



tributech[®]



PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

LEI DO PLANO DIRETOR

MUNICÍPIO DE TERRA BOA/PR



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2025

EMENTA: Institui o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes para o desenvolvimento do Município de Terra Boa, Estado do Paraná, revoga a Lei Complementar nº 1/2011 e suas alterações, e dá outras providências.

TÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º. Esta Lei Complementar, fundamentada na Constituição da República Federativa do Brasil, na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Estadual nº 15.229/2006 e na Lei Orgânica Municipal, institui o Plano Diretor Municipal do Município de Terra Boa e estabelece às normas, os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação e execução.

Parágrafo Único. O Plano Diretor Municipal é o instrumento legal técnico e administrativo destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento municipal, com base nas condições socioeconômicas locais, aplicando-se a toda extensão territorial, devendo ser revisto pelo menos a cada 10 (dez) anos.

Art.2º. Este Plano Diretor Municipal é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual, incorporar as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes, e prioridades nele contidas.

Art.3º. As políticas, diretrizes, normas, planos e programas, deverão atender ao que está estabelecido nesta Lei Complementar, e nas Leis que integram o Plano Diretor Municipal.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art.4º. São Integrantes do Plano Diretor Municipal, as seguintes Leis complementares:

- I. Lei do Plano Diretor Municipal, que fixa os objetivos, as diretrizes e estratégias do PDM;
- II. Lei do Perímetro Urbano e áreas de Expansão Urbana, que delimita o perímetro urbano, para fins de cobrança do IPTU;
- III. Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que regula os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, na Zona Urbana;
- IV. Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, que classifica e regulamenta a modalidade, a intensidade e a qualidade do uso e ocupação do solo urbano e rural;
- V. Lei do Sistema Viário, que faz a classificação e hierarquiza o sistema viário municipal, de acordo com as categorias de vias;
- VI. Código de Obras, que regulamenta as construções, especialmente com vistas à sua segurança e habitabilidade;
- VII. Código de Posturas, que estabelece as normas de polícia administrativa, a cargo do Município, em matéria de higiene, segurança, ordem pública e bem-estar público;
- VIII. Diagnóstico Municipal composto pela Avaliação Temática Integrada;
- IX. Diretrizes de nível municipal, de obras e ações prioritárias, decorrentes do Plano Diretor Municipal;
- X. Indicadores de Resultados, os quais permitirão a utilização de mecanismos de avaliação quanto ao processo de planejamento e gestão municipal relacionados à implementação do Plano Diretor Municipal; e
- XI. Plano de Ação e Investimentos, com as metas prioritárias para os primeiros cinco anos de execução do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo Único. Os componentes do Plano Diretor Municipal referidos nos incisos I a XI, deste artigo poderão ser aprovados, independentes uns dos outros, permitindo a inclusão dos já existentes e aprovados por atos normativos anteriores.

Art.5º. Outras Leis e Decretos poderão vir a integrar o Plano Diretor Municipal, utilizando os instrumentos específicos do Estatuto da Cidade, e desde que não contrariem a presente Lei Complementar e, somente se:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- I. Tratar de matéria pertinente ao desenvolvimento territorial e às ações de planejamento municipal;
 - II. Forem Leis Complementares, observando o rito descrito na Lei Orgânica do Município;
 - III. Mencionarem expressamente em seu texto, a condição de integrantes do conjunto de leis componentes do Plano Diretor Municipal; e
 - IV. Definirem as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos, e os das outras leis já componentes do Plano Diretor Municipal, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos das demais Leis ou Decretos regulamentadores das ações definidoras na presente Lei Complementar.
- Art.6º.** O Município não realizará, nem licenciará obra, bem como, não concederá Alvará de Localização e Funcionamento, ainda que a título precário, em discordância com o Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Seção I

Dos Princípios

- Art.7º.** O Plano Diretor Municipal de Terra Boa é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, sob o aspecto físico-territorial, social, econômico e administrativo, visando à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como o atendimento às aspirações da comunidade, criando uma nova visão de crescimento e desenvolvimento, pautada nas orientações dispostas no Estatuto da Cidade, de modo a orientar as ações e criar instrumentos para sua efetivação, tendo como objetivo final, a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.
- Art.8º.** Constituem princípios deste Plano Diretor Municipal:
- I. A função social e ambiental da propriedade e da cidade;
 - II. Inclusão social e territorial;
 - III. A preservação e a conservação do meio ambiente e de seus recursos naturais;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- IV. A preservação e valorização da paisagem e do patrimônio cultural e a humanização da cidade;
- V. A garantia do direito a uma cidade sustentável, entendida como aquela que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- VI. A gestão democrática do Município;
- VII. Adaptação e a mitigação dos impactos relacionados às mudanças climáticas do município, perpassando transversalmente os temas abrangidos nesta Lei;
- VIII. A gestão dos recursos hídricos, de forma a garantir o fornecimento, acesso, qualidade e quantidade de água à população urbana e rural;
- IX. A sustentabilidade e equidade social, econômica e ambiental.

Seção II

Dos Objetivos

Art.9º. São objetivos gerais do Plano Diretor Municipal:

- I. Promover o desenvolvimento pleno integrado do município, nos seus aspectos políticos, sociais, econômicos, físico-ambientais e administrativos, por meio da implantação de um processo permanente de planejamento municipal e do monitoramento da implementação do Plano Diretor Municipal;
- II. Estabelecer diretrizes para a formulação e implementação de políticas públicas nas áreas de competência da Administração Municipal;
- III. Garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;
- IV. Fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade embasada nos instrumentos do Estatuto da Cidade;
- V. Assegurar que a ação pública, administrativa e orçamentária do Poder Executivo e do Legislativo ocorra de forma planejada, respeitando as diretrizes do Plano Diretor Municipal;
- VI. Estabelecer critérios para aplicação dos instrumentos de planejamento e desenvolvimento urbano previstos no Estatuto da Cidade;
- VII. Melhorar e resguardar a qualidade de vida no município quanto à utilização dos recursos naturais, à manutenção da vida urbana e rural e à adequação



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

das necessidades da população com as exigências do equilíbrio ambiental, natural, cultural e construído;

- VIII.** Promover a captação de recursos que possibilitem o cumprimento das estratégias, planos, programas e projetos, inclusive mediante a criação de incentivos;
 - IX.** Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
 - X.** Orientar o crescimento urbano da sede municipal e distrital, evitando a ocupação desordenada, ou em locais inadequados, e os chamados “vazios urbanos”;
 - XI.** Organizar o desenvolvimento territorial de forma a garantir a valorização dos aspectos naturais, paisagísticos, históricos e culturais do Patrimônio Municipal;
 - XII.** Estimular e desenvolver canais que promovam o acesso dos cidadãos à formulação, implementação e avaliação das políticas públicas, buscando o aprendizado social na gestão territorial e na consolidação da cidadania; e
 - XIII.** Atender as diretrizes gerais da política urbana, dispostas no Estatuto da Cidade.
- Art. 10.** São objetivos específicos do Plano Diretor do Município de Terra Boa, o desenvolvimento dos seguintes eixos de intervenções que contemplarão as diretrizes norteadoras das ações municipais:
- I.** Preservação do Meio Ambiente;
 - II.** Desenvolvimento Socioeconômico Municipal;
 - III.** Garantia da Infraestrutura e dos Serviços Públicos;
 - IV.** Reestruturação Institucional;
 - V.** Instituição da Governança Local.
- Art. 11.** São objetivos no sentido da promoção da preservação do meio ambiente, por meio do Plano Diretor do Município de Terra Boa:
- I.** Instituição de mecanismos que garantam a recuperação dos recursos hídricos, bem como das áreas municipais não preservadas;
 - II.** Readequação ambiental das instalações do cemitério municipal;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- III. Criação de legislação específica para as áreas industriais municipais para garantia da qualidade de vida e dos padrões ambientais;
 - IV. Criação de legislação específica para atividades incômodas à população;
 - V. Promover a ampliação da rede de esgoto na malha urbana municipal, com o objetivo de erradicar gradativamente o uso de fossa séptica;
 - VI. Promoção de um controle mais efetivo sobre o uso abusivo de agrotóxicos e destinação das embalagens destes produtos;
 - VII. Gestão sustentável dos resíduos sólidos;
 - VIII. Gerenciamento das Ocupações Irregulares Municipais;
 - IX. Incentivo à criação de RPPN (Reserva Particular de Patrimônio Natural).
 - X. Viabilização de programas de Educação Ambiental.
- Art. 12.** São objetivos no sentido da promoção do desenvolvimento socioeconômico municipal, por meio do Plano Diretor do Município de Terra Boa:
- I. Fortalecimento e apoio ao pequeno produtor;
 - II. Incentivo ao turismo;
 - III. Fomento ao desenvolvimento industrial municipal;
 - IV. Viabilização do aumento das taxas de emprego.
- Art. 13.** São objetivos no sentido do revigoramento da infraestrutura e serviços públicos, do Plano Diretor do Município de Terra Boa:
- I. Incentivo à conservação e uso do solo de acordo com sua potencialidade;
 - II. Revisão do zoneamento urbano;
 - III. Viabilização de áreas para população de baixa renda (ZEIS);
 - IV. Promoção da melhoria do saneamento básico municipal;
 - V. Promoção de melhorias nos serviços e infraestrutura urbana e rural;
 - VI. Construção e melhoria de equipamentos urbanos;
 - VII. Promoção da Saúde Pública;
 - VIII. Melhoria nos serviços de Assistência Social;
 - IX. Melhoria na prestação de serviços educacionais;
 - X. Difusão cultural;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

