expansão urbana;

II - Alteração do uso do solo: é um instrumento urbanístico que permite, para as áreas especificadas no Plano Diretor, a alteração do uso do solo, mediante o cumprimento de contrapartida pelo beneficiário;

III - Área Edificada ou Construída: a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;

IV - Área Especial: porção do território municipal delimitada por lei, que se sobrepõe às zonas, em função de peculiaridades que exigem tratamento especial;

V - Áreas de expansão urbana: porção do território, instituída por lei, programada para absorver o crescimento urbano do município.

VI - Áreas não edificáveis (non aedificandi): são áreas públicas ou privadas, sujeitas à vedação do direito de construir, definidas em lei municipal, estadual ou federal, localizadas nas zonas urbana, de expansão urbana ou rural, tais como margens de rodovias, ferrovias e corpos d'água;

VII - Área Ocupada da Edificação: é a soma da área construída e da área de terreno efetivamente utilizada por atividades que não necessitem de área construída significativa para seu funcionamento, tais como estacionamentos comerciais ou lava-rápidos;

VIII - Áreas de recarga: são áreas de uma bacia hidrográfica cujas características topográficas e geológicas permitem a maior infiltração das águas pluviais, recarregando lençóis freáticos. Em áreas montanhosas, normalmente as áreas de recarga são os topos de morros. São áreas protegidas pelo Código Florestal, que determina a preservação do terço superior dos morros;

IX - Área urbana: porção do território, instituída por lei, definida para fins de loteamento, desmembramento, destinação e utilização de imóveis. Incide sobre esta área o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

X - Área rural: toda área fora do perímetro urbano e da área de expansão urbana, cuja ocupação seja de uso agro-pecuário ou agro-industrial. Incide sobre esta área o Imposto Territorial Rural - ITR.

XI - Área útil: a área construída do lote utilizada para o desenvolvimento das atividades predominantes do uso;

XII - Certificado de Potencial Construtivo Adicional – CEPAC: é uma forma de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

XIII – Clusters: agrupamento de empresas e instituições que, atuando sinergicamente, visam atender, de forma eficiente, determinado mercado de bens e serviços. Este apóia-se numa base econômica

constituída por elementos que oferecem suporte à produção, numa rede de fornecedores de fatores de produção e serviços e completa-se na conexão desses componentes com empresa(s) líder(es) encarregadas de comercializar os produtos e serviços, em nível de atacado, nos diferentes mercados.

XIV - Coeficiente de Aproveitamento - CA: este índice é obtido dividindo-se a área construída pela área do terreno, não sendo computado, no seu cálculo, a área de garagem, desde que não exceda 25% da área destinada ao uso principal do empreendimento. O Coeficiente de Aproveitamento afeta diretamente a densidade edificada das áreas urbanas;

XV - Coeficiente de Aproveitamento Básico: é a relação entre a área edificada e a área do lote, outorgado gratuitamente;

XVI - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: é a relação entre a área edificada e a área do lote, outorgado onerosamente;

XVII - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: é a relação entre a área edificada e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subtilizado;

XVIII - Conservação: é a utilização racional de um recurso qualquer, de modo a se obter um rendimento considerado bom, garantindo-se a sua renovação ou a sua auto - sustentação;

XIX - Conjunto em Condomínio: é a edificação, verticalizada ou não, de unidades autônomas, sem parcelamento do solo em lotes, cabendo a cada unidade uma fração ideal do terreno e áreas de uso comum;

XX – Desdobro: é o parcelamento do solo através da subdivisão de lote;

XXI – Desmembramento: é o parcelamento do solo através da subdivisão de gleba em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente;

XXII - Desapropriação com pagamento em títulos: é a desapropriação efetivada pelo Município, pagando-se o proprietário com títulos da dívida pública, quando decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que ele tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios em seu terreno;