XI. Promoção de melhorias na infraestrutura de Esporte e Lazer.

Art. 14. São objetivos no sentido de promover a reestruturação institucional, por meio do Plano Diretor do Município de Terra Boa:

- I.** Fortalecimento a participação do Município nos Consórcios Regionais ampliando a cooperação entre os municípios;
- II.** Implantação de um Sistema de Informação Municipal;
- III.** Promoção da Reforma na Estrutura Administrativa;
- IV.** Incremento as Políticas Públicas Setoriais;
- V.** Incremento a Gestão Municipal;
- VI.** Estímulo à Organização Comunitária e Descentralização Administrativa;
- VII.** Incremento a Participação Popular na Gestão Municipal;
- VIII.** Revisão dos Instrumentos de Legislação Básica;
- IX.** Manutenção do Equilíbrio das Finanças Públicas.

Art. 15. São objetivos no sentido de promover a Instituição da Governança Local, por meio do Plano Diretor do Município de Terra Boa:

- I.** Viabilização uma participação comunitária ativa;
- II.** Estabelecimento de uma sistemática de planejamento permanente.

TÍTULO II

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 16. A Política de Desenvolvimento Municipal tem por objetivo o direito à cidade, o cumprimento da função social da propriedade, a justa distribuição dos serviços e equipamentos públicos, da infraestrutura, da ordenação do uso e ocupação do solo urbano e rural, mediante a gestão participativa, pautada nos seguintes princípios:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- I. Cumprimento da função social da cidade;
- II. Cumprimento da função social da propriedade urbana;
- III. Cumprimento da função social da propriedade rural;
- IV. Desenvolvimento com sustentabilidade;
- V. Gestão democrática e participativa.

Seção I

Da Função Social da Cidade

- Art. 17.** A função social da cidade se dará pelo pleno exercício de todos ao direito à cidade, entendido este como direito a terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento, ao transporte público, ao lazer, à informação, e demais direitos assegurados pela legislação vigente.
- Art. 18.** A função social da cidade será garantida pela:
- I. Integração de ações públicas e privadas;
 - II. Gestão democrática participativa e descentralizada;
 - III. Promoção da qualidade de vida e do ambiente;
 - IV. Observância das diretrizes de desenvolvimento do município e sua articulação com seu contexto regional;
 - V. Cooperação, diversificação e atratividade, visando o enriquecimento cultural da cidade;
 - VI. Utilização de instrumentos redistributivos da renda e da terra e controle público sobre o uso e a ocupação de solo urbano do espaço da cidade;
 - VII. Priorização na elaboração e execução de programas, planos e projetos, para grupos de pessoas que se encontre em situações de risco, vulneráveis e desfavorecidas.
- Art. 19.** O não cumprimento do disposto no artigo anterior, por ação ou omissão, configura lesão à função social da cidade, sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 10.257/01.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Seção II

Da Função Social da Propriedade Urbana

Art. 20. As propriedades públicas ou privadas cumprirão sua função social quando, além de atenderem ao disposto nas leis integrantes do Plano Diretor Municipal, contribuirão para garantir, de modo justo e democrático, o pleno acesso de todos os cidadãos aos bens e serviços essenciais à vida digna.

§ 1º. O direito de propriedade sobre o solo urbano não acarreta, obrigatoriamente, a autorização para construção, cuja solicitação deverá ser autorizada pelo Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, na Legislação Ambiental, na Lei de Parcelamento do Solo e demais disposições legais pertinentes.

§ 2º. Os direitos decorrentes da propriedade individual estarão subordinados aos interesses da coletividade.

Art. 21. Para cumprir à sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo, as seguintes exigências:

- I. Uso adequado à disponibilidade da infraestrutura urbana e de equipamentos e serviços, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesta Lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. Uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem urbana e do patrimônio cultural e natural; e
- III. Aproveitamento e utilização da propriedade compatível com a segurança, saúde e bem-estar de seus usuários e da comunidade.

Parágrafo Único. O município, por interesse público, usará as disposições da Constituição da República Federativa do Brasil, do Estatuto da Cidade, e as disposições previstas nesta Lei Complementar, para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 22. Não cumprem a sua função social as propriedades urbanas cujo aproveitamento e utilização se mostrem incompatíveis com os princípios básicos elencados nos incisos do artigo anterior e, em especial, quando encontram-se:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- I. Não parceladas para fins urbanos, em se tratando de gleba;
 - II. Não edificadas, em se tratando de lotes;
 - III. Subutilizadas, em se tratando de lotes;
 - IV. Não utilizadas, em se tratando de edificação.
- § 1º. Para os efeitos desta Lei, considera-se propriedade urbana as propriedades imóveis contidas no perímetro urbano da Macrozona Urbana e nas Áreas de Urbanização Específica.
- § 2º. Considera-se não parceladas para fins urbanos, as glebas contidas no perímetro urbano, não loteadas ou desmembradas para fins urbanos, nos termos da legislação municipal, estadual e federal aplicáveis.
- § 3º. Considera-se propriedade urbana não edificada o lote cujo Coeficiente de Aproveitamento utilizado é igual a zero.
- § 4º. Considera-se propriedade urbana subutilizada o lote cujo Coeficiente de Aproveitamento utilizado não atinge o Coeficiente Aproveitamento Mínimo definido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.
- § 5º. Considera-se não utilizada a propriedade urbana cuja edificação encontra-se fechada e/ou abandonada a mais de 02 (dois) anos.

Seção III

Da Função Social da Propriedade Rural

- Art. 23.** A propriedade rural cumpre sua função social quando atende às recomendações, diretrizes, graus e critérios estabelecidos nesta Lei e demais leis de âmbito municipal, estadual e federal aplicáveis à matéria, observando, no mínimo, os seguintes requisitos, conforme o Art. 186 da Constituição Federal:
- I. Aproveitamento racional e adequado;
 - II. Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
 - III. Observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
 - IV. Exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- § 1º. Considera-se racional e adequado o aproveitamento que atinja os graus de utilização da terra e de eficiência na exploração especificados nos parágrafos de 1º a 7º do Art. 6º da Lei Federal nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária.
- § 2º. Considera-se adequada a utilização dos recursos naturais disponíveis quando a exploração se faz respeitando a vocação natural da terra, de modo a manter o potencial produtivo da propriedade.
- § 3º. Considera-se preservação do meio ambiente a manutenção das características próprias do meio natural e da qualidade dos recursos ambientais, na medida adequada à manutenção do equilíbrio ecológico da propriedade e da saúde e qualidade de vida das comunidades vizinhas.
- § 4º. A observância das disposições que regulam as relações de trabalho implica tanto o respeito às leis trabalhistas e aos contratos coletivos de trabalho, como às disposições que disciplinam os contratos de arrendamento e parceria rurais.
- § 5º. A exploração que favorece o bem-estar dos proprietários e trabalhadores rurais é a que objetiva o atendimento das necessidades básicas dos que trabalham a terra, observa as normas de segurança do trabalho e não provoca conflitos e tensões sociais no imóvel.

Seção IV

Do Desenvolvimento com Sustentabilidade

Art. 24. O desenvolvimento com sustentabilidade, caracterizado pelo equilíbrio entre as esferas ambientais, sociais, culturais e econômicas, é conquistado por meio da integração das políticas públicas e do contínuo fortalecimento institucional, respaldado por uma participação social ativa.

Parágrafo Único. Este processo se baseia na gestão eficiente dos recursos, especialmente os naturais, e na adoção de novas práticas de produção e consumo, visando à erradicação da pobreza, à equidade social e ao acesso universal a bens e serviços para a qualidade de vida das gerações presentes e futuras.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Seção V

Da Gestão Democrática e Participativa

Art. 25. A gestão democrática e participativa incorpora a participação dos diferentes segmentos da sociedade na tomada de decisões e acompanhamento da Política de Desenvolvimento Municipal, nas suas várias instâncias de atuação.

Parágrafo Único. São instâncias da gestão participativa:

- I. Audiências públicas;
- II. Conselhos municipais;
- III. Orçamento participativo.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 26. As Políticas de Desenvolvimento Municipal são definidas por meio de um processo contínuo, dependente de diretrizes mais amplas, de nível nacional ou estadual, que permitam orientar o desenvolvimento de cada território, de forma a atender, também, aos interesses do desenvolvimento regional e nacional.

Art. 27. As proposições da política, a nível local, são partes integrantes do processo de planejamento, identificando os objetivos que se pretende atingir, as possibilidades de alcançá-los e os resultados das ações propostas.

Art. 28. As diretrizes básicas para o desenvolvimento do Município de Terra Boa, baseiam-se no direcionamento do crescimento do município, integração entre o sistema viário e uso do solo, ampliação do atendimento de equipamentos sociais e comunitários, dotação de suporte econômico, preservação e conservação ambiental, consolidação da proposta de ocupação da cidade utilizando a infraestrutura existente, direcionando os



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

incentivos de forma a propiciar as intervenções de maneira equilibrada em toda a cidade, e garantia da qualidade de vida, assegurando a participação da comunidade na gestão territorial.

Art. 29. As principais diretrizes básicas para o desenvolvimento do Município de Terra Boa, são:

- I. Controle do meio ambiente, saneamento básico e proteção ao patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural, arqueológico e demais elementos que caracterizam a identidade do município, por meio da:
 - a. Definição de áreas para preservação dos recursos naturais e proteção da qualidade ambiental, como o bosque e fundos de vale, garantindo a acessibilidade aos bens naturais de interesse público, impedindo a ocupação em áreas de fundos de vale, incorporando áreas a serem preservadas ou conservadas;
 - b. Preservação dos referenciais paisagísticos naturais e culturais, promovendo a exploração racional dos recursos naturais, por meio de medidas de controle quanto à poluição;
 - c. Definição de áreas suscetíveis à erosão, combatendo esta, por meio da implantação de galerias de águas pluviais e emissários, evitando a degradação;
 - d. Regulamentação e controle permanente quanto a implantação das atividades voltadas à criação de aves (aviários) por meio de legislação específica nos termos e diretrizes propostas neste Plano Diretor Municipal.
- II. Promoção do desenvolvimento social, por meio da:
 - a. Promoção do lazer, do esporte e da cultura;
 - b. Acessibilidade aos equipamentos públicos de saúde, educação e cultura;
 - c. Promoção de moradia.
- III. Dinamização e ampliação das atividades econômicas, a fim de estruturar o fortalecimento da economia do município (emprego, renda, geração de receitas), por meio de:
 - a. Criação de cursos profissionalizantes para capacitação de jovens;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- b.** Criação de instrumentos formais/informais e institucionais que possam impulsionar um projeto de desenvolvimento econômico local, como convênios com órgãos educacionais e institucionais, de abrangência local;
 - c.** Interação entre as experiências locais, com as políticas públicas e os atores privados e “públicos não estatais”;
 - d.** Construção de uma base produtiva local, aumentando a oferta de emprego, gerando renda local;
 - e.** Promoção da sustentabilidade do desenvolvimento econômico local e o fortalecimento dos laços de solidariedade e da organização comunitária;
 - f.** Criação de infraestruturas produtivas descentralizadas capazes de processar produtos primários e abrir possibilidades de comercialização além do mercado agrícola local, criando novos postos de trabalho e oportunidades de combinação de trabalho agrícola e industrial, por meio da agroindustrialização.
- IV.** Racionalização da ocupação do espaço urbano, de expansão urbana, por meio da (o):
 - a.** Ocupação dos vazios urbanos de forma sustentável, garantindo qualidade de vida e condições de habitabilidade à população, reduzindo custos de infraestrutura e serviços públicos;
 - b.** Zoneamento do Município, buscando o estabelecimento de critérios de utilização e ocupação do solo, por meio da previsão e controle da densidade demográfica, com o incentivo ao adensamento de áreas já urbanizadas, definição de zonas e setores considerando a diversificação dos usos e a integração de áreas urbanas e rurais, com sistema viário adequado;
- V.** Estruturação e hierarquização do Sistema Viário, por meio da:
 - a.** Garantia de mobilidade e acessibilidade, deslocando o tráfego pesado das áreas urbanas centrais, reduzindo conflitos e trajetos desnecessários; e
 - b.** Hierarquização do sistema viário básico, garantindo uma atuação ordenada nas intervenções urbanas, e permitindo que as vias de interesse local possam ser urbanizadas com modelos e padrões adequados às suas funções.
- VI.** Promoção da gestão democrática da cidade, por meio da:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- a. Implantação do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), para colaborar nas decisões relativas à ocupação e ao crescimento urbano e rural, incentivando a participação popular no processo de implantação e gerenciamento do Plano Diretor;
- b. Promoção de Conferência Pública Municipal, para definição de políticas e plataformas, para o desenvolvimento municipal;
- c. Atualização de forma permanente e gerenciamento dos instrumentos de política e planejamento territorial e para a institucionalização, e o funcionamento de mecanismos de gestão democrática, por meio do estabelecimento de parcerias interinstitucionais, permitindo o aprimoramento da gestão territorial; e
- d. Promoção de audiências, debates, orçamento participativo e estudo prévio de impacto de vizinhança.

VII. Implantação da gestão territorial, por meio da:

- a. Elaboração e implantação do Sistema de Informações para o Planejamento e Gestão Municipal, considerando as estratégias e as atribuições dos responsáveis pela atualização das informações físicas, cadastrais, socioeconômicas e as oriundas do Sistema de Gestão Municipal.

VIII. Implantação do Plano de Ação e Investimentos que indica as ações e os projetos prioritários tendo em vista a implementação do Plano Diretor Municipal, apresentando a hierarquização de investimentos em infraestrutura, equipamentos comunitários e ações institucionais, com a estimativa de custos aproximados, para os próximos 5 (cinco) anos, em compatibilidade com a projeção orçamentária, incluída a previsão de capacidade de endividamento municipal.