XXIII - Desenvolvimento sustentado: é aquele que possibilita a gestão do desenvolvimento, da utilização e da proteção dos recursos naturais, segundo os padrões nacionais ou internacionais, em ritmo e nos limites que permitam à população presente assegurar seu bem-estar sócio-econômico e cultural, de forma a garantir a preservação desses recursos também para as futuras gerações; tem por meio a proteção e a recuperação da função de sustento vital do ar, da água, do solo e dos ecossistemas naturais e construídos, bem como atenuar e mitigar todo efeito prejudicial das atividades que afetem o meio ambiente;

XXIV - Direito de preempção: é a preferência conferida à Administração Pública Municipal, na compra de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, nas áreas delimitadas em lei municipal específica;

XXV - Direito de Preferência: o mesmo que o Direito de Preempção estabelecido pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/01;

XXVI - Edilícia: referente à edificação;

XXVII - Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS: são aqueles que se destinam à produção de Habitação de Interesse Social - HIS para a população de baixa renda cadastrada conforme lei municipal específica e de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei;

XXVIII - Equipamentos Comunitários: são áreas destinadas ao Poder Executivo Municipal, para instalação de equipamentos públicos de saúde, educação, sociais e similares;

XXIX - Espaços Livres de Uso Público: são áreas destinadas ao Poder Executivo Municipal para construção e/ou instalação de praças, parques e áreas de lazer;

XXX – Estoque: é o limite do potencial construtivo adicional definido para a zona, passível de ser adquirido mediante Outorga Onerosa;

XXXI - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV: é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vidada população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, tráfego e demanda por transporte público, ventilação iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

XXXII - Frente do lote ou testada: é a dimensão da face do lote voltada para o logradouro;

XXXIII – Gabarito: altura de uma edificação, podendo ser apresentado tanto através do número de pavimentos, quanto em metros. Correlacionado com o Coeficiente de Aproveitamento e outros instrumentos urbanísticos, tem a função de definições dos limites de usos do solo urbano no controle da densidade edificada do município;

XXXIV - Gestão: é a ação integrada do Poder Público e da sociedade, visando a otimização do uso dos recursos naturais de forma sustentável, e tomando por base a sua recuperação;

XXXV – Gleba: é o terreno cuja conformação e dimensões não tiveram origem em loteamento ou desmembramento;

XXXVI - Habitação de Interesse Social: é aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 6 (seis) salários mínimos, produzida diretamente pelo Poder Público municipal ou com sua expressa anuência com, no máximo, 1 (um);

XXXVII – Incômodo: potencialidade ou efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área;

XXXVIII – Inócuo: inofensivo à saúde, à segurança e ao bem-estar da sociedade;

XXXIX - Imposto sobre a Propriedade predial e Territorial Urbana progressivo no tempo: é a aplicação, em caso de descumprimento das disposições sobre parcelamento, edificação e utilização compulsórios, de majoração da alíquota do imposto pelo prazo de cinco anos consecutivos, limitada ao máximo de 15% (quinze por cento) sobre o valor venal do terreno, conforme estabelecido em lei específica;

XL - Lote - é o terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou unificação para fins urbanos, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação pública, exceto vielas sanitárias, constituindo unidade independente de propriedade;

XLI - Lote Padrão - o menor lote admitido para parcelamento com exceção daqueles passíveis de intervenções em áreas definidas nesta lei;

XLII - Loteamento - é o parcelamento do solo através da subdivisão do terreno em lotes, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XLIII – Macrozonas: porções do território do município delimitadas por lei e caracterizadas por suas funções social e físico-ambiental diferenciadas;

XLIV - Medidas Mitigadoras: destinadas a prevenir e compatibilizar impactos adversos ou reduzir aqueles que não podem ser evitados;

XLV - Medidas Compensatórias: destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados;

XLVI - Nascente: é o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

XLVII - Operações Urbanas Consorciadas: são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em determinada área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;

XLVIII - Outorga Onerosa do Direito de Construir: é o instrumento urbanístico que permite, para as áreas especificadas no Plano Diretor, o direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento básico previsto em lei;