Parágrafo Único. O Plano de Ação e Investimentos será o elemento balizador para permitir ao Município de Terra Boa, regulamentar o determinado na Lei Estadual nº 15.229, de 25 de julho de 2006.

CAPÍTULO III

DA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Art. 30. A estratégia da estruturação urbana tem como objetivo geral orientar, disciplinar e ordenar a ocupação do solo, por meio dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído.

Art. 31. São diretrizes da política de estruturação urbana:

- I. Regularmentar e fiscalizar a ocupação do solo de toda a área urbana;
- II. Distribuir, espacialmente, os equipamentos comunitários e urbanos, de modo a garantir o acesso de toda a população, evitando todas as formas de segregação;
- III. Elaborar projeto de recuperação ambiental de áreas degradadas;
- IV. Definir critérios para a localização de população de baixa renda na zona urbana do município, favorecendo a criação de loteamentos populares e de conjuntos habitacionais de interesse social;
- V. Estabelecer os limites máximos de urbanização, considerando o sistema viário e as barreiras que condicionam a ocupação da área urbana; e
- VI. Atingir uma densidade mínima que otimize o aproveitamento dos investimentos públicos e privados, por meio de incentivos à densificação das áreas centrais e de ocupação dos vazios urbanos.

Parágrafo Único. A ocupação do solo será estimulada de acordo com a diversidade de suas partes, para buscar o complemento entre a cidade consolidada e a cidade de ocupação rarefeita.

CAPÍTULO IV DAS POLÍTICAS SETORIAIS

Art. 32. Com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos, a Política de Desenvolvimento Municipal será estruturada por meio das seguintes Políticas Setoriais:

- I. Política de Habitação de Interesse Social;
- II. Política de Saneamento Básico;
- III. Política de Mobilidade Urbana;
- IV. Política de Proteção e Preservação Ambiental;
- V. Política de Preservação do Patrimônio Cultural;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

VI. Política de Promoção do Desenvolvimento Econômico Sustentável;

- § 1º. As Políticas Setoriais serão desenvolvidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, em coordenação com a Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento. É imperativo que tais políticas estejam em conformidade com a legislação vigente, respeitando os princípios, objetivos, diretrizes e ações orientativas estabelecidos no presente Plano Diretor Municipal.
- § 2º. As Políticas Setoriais devem estender-se de maneira abrangente por todo o território municipal, consolidando-se por meio da implementação de Planos Setoriais oficialmente instituídos por legislação específica.
- § 3º. Os Planos Setoriais deverão ser elaborados no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da vigência desta Lei, à exceção ao de Ordenamento Físico - Territorial, cujas Leis que o compõem deverão ser submetidas ao Legislativo Municipal juntamente com este Plano Diretor Municipal.
- § 4º. As Leis específicas que instituírem os Planos Setoriais são consideradas complementares ao Plano Diretor Municipal:

Seção I

Da Política de Habitação de Interesse Social

Art. 33. A Política de Habitação de Interesse Social orienta o atendimento às necessidades de moradia e compreende:

- I. Diagnóstico habitacional;
- II. Princípios e diretrizes orientadores;
- III. Objetivos, metas e indicadores;
- IV. Linhas programáticas;
- V. Recursos e fontes de financiamentos.

Art. 34. Os objetivos da Política de Habitação de Interesse Social são:

- I. Garantir o direito à moradia digna;
- II. Reduzir o déficit habitacional;
- III. Assistir os grupos sociais menos favorecidos.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art. 35. São diretrizes da Política de Habitação de Interesse Social:

- I. Atender a demanda por novas moradias;
- II. Equipar os futuros bairros construídos para abrigar populações de baixa renda;
- III. Proporcionar assistência técnica e jurídica gratuita aos grupos sociais menos favorecidos;
- IV. Aproveitar áreas dotadas de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. Estimular a produção de imóveis de interesse social pela iniciativa privada.

Parágrafo Único. A Política de Habitação de Interesse Social deverá consubstanciar-se no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, observadas as orientações, as legislações e normas de âmbito federal, estadual e municipal aplicáveis a matéria, as orientações da Caixa Econômica Federal e resoluções do Conselho Nacional das Cidades.

Seção II

Da Política de Saneamento Básico

Art. 36. A Política de Saneamento Básico compreende:

- I. O abastecimento de água potável e a coleta e o tratamento de esgoto;
- II. A coleta, o aproveitamento e a destinação final adequada dos resíduos sólidos;
- III. Esgotamento sanitário;
- IV. Drenagem e manejo das águas pluviais urbanas.

Art. 37. São objetivos da Política de Saneamento Básico:

- I. Melhorar as condições gerais de saneamento no Município;
- II. Melhorar a gestão e o planejamento;
- III. Ampliar e recuperar as estruturas de saneamento urbano e rural.

Art. 38. São diretrizes da Política de Saneamento Básico:

- I. Monitorar e adequar o despejo de efluentes, nos cursos de águas, sob pena de sanções legais;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II. Preservar e conservar as faixas não edificáveis, dos cursos hídricos, para garantia de preservação da qualidade de água e do meio ambiente, mediante a implantação de programas específicos;
- III. Criar programas para a separação do lixo reciclável nos domicílios, logradouros e instituições públicas; e
- IV. Implantar programas de educação sanitária, voltada às questões de saneamento, ou seja, esgotamento sanitário, drenagem urbana, coleta de lixo e abastecimento de água.

Parágrafo Único. A Política de Saneamento Básico deve se materializar por meio do Plano Municipal de Saneamento, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, bem como outras legislações federais, estaduais e municipais pertinentes ao tema. Além disso, é crucial atender às orientações da Caixa Econômica Federal e às resoluções emanadas pelo Conselho Nacional das Cidades.

Seção III

Da Política de Mobilidade Urbana

Art. 39. A Política de Mobilidade Urbana compreende:

- I. O conjunto organizado e coordenado dos modos de transporte;
- II. Os serviços e infraestruturas que garantem o deslocamento de pessoas e cargas no território do Município.

Art. 40. São objetivos da Política de Mobilidade Urbana:

- I. Fortalecer as atividades de gestão de trânsito;
- II. Facilitar o acesso da população aos serviços básicos e equipamentos comunitários;
- III. Proporcionar melhoria nas condições de vida urbana para a população, em especial a de baixa renda, no que se refere à acessibilidade e à mobilidade;
- IV. Promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município;
- V. Garantir a eficiência e a eficácia do sistema de trânsito e a segurança de seus usuários;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- VI. Equipar o órgão de planejamento e controle de trânsito;
- VII. Implementar a gestão democrática como instrumento e garantia da construção contínua do aprimoramento da mobilidade urbana.

Art. 41. São diretrizes da Política de Mobilidade Urbana:

- I. Garantir segurança aos usuários do sistema de trânsito;
- II. Priorizar os ciclistas e pedestres;
- III. Caracterizar e detalhar projetos voltados à formação de uma rede de circulação preferencial, aos pedestres;
- IV. Prever a distribuição de atividades e equipamentos, de forma a garantir a mínima necessidade de deslocamento motorizado;
- V. Implantar as vias de circulação de acordo com as restrições legais e físico-ambientais, objetivando a preservação e conservação ecológica e paisagística;
- VI. Integrar com a política de desenvolvimento municipal e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico e de ordenamento físico-territorial municipal;
- VII. Priorizar os modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;
- VIII. Desenvolver as atividades de gerenciamento de trânsito;
- IX. Assegurar aos setores urbanos, a mobilidade local; e
- X. Promover e consolidar a hierarquização do sistema viário local.

Parágrafo Único. A Política Municipal de Mobilidade Urbana deverá consubstanciar-se no Plano Municipal de Mobilidade Urbana observadas as disposições da Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, demais legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis à matéria e as orientações da Caixa Econômica Federal, e resoluções do Conselho Nacional das Cidades.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Seção IV

Da Política de Proteção e Preservação Ambiental

Art. 42. São objetivos gerais da Política de Proteção e Preservação Ambiental:

- I. Promover o aperfeiçoamento da gestão ambiental;
- II. Conservar e recuperar os bens ambientais;
- III. Proteger a fauna e a flora;
- IV. Preservar os mananciais de abastecimento de água;
- V. Promover a educação ambiental;
- VI. Proteger o patrimônio natural e paisagístico do município.

Art. 43. São diretrizes gerais da Política Municipal de Proteção e Preservação Ambiental:

- I. A fiscalização permanente dos recursos ambientais, visando a compatibilização das atividades produtivas com o equilíbrio ambiental;
- II. Assegurar a participação de entidades representativas da comunidade no planejamento e na fiscalização de proteção ambiental;
- III. A reabilitação de áreas degradadas, a reparação de dano ambiental ou a aplicação de medidas compensatórias quando o dano for considerado irreversível ou irrecuperável;
- IV. Promover, na rede de ensino público e privado do município e em outros segmentos da sociedade, a educação ambiental voltada à conscientização da população em geral para a preservação e conservação do meio ambiente;
- V. Legislar supletivamente sobre o transporte, uso e armazenamento de produtos perigosos;
- VI. Elaborar e garantir a implementação dos planos de proteção ambiental;
- VII. Exigir o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV - nos termos desta Lei, para os casos de implantação de atividades industriais potencialmente incômodas, nocivas ou perigosas, construção de conjuntos habitacionais de interesse social e edificações de grande porte;
- VIII. Incentivar o estudo e a pesquisa de tecnologia para o uso racional e a proteção dos recursos ambientais.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

IX. Exigir, para a instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente:

- a.** Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV - nos termos desta Lei;
- b.** Estudo de Impacto Ambiental - EIA, nos termos da legislação estadual e federal;
- c.** Licença prévia do órgão estadual competente.

Art. 44. Para assegurar a proteção necessária aos recursos hídricos do Município, serão consideradas as faixas não edificáveis, definidas no Código Florestal Brasileiro.

Art. 45. O Município poderá declarar como área de interesse público, por meio de Legislação Específica, áreas potenciais para a retirada de cascalho, que venham atender às necessidades e o interesse coletivo.

Parágrafo Único. A declaração de Interesse Público não exime o Poder Público de indenizar o proprietário da área explorada, ou de proceder a pagamento, do cascalho retirado.

Art. 46. A retirada de cascalho de qualquer área existente no Município, mesmo que explorada pelo Poder Público, deverá ser precedida de Licença Ambiental.

Parágrafo Único. As áreas já averbadas como reserva legal ou isolada para recuperação ambiental, não poderão ser consideradas como áreas de interesse público para retirada de cascalho.

Seção V

Da Política de Preservação do Patrimônio Cultural

Art. 47. A Política de Preservação do Patrimônio Cultural visa identificar, proteger e valorizar os bens culturais (de natureza material, imaterial e bens arqueológicos) promovendo a sustentabilidade do Patrimônio Cultural.

Art. 48. São objetivos da Política de Preservação do Patrimônio Cultural:

- I.** Proteger os bens culturais de degradação, destruição e desaparecimento, assegurando sua integridade física e cultural;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II. Identificar, inventariar e registrar os bens culturais, criando uma base de dados que permita seu monitoramento e estudo contínuo;
 - III. Promover a valorização do patrimônio cultural, conscientizando a sociedade sobre sua importância e incentivando seu uso sustentável e responsável;
 - IV. Desenvolver programas educativos que integrem o patrimônio cultural no currículo escolar e em atividades de educação informal, sensibilizando a população para sua importância;
 - V. Incentivar a pesquisa e a documentação dos bens culturais, gerando conhecimento que contribua para sua preservação e para a compreensão de seu valor histórico e cultural;
 - VI. Envolver as comunidades locais na gestão e preservação do patrimônio cultural, reconhecendo e valorizando o papel das tradições e saberes locais;
 - VII. Promover o uso do patrimônio cultural como recurso para o desenvolvimento econômico sustentável, como o turismo cultural, garantindo que essas atividades não comprometam a integridade dos bens culturais;
 - VIII. Estabelecer políticas integradas de preservação que envolvam diferentes níveis de governo e setores da sociedade, garantindo uma abordagem coordenada e eficaz.
- Art. 49.** São diretrizes da Política de Preservação do Patrimônio Cultural:
- I. Desenvolver programas educativos e de capacitação para formar profissionais qualificados na área de preservação do patrimônio, além de sensibilizar a população sobre a importância do patrimônio cultural;
 - II. Incentivar a participação ativa das comunidades locais na identificação, proteção e valorização dos bens culturais, reconhecendo o papel fundamental da comunidade na preservação do patrimônio;
 - III. Estabelecer e atualizar a legislação e as normas técnicas relacionadas à preservação do patrimônio cultural, garantindo a proteção legal dos bens culturais e a aplicação de sanções em casos de danos ou destruição;
 - IV. Criar mecanismos de fomento e financiamento para apoiar projetos e iniciativas de preservação do patrimônio cultural, incluindo parcerias públicas e privadas, além de incentivos fiscais;
 - V. Promover a pesquisa científica e a documentação sistemática dos bens culturais para ampliar o conhecimento sobre seu valor histórico, cultural e social, e para subsidiar ações de preservação.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- VI.** Integrar a preservação do patrimônio cultural com práticas de desenvolvimento sustentável, garantindo que o uso turístico e econômico dos bens culturais não comprometa sua integridade.

Seção VI

Da Política de Promoção do Desenvolvimento Econômico Sustentável

Art. 50. São objetivos gerais da Política de Promoção do Desenvolvimento Econômico Sustentável:

- I.** Aumentar o Produto Interno Bruto municipal;
- II.** Reduzir as atividades informais na economia local;
- III.** Aumentar a renda média *per capita* da população;
- IV.** Diminuir as desigualdades sociais;
- V.** Promover a inclusão da população situada abaixo da linha da pobreza;
- VI.** Aumentar as receitas do município;
- VII.** Aumentar o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - Renda - IDHM-R;
- VIII.** Aplicar a pesquisa e a tecnologia como instrumento de aprimoramento da atividade econômica;
- IX.** Expansão social do mercado consumidor;
- X.** Defesa do consumidor;
- XI.** Maximizar o potencial produtivo rural do Município;
- XII.** Promover a geração de emprego, com a expansão do mercado de trabalho;
- XIII.** Assistir os trabalhadores rurais e suas organizações legais;
- XIV.** Dispensar à microempresa e à empresa de pequeno porte tratamento diferenciado, visando a incentivá-las pela simplificação de suas obrigações.

Art. 51. São diretrizes da Política de Promoção do Desenvolvimento Econômico Sustentável:

- I.** Prestar assistência, desenvolver e apoiar atividades relacionadas ao desenvolvimento rural sustentável;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II. Fomentar, estimular e assistir às atividades ligadas ao desenvolvimento agropecuário do Município;
- III. Fomentar e estimular o desenvolvimento do setor secundário e terciário no Município;
- IV. O apoio aos pequenos produtores e trabalhadores rurais, propiciando-lhes condições de trabalho e de mercado para os produtos, a rentabilidade dos empreendimentos e a melhoria do padrão de vida da família rural;
- V. Garantir o escoamento da produção, sobretudo do abastecimento alimentar;
- VI. A ampliação e a manutenção contínua e adequada das estradas municipais rurais indicadas no Plano de Ação e Investimentos, parte integrante desta Lei;
- VII. Estimular o associativismo e o cooperativismo;
- VIII. Apoiar o beneficiamento e industrialização de produtos agropecuários;
- IX. Incentivar o turismo como fator de desenvolvimento social e econômico;
- X. Promover incentivos e benefícios fiscais e financeiro às empresas que desejarem instalar-se ou ampliar suas atividades no Município;
- XI. Incentivar e apoiar as ações que visem o treinamento e a qualificação da força de trabalho;
- XII. Integrar o Município a programas de desenvolvimento regional a carga de outras esferas de governo;
- XIII. Promover e incentivar consórcio com outros municípios com vistas ao desenvolvimento de atividades econômicas;

TÍTULO III

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE GESTÃO DEMOCRÁTICA E DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

CAPÍTULO I

DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO

Art. 52. O Município de Terra Boa promoverá a gestão territorial:



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- I. Induzindo, catalisando e mobilizando a ação cooperativa e integrada, dos diversos agentes econômicos e sociais, atuantes no município;
- II. Articulando e coordenando, ações junto aos órgãos públicos federais, estaduais e municipais; e
- III. Fomentando o desenvolvimento das atividades fundamentais do município.