XLIX - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: são instrumentos de controle do espaço urbano pela imposição, num dado período, da obrigação de utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nas áreas previstas no Plano Diretor;

L - Pavimento: é o plano do piso, espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto;

LI - Potencial Construtivo: é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento;

LII - Pólo Gerador de Tráfego: uso ou atividade que para seu funcionamento gere interferências no tráfego do entorno impondo necessidades de área para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias;

LIII - Preservação: é a ação de proteger um ecossistema contra qualquer forma de dano ou degradação, adotando-se medidas preventivas legalmente necessárias e as medidas de vigilância adequadas;

LIV – Recuo: é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do terreno, sendo o recuo frontal medido em relação a todas as divisas do imóvel com as vias públicas;

LV - Recuperação: é o ato de intervir num ecossistema degradado, visando ao resgate das suas condições naturais;

LVI – Remembramento: é a soma de dois ou mais terrenos, para formação de novo terreno, sem alteração do sistema viário existente;

LVII - Reserva Particular do Patrimônio Natural: é uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica. Só poderá ser permitida, na Reserva Particular do Patrimônio Natural, conforme se dispuser em regulamento: a pesquisa científica, a visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais;

LVIII - Sistema Viário: o conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinado à circulação de veículos e pedestres, operacionalizado com elementos de fiscalização, sinalização e controle de tráfego;

LIX - Taxa de Ocupação – TO: é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área total do terreno ou gleba, excetuando-se subsolos para fins de estacionamento;

LX - Taxa de Permeabilidade - TP: é a relação entre a área sem impermeabilização do imóvel e a área total do terreno, sendo destinada prioritariamente ao ajardinamento e/ou arborização, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;

LXI - Transferência do Direito de Construir: instrumento urbanístico que autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir não utilizado, quando o imóvel for necessário para: implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e para programas de regularização fundiária.

ANEXO II – QUADRO 1 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Sigla	Descrição	Coeficiente de Aproveitamento	Capacidade de outorga Onerosa do Direito de Construir	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Área do lote ou fração	Testada do lote ou fração	Recuo Frontal	Recuo Lateral	Recuo de Fundo	Gabarito	
				%	%	m²	m	m	m	m	m	pav.
		máx		máx	min	mín	min	min	min	min	máx	máx
MZAD	Macrozona de Alta Densidade	1,5	1,5	80	10	160	8	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
MZMD	Macrozona de Média Densidade	1,0	1,0	70	20	200	10	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
MZDE	Macrozona Urbana de Desenvolvimento Econômico	1,0	1,0	50	20	300	12	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
MZEI	Macrozona do Entorno imediato urbano-rural	0,5	Não aplicável	30	50	1000	20	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	2,0	Não aplicável	80	10	125	5	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
		1,0	1,0	70	10	160	8					
ZEPA	Zona Especial de Proteção Ambiental	(3)										
AEPR	Área Especial de domínio da Rodovia	(3)										
AEEV	Área Especial de domínio de vias vicinais	(3)										
AEOR	Área Especial de Ocupação Restrita	(3)										

Observações:

(1) Recuos mínimos de 1,5 (um inteiro e cinco décimos) metros, quando houver abertura para laterais do lote.

(2) Os parâmetros urbanísticos dos Empreendimentos Especiais de Interesse Social localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social serão definidos em Plano especifico para a área.