CAPÍTULO II

DOS ÓRGÃOS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 53. A Política de Gestão Democrática e Desenvolvimento Institucional e sua implementação compreendem os seguintes órgãos e instrumentos:

- I. Secretaria de Administração Geral, Secretaria de Obras e Edificações Públicas e Secretaria de Serviços Públicos e Rodoviários;
- II. Sistema de Informações Municipais;
- III. Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM);
- IV. Conferências Públicas Municipais;
- V. Audiências Públicas.

§ 1º. São objetivos da Política Municipal de Gestão Democrática e Desenvolvimento Institucional:

- I. Melhorar a eficiência da gestão pública;
- II. Garantir a participação da comunidade na gestão pública.

§ 2º. São diretrizes da Política Municipal de Gestão Democrática e Desenvolvimento Institucional:

- I. Assegurar transparência na gestão pública;
- II. Introduzir sistema permanente de planejamento na administração pública;
- III. Adequar a legislação urbanística;
- IV. Garantir a participação da população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

V. Aumentar a arrecadação de tributos.

Seção I

Da Secretaria de Administração Geral, Secretaria de Obras e Edificações Públicas, e Secretaria de Serviços Públicos e Rodoviários

- Art. 54.** À Secretaria de Administração Geral, Secretaria de Obras e Edificações Públicas e à Secretaria de Serviços Públicos e Rodoviários competem:
- I. Implantar, gerenciar e atualizar o Plano Diretor Municipal e sua Legislação pertinente;
 - II. Propor, ao Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), os objetivos estratégicos no início de cada gestão administrativa, ouvidos os demais órgãos;
 - III. Propor adequações na Legislação Urbanística, se necessário;
 - IV. Coordenar e manter atualizado, o Sistema de Informações do Município;
 - V. Orientar programas e obras governamentais segundo os objetivos, políticas e prioridades do Plano Diretor Municipal;
 - VI. Compatibilizar, quando do interesse do município, os planos e projetos de desenvolvimento urbano, com propostas regionais ou de municípios vizinhos;
 - VII. Elaborar e coordenar a execução dos projetos, programas e planos do Governo Municipal, objetivando a viabilização de recursos nos órgãos federais e estaduais de governo;
 - VIII. Coordenar a elaboração das propostas dos orçamentos anuais e plurianuais, em consonância com o Plano Diretor Municipal;
 - IX. Emitir os alvarás de licença de construções e de parcelamento, de funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais, de prestadores de serviços, de vendedores ambulantes e outros, dispostos no Código Tributário do Município e na Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
 - X. Executar serviços relativos a levantamentos topográficos;
 - XI. Aplicar, e fazer aplicar, as posturas de ordem pública;
 - XII. Vistoriar e emitir Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- XIII.** Promover a expedição, e assinar os alvarás de licenças de construções particulares, demolições de prédio, construção de gradil, projetos de construções populares e outros casos especiais, que digam respeito ao órgão que dirige;
- XIV.** Promover o fornecimento, à Divisão de Tributação, Arrecadação e Fiscalização, de elementos necessários ao lançamento e cobrança da Contribuição de Melhoria;
- XV.** Examinar e dar despacho final, em todos os processos referente a edificações particulares, e promover o licenciamento e sua fiscalização nos termos da Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras, do Código de Posturas e Parcelamento do Solo Urbano;
- XVI.** Promover a execução de projetos, plantas, mapas, desenhos, gráficos e memoriais descritivos, necessários ao desenvolvimento e execução dos serviços, dos órgãos que integram a Prefeitura Municipal;
- XVII.** Manter estreito relacionamento com os demais Departamentos e outros Órgãos da Administração, visando o planejamento e execução de programas específicos;
- XVIII.** Aperfeiçoar o Sistema de Controle Interno, através da implantação de métodos e rotinas informatizadas; e
- XIX.** Executar outras atividades correlatas, que forem determinadas pelo Prefeito.

Seção II

Do Sistema de Informações Municipais

- Art. 55.** O Executivo manterá atualizado, o Sistema de Informações para o Planejamento e Gestão Municipal, produzindo os dados necessários, com frequência mensal.
- § 1º.** O Sistema de Informações Municipais deve conter os dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros, de relevante interesse, para o município.
- § 2º.** O Sistema de Informação Municipal tem como objetivo fornecer informações para planejamento, monitoramento, implementação e avaliação das políticas urbanas, subsidiando a tomada de decisões na gestão do Plano Diretor Municipal.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art. 56. O Sistema de Informações Municipal para o Planejamento e Gestão Democrática, adotará as seguintes diretrizes:

- I. Atendimento aos princípios da simplificação, economia, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos, para fins idênticos;
- II. Disponibilização das informações, de forma ampla e periódica, na página eletrônica da Prefeitura Municipal, bem como, seu acesso aos munícipes, através de todos os meios possíveis; e
- III. Articulação com outros sistemas de informação e bases de dados, municipais, estaduais, nacionais e internacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

Seção III

Do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM)

Art. 57. O Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, de caráter consultivo e orientativo, criado por lei específica, com as seguintes competências:

- I. Acompanhar a implementação das normas contidas nesta Lei Complementar e nas Leis:
 - a. Perímetro Urbano e Expansão Urbana;
 - b. Parcelamento do Solo Urbano;
 - c. Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
 - d. Sistema Viário;
 - e. Código de Obras;
 - f. Código de Posturas.
- II. Compatibilizar as propostas de obras contidas nos planos plurianuais com as diretrizes desta Lei Complementar;
- III. Requerer à equipe técnica do Departamento competente da Prefeitura Municipal, a análise quanto às solicitações encaminhadas ao Conselho, a qual emitirá pareceres fundamentados nas Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, do Sistema Viário, de Parcelamento do Solo e demais leis concernentes;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- IV. Sugerir ao Poder Executivo, medidas que tornem eficaz as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal do Município de Terra Boa, baseadas em estudos elaborados pelo corpo técnico do Departamento Municipal competente;
 - V. Emitir pareceres sobre a ocupação e o desenvolvimento urbano, com base na Legislação Urbanística vigente, e nas diretrizes e políticas de uso do solo;
 - VI. Analisar estudos e propostas de ocupação urbana referente a projetos públicos ou privados apresentados, verificando suas possíveis consequências na estrutura urbana, através de estudos de impacto, da área em questão, e do seu entorno;
 - VII. Analisar e deliberar somente sobre os usos permissíveis e, em casos omissos, considerando as diretrizes desta Legislação e vocação da Região;
 - VIII. Analisar e deliberar sobre os recursos interpostos sobre as questões dúbias, relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo;
 - IX. Analisar e definir valores às infrações que preveem valores máximos e mínimos, constantes no Código de Obras e Código de Posturas;
 - X. Analisar e emitir pareceres referentes a recursos de defesas, referentes a notificações efetuadas pela Prefeitura Municipal, no que se refere ao Código de Obras e Código de Posturas Municipal;
 - XI. Analisar e emitir parecer sobre os relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV);
 - XII. Colaborar nas decisões relativas à ocupação e ao crescimento urbano, incentivando a participação popular no processo de implantação e gerenciamento do Plano Diretor Municipal; e
 - XIII. Implementar e gerenciar o Plano Diretor Municipal (PDM) do Município de Terra Boa.
- Art. 58.** O Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) será composto de maneira paritária, com 50% (cinquenta por cento) de seus membros sendo representantes governamentais e 50% (cinquenta por cento) não governamentais.