(3) Objeto de análise e critérios específicos para cada caso, através de parecer do Órgão Municipal de Planejamento, dos Conselho da Cidade, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico

(4) Parâmetros a serem estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Abreviaturas utilizadas no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos:

m – metro

m² - metro quadrado

max. – máximo

min. – mínimo

na – não aplicável

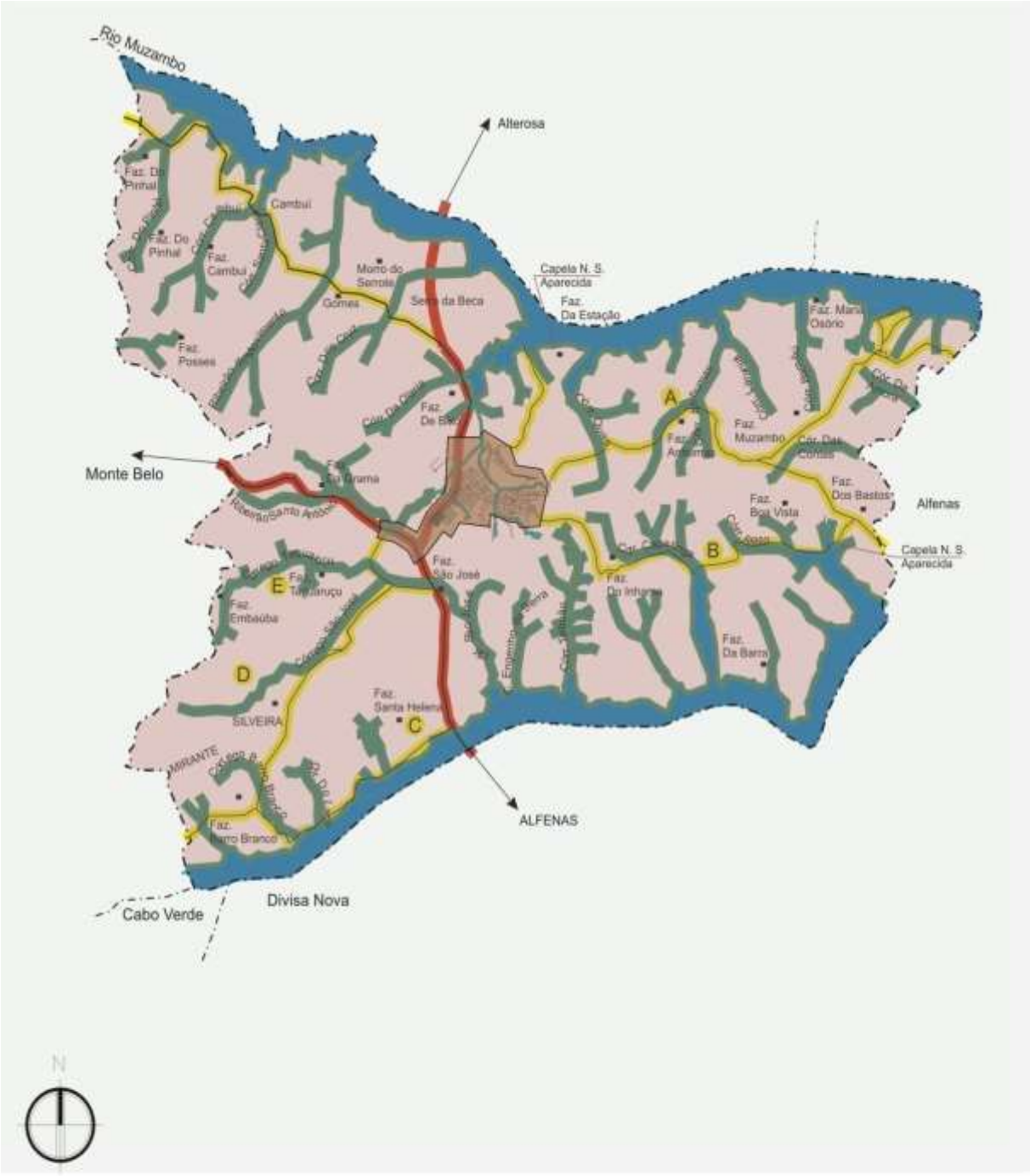
pav. - pavimento

% - porcentagem

ANEXO III – MACROZONEAMENTO

(Alterado pela Lei Complementar n° 76/2020)
(Alterado pela Lei Complementar n° 82/2022)
(Alterado pela Lei Complementar n° 83/2022)
(Alterado pela Lei Complementar nº 94/2024)