Parágrafo Único. Os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) mencionados no *caput* deste artigo, serão regulamentados através de decreto municipal expedido pelo Chefe do Poder Executivo.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- Art. 59.** O (A) Secretário (a) da Secretaria de Obras e Edificações Públicas será o presidente nato do Conselho, cabendo-lhe o gerenciamento das medidas necessárias para a tramitação dos processos ou pedidos submetidos à sua apreciação.
- Art. 60.** A ausência de membros por 03 (três) reuniões consecutivas, sem motivo justificado, implicará na sua imediata substituição.
- Art. 61.** O mandato dos membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) será de 02 (dois) anos, com possibilidade de recondução, por igual período.
- Art. 62.** O Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) deverá instalar-se e iniciar seus trabalhos dentro de 15 (quinze) dias, após a nomeação de seus membros.
- § 1º.** O Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) terá como serviço auxiliar, um secretário executivo, não possuindo direito a voz e voto.
- § 2º.** No prazo de 60 (sessenta) dias, do início de seus trabalhos, o Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) deverá apresentar seu regimento interno, observando os seguintes princípios:
- I.** Deliberações, sempre por maioria simples, sendo exigido um grupo mínimo de dois terços de seus membros;
 - II.** O presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) não terá direito a voto, exceto em caso de empate, quando o Presidente dará o voto especial de desempate;
 - III.** Deliberações e pareceres, sempre por escrito;
 - IV.** Registro em ata, e arquivos adequados, para todas as deliberações, pareceres, notas, plantas e demais trabalhos do Conselho; e
 - V.** Reuniões, de acordo com a necessidade, para o seu bom funcionamento.
- Art. 63.** O município disponibilizará ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - (CDM), funcionários, local, material e demais meios necessários à realização de seus trabalhos.
- Art. 64.** O Conselho poderá ser convocado, por seu presidente, e por sua maioria absoluta, 50% (cinquenta por cento) mais um (01), de seus membros.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Seção IV

Das Conferências Públicas Municipais

Art. 65. As alterações da Lei do Plano Diretor Municipal (PDM) e demais leis complementares, deverão, obrigatoriamente, ser aprovadas anteriormente, pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM).

Parágrafo Único. As alterações não aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), não terão validade legal.

Seção V

Das Audiências Públicas

Art. 66. A Audiência Pública é um instituto de participação administrativa, aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em Lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual.

Art. 67. A Audiência Pública determinada pelo Art. 40, §4º, inciso I do Estatuto da Cidade, no processo de elaboração do Plano Diretor, tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor e de suas leis específicas e complementares.

Art. 68. É obrigatório a realização de Audiência Pública, no processo de elaboração, revisão ou alteração do Plano Diretor Municipal e de suas leis específicas e complementares.

Parágrafo Único. A Audiência Pública de que trata o artigo anterior deve atender aos requisitos da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, do Conselho Nacional das Cidades.

Art. 69. As Audiências Públicas serão promovidas pelo Poder Público para garantir a gestão democrática da cidade, nos termos do Art. 43 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 70. As Audiências Públicas promovidas pelo Poder Público deverão garantir a gestão democrática citada no artigo anterior na forma de ampla comunicação pública, sendo convocada por edital com antecedência mínima de 15 dias.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Parágrafo Único. As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas, para acesso e divulgação pública, devendo o Conselho respectivo ao tema, reter para seu acervo, uma cópia da lavratura da Ata de Realização da Audiência.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS EM GERAL

Art. 71. O Município de Terra Boa, por meio de Legislação Municipal Específica, reserva-se ao direito de empregar os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, com o propósito de instituir normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, assegurando a segurança e o bem-estar dos cidadãos, bem como promovendo o equilíbrio ambiental.

- I. Instrumentos para o planejamento municipal, em especial:
 - a. Plano diretor;
 - b. Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
 - c. Zoneamento ambiental;
 - d. Plano plurianual;
 - e. Diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - f. Gestão orçamentária participativa;
 - g. Planos, programas e projetos setoriais;
 - h. Planos de desenvolvimento econômico e social;
- II. Institutos tributários e financeiros:
 - a. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
 - b. Contribuição de melhoria;
 - c. Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

III. Institutos jurídicos e políticos:

- a. Desapropriação;
- b. Servidão administrativa;
- c. Limitações administrativas;
- d. Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e. Instituição de unidades de conservação;
- f. Instituição de zonas especiais de interesse social;
- g. Concessão de direito real de uso;
- h. Concessão de uso especial para fins de moradia;
- i. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j. Usucapião especial de imóvel urbano;
- k. Direito de superfície;
- l. Direito de preempção;
- m. Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- n. Transferência do direito de construir;
- o. Operações urbanas consorciadas;
- p. Regularização fundiária;
- q. Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- r. Referendo popular e plebiscito;
- s. Demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- t. Legitimação de posse.

IV. Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º. A aplicação dos instrumentos relacionados neste artigo dar-se-á por esta Lei ou por leis específicas e complementares a este Plano Diretor Municipal.

§ 2º. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

§ 3º. Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

§ 4º. Os instrumentos não regulamentados por este Plano Diretor serão regidos por legislação própria.

Art. 72. Farão parte integrante da Lei do Plano Diretor de Terra Boa os instrumentos urbanísticos dispostos na Seção I a Seção XIII deste Capítulo.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Art. 73. O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, em que o Plano Diretor Municipal considerar prioritário.

Art. 74. Por meio deste instrumento, pode-se estabelecer um prazo para o loteamento ou construção de áreas vazias ou subutilizadas, parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano.

Art. 75. A utilização do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória do solo urbano, objetiva:

- I. Ocupar regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como, nas áreas ambientalmente frágeis;
- II. Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- III. Combater o processo de periferização;
- IV. Inibir o processo de especulação imobiliária.

Art. 76. São áreas passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, mediante notificação do Poder Executivo e nos termos do Art. 156, §1º e Art. 182, §4º, inciso I da Constituição Federal, os imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, existentes na área urbana, excetuando-se os



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

imóveis situados em áreas especiais de preservação ambiental, ou de relevante importância para o patrimônio natural ou cultural.

§ 1º. Compete ao Conselho de Desenvolvimento Municipal definir quando o imóvel é subutilizado.

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

§ 3º. A notificação far-se-á:

- I. Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II. Por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

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

- I. 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II. 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

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

Art. 77. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art. 76 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 78. É facultado ao Poder Público exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, localizados nas áreas delimitadas por esta Lei, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública com prazo de resgate de até dez anos,



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 79. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no *caput* do Art. 76 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do Art. 76 desta Lei é facultado ao Poder Público exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, conforme as disposições constantes da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do Art. 76 desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no Art. 81.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 80. A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, objetiva:

- I. Garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor Municipal considerar prioritário;
- II. Fazer cumprir o disposto na seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- III. Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- IV. Combater o processo de periferização;
- V. Inibir o processo de especulação imobiliária.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Seção III

Da Desapropriação com Pagamentos em Títulos

Art. 81. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

§ 2º. O valor real da indenização:

- I. Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do Art. 76 desta Lei;
- II. Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

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

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

Art. 82. A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, nos termos deste Plano Diretor Municipal.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art. 83. O instrumento da desapropriação com títulos da dívida pública, objetiva:

- I. Promover a reforma urbana;
- II. Fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina;
- III. Combater o processo de periferização;
- IV. Inibir o processo de especulação imobiliária.

Parágrafo Único. Os instrumentos referidos neste artigo não poderão ser aplicados em imóveis destinados à moradia, que sejam única propriedade do titular.

Art. 84. A Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, constitui um instrumento de penalização ao proprietário de imóvel urbano que, após o término do prazo de 5 (cinco) anos de aplicação do IPTU progressivo no tempo, não deu destinação social à sua propriedade.