PREFEITURA MUNICIPAL DE AREADO
Estado de Minas Gerais



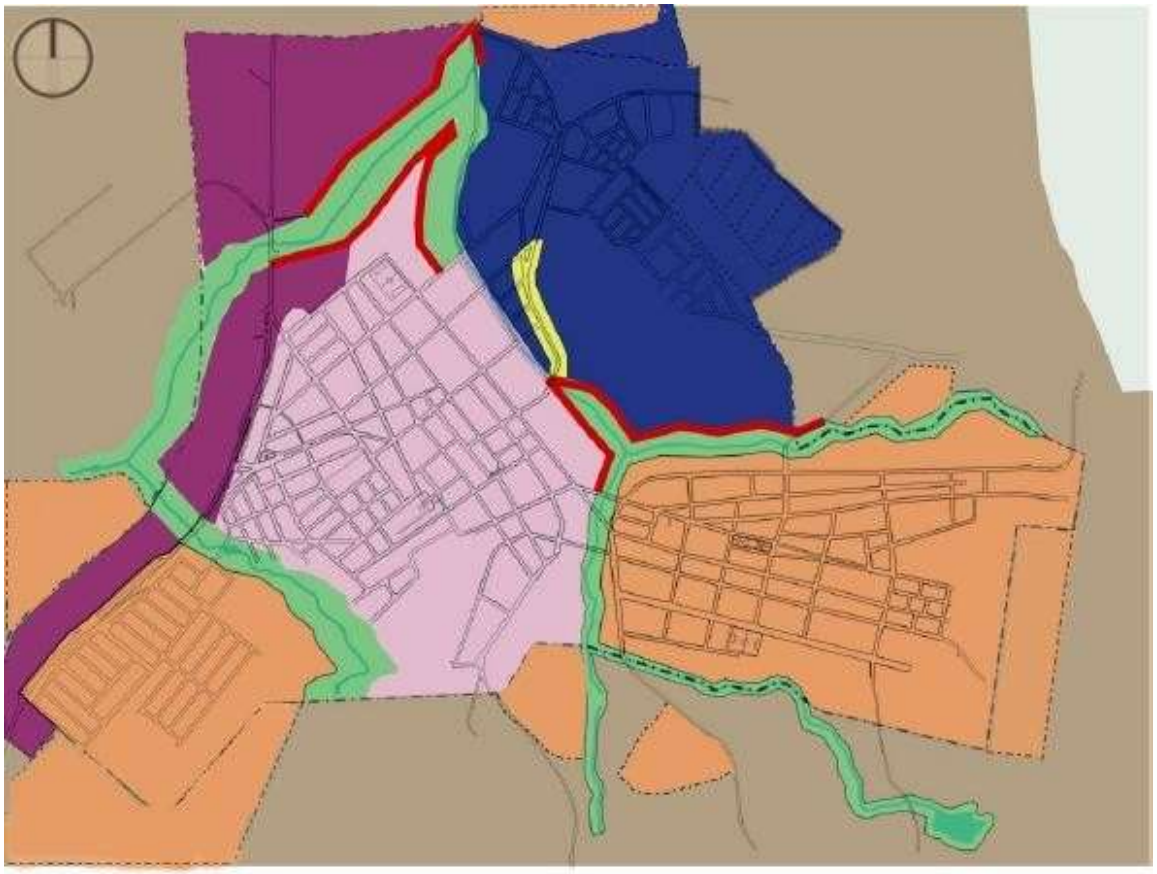
- AREADO -

MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

0 500mts 1000mts

Legenda

- Curso d´água
- Perímetro Urbano
- Represa
- Estrada
- Transporte por Balsa
- A Escola D. Pedro II
- B Escola Bandeirantes
- C Escola Tiradentes
- D Escola Pandiá Calógeras
- E Escola Vital Brasil
- Povoado
- Fazenda
- Macrozona Especial de Proteção Ambiental
- Macrozona de Entorno Imediato
- Área Especial de Domínio das Estradas Vicinais
- Área Especial de Domínio das Rodovias



- AREADO -

MACROZONEAMENTO URBANO

0 500 1000mts

Legenda

- Curso d´água
- Macrozona de Alta Densidade
- Macrozona de Média Densidade
- Macrozona Especial de Proteção Ambiental
- Macrozona Especial de Desenvolvimento Econômico
- Z.E.I.S. Zona Especial de Interesse Social
- Macrozona de Entorno Imediato
- Sistema Viário a ser Implantado
- Área de Vulnerabilidade, risco de deslizamento de terra. Edificações próximas ao talude sujeitas à avaliação técnica especializada.

ANEXO IV – USO DO SOLO

O uso do solo fica classificado em:

I - uso residencial – R;

II - uso comercial – C;

III - uso de prestação de serviços – PS;

IV - usos de saúde – S;

V - usos da administração e serviços públicos – SP;

VI - usos mistos – M;

VII - usos religiosos, educacionais e desportivos: usos diversos – D;

VIII - usos industriais – I;

Os usos estabelecidos ficam classificados através das categorias de uso, segundo o grau de incomodidade em:

I - Não incômodos (NI): atividades que não causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade caracterizadas no Art.52, desta Lei;

II - Incômodos 1 (I1): atividades geradoras de impacto nocivo ao meio ambiente urbano, compatíveis com o uso residencial;

III - Incômodos 2 (I2): atividades geradoras de impacto nocivo ao meio ambiente urbano, incompatíveis com o uso residencial.

Para fins de análise do grau de incomodidade deverão ser observados os seguintes critérios, com padrões estabelecidos no Anexo V (quadro 2 - padrões de incomodidade) desta lei:

I - Impacto Urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infra-estrutura instalada e/ou alteração negativa da paisagem urbana;

II - Poluição Sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado;

III - Poluição Atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção e/ou lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima do admissível, incluindo a poluição;

IV - resultante da queimada da cana de açúcar;

V - Poluição por resíduos líquidos: geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos, e/ou poluição do lençol freático;

VI - Poluição por Resíduos Sólidos: produção, manipulação e/ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública:

VII - Vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VIII - Periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e a saúde, em função da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas técnicas que tratam do assunto;

IX - Geração de Tráfego: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, e/ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados.

Os usos e atividades poderão ser enquadrados de forma isolada ou cumulativa nos parâmetros de incomodidade.

O estabelecimento das medidas mitigadoras será estabelecido na legislação de Uso e Ocupação do Município, e baseado nas legislações e normas técnicas pertinentes, não isentando o empreendimento da aprovação pelo órgão estadual de saneamento ambiental – FEAM, no caso das atividades licenciáveis por este órgão e do Estudo de Impacto Ambiental estabelecido nesta Lei.

ANEXO V – QUADRO 2 - PADRÕES DE INCOMODIDADE

Grau de Incomodidade	Localização	Poluição Sonora	Poluição Atmosférica	Poluição Resíduos Líquidos	Poluição Resíduos Sólidos	Vibração
Não Incomodo (NI)	sem restrição	Diurna: 50 db Noturna: 45 dB	Sem fontesde emissão de substâncias odoríferas na atmosfera Emissão defumaça	Inócuo	Até Classe III (Resolução CONAMA 308/02)	Não Produz
Incômodos 1(I1)	Com restrições a critério doSTG	Diurna: 55 db Noturna: 50 dB				Limitado aolote (NBR 10.273/ABNT)
Incômodos 2(I2)	Com restrições a critério doSTG	Diurna: 70 dB Noturna: 65 dB	Emissão de substâncias odoríferas e fumaça na atmosfera	Legislação especifica	Classe I e II (Resolução CONAMA 308/02)	NBR 10.273/ABNT