Seção IV

Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 85. Entende-se como Usucapião Especial de Imóvel Urbano, a aquisição do domínio, por aquele que possuir como sua, área ou edificação urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

- § 1º. Só será concedido a Usucapião Especial de Imóvel Urbano aos possuidores que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural no Município de Terra Boa, devendo o processo atender ao Código Civil Brasileiro.
- § 2º. O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
- § 3º. O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
- § 4º. Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- Art. 86.** Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de 5 (cinco) anos e, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.
- § 1º.** O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.
- § 2º.** A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.
- § 3º.** Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.
- § 4º.** O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.
- § 5º.** As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.
- Art. 87.** Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.
- Art. 88.** São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:
- I. O possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
 - II. Os possuidores, em estado de composesse;
 - III. Como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.
- § 1º.** Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

§ 2º. O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 89. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 90. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Seção V

Do Direito de Superfície

Art. 91. 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.

§ 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 superficiário, 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. 92. 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. 93. Extingue-se o direito de superfície:

I. Pelo advento do termo;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II. Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.
 - III. Pelo perecimento do solo;
 - IV. Desapropriação;
 - V. Distrato;
 - VI. Renúncia;
 - VII. Pela reunião na mesma pessoa da qualidade de fundiário e de superficiário.
- Art. 94.** 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 ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.
- § 2º.** A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção VI

Do Direito de Preempção

- Art. 95.** O Direito de Preempção confere ao Poder Público a preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais.
- § 1º.** Lei municipal, baseada nesta Lei do Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um 1 (ano) após o decurso do prazo inicial de vigência.
- § 2º.** O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do §1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

§ 3º. A lei municipal prevista no §1º deste artigo, deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 96. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 97. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

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

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

§ 4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de (30) trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

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



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

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

Seção VII

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Art. 98.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.
- § 1º.** Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.
- § 2º.** O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.
- § 3º.** O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.
- Art. 99.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.
- Art. 100.** Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:
- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
 - II. Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
 - III. A contrapartida do beneficiário.
- Art. 101.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do Art. 96 desta Lei.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Seção VIII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 102. Lei municipal específica, baseada na Lei do Plano Diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º. Considera-se operação urbana consorciada 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 uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I. A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III. A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 103. Mediante Leis Específicas, o município utilizará Operações Urbanas Consorciadas que poderão ter, entre outras, as seguintes finalidades:

- I. Ampliação e melhoria da rede viária estrutural e outras infraestruturas;
- II. Implantação e melhoria de espaços públicos e equipamentos comunitários;
- III. Implantação de programas para preservação do patrimônio cultural;
- IV. Implantação de programas de habitação de interesse social;
- V. Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

Art. 104. Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por Lei Específica, a partir de um Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo no mínimo:

- I. Definição da área a ser atingida;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- II. Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
 - III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - IV. Finalidade da operação;
 - V. Estudo prévio de Impacto de Vizinhança;
 - VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios previstos nos incisos I, II, III do § 2º do Art. 102 desta Lei;
 - VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
 - VIII. Natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do Art. 102 desta Lei.
 - IX. Cronograma físico-financeiro com demonstrativo das expectativas de receitas e despesas.
- § 1º.** Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo, serão aplicados exclusivamente, na própria operação urbana consorciada.
- § 2º.** A partir da aprovação da Lei Específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal, expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.
- Art. 105.** A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.
- Art. 106.** A Lei Municipal Específica estabelecerá as condições a serem observadas, para a aplicação da operação urbana consorciada, no Município de Terra Boa.
- § 1º.** Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

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

Seção IX

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 107. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

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

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

Seção X

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 108. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) compreende a análise dos impactos gerados, positivos e negativos, na implantação de empreendimentos considerados impactantes ou incômodos dentro do perímetro urbano, quanto ao adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte coletivo, a ventilação e iluminação, a paisagem



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

urbana, o patrimônio natural e cultural, além de incômodos gerados à população residente, aplicável em toda a área urbana.

Art. 109. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Parágrafo Único. O Poder Público poderá exigir condições, contrapartidas e alterações em projeto visando à mitigação dos efeitos negativos de ordem urbana, ambiental, social e econômica, apontados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 110. O Estudo de Impacto de Vizinhança, objetiva:

- I. Democratizar o sistema de tomada de decisões sobre a implantação de empreendimentos urbanos;
- II. Inibir os impactos urbanos, ambientais, econômicos e sociais negativos, gerados na implantação de empreendimentos urbanos.

Art. 111. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo Único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 112. Serão realizadas Audiências Públicas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

ambiental, com efeitos potencialmente danosos em seu entorno, e nos demais casos, que forem de interesse público relevante.

Parágrafo Único. Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da realização da respectiva audiência pública.

Art. 113. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 114. Além dos casos previstos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, elaborada com base neste Plano Diretor Municipal, poderão ser estabelecidos outros empreendimentos que dependerão de EIV para sua aprovação, bem como, critérios, prazos e procedimentos cabíveis, por meio de Legislação Municipal Específica.

Art. 115. Além dos instrumentos urbanísticos previstos neste Capítulo, o município deverá adotar os instrumentos previstos no Código Tributário Municipal, e ainda, o Direito de Superfície e a Contribuição de Melhoria.

Seção XI

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 116. Os instrumentos de regularização fundiária, constantes do Estatuto da Cidade, poderão ser utilizados desde que estejam em acordo com as disposições contidas na Legislação vigente.

Art. 117. Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos de regularização fundiária, aqueles destinados a legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas, em desconformidade com a Lei.

Art. 118. São considerados Instrumentos de Regularização Fundiária:

- I. Zonas especiais de interesse social;
- II. Usucapião especial de imóvel urbano;
- III. Concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV. Concessão de direito real de uso.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Art. 119. Os instrumentos mencionados neste capítulo, regem-se pela legislação que lhes é própria, observando o disposto nesta Lei.

Seção XII

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 120. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são regiões urbanas delimitadas pelo Poder Público, onde é permitido por meio da elaboração de um Plano Urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados, desde que obedeçam ao estabelecido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal. Estas áreas poderão ser áreas já ocupadas por população de baixa renda que precisam ser urbanizadas e regularizadas; ou vazios urbanos, ou áreas mal aproveitadas que poderão ser destinadas à habitação de interesse social.

Parágrafo Único. A instituição de Zonas Especiais de Interesse Social dentro do Perímetro Urbano de Terra Boa, será permitida nos casos de cumprimento aos objetivos dispostos nesta Lei e critérios estabelecidos em Lei Municipal Específica.

Art. 121. São objetivos das ZEIS:

- I. Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II. Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas; e,
- III. Garantir a qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas.

Art. 122. A Lei Municipal, com base neste Plano Diretor Municipal, estabelecerá critérios para delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social e conteúdo mínimo dos Planos Urbanísticos.

- § 1º. Deverá ser elaborado um Plano Urbanístico próprio para cada área urbana caracterizada como ZEIS.
- § 2º. O processo de elaboração deste Plano deverá ser participativo, de acordo com o estabelecido neste Plano Diretor Municipal.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- § 3º. As áreas prioritárias para aplicação do instrumento referido no *caput* deste artigo poderão ser definidas, por meio de Decreto do Poder Executivo Municipal.

Seção XIII

Da Concessão de Direito Real de Uso

- Art. 123.** Compreende-se como Concessão do Direito Real de Uso o direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.
- Art. 124.** A Concessão do Direito Real de Uso rege-se pela legislação que lhe é própria, observado o disposto nesta Lei.

TÍTULO V

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Art. 125.** A ordenação do Território Municipal visa harmonizar suas múltiplas funções, promovendo um desenvolvimento equilibrado que esteja em consonância com o adequado uso e ocupação do solo, evitando distorções no processo de crescimento urbano, assegurando que o avanço territorial ocorra de maneira planejada e sustentável.

Parágrafo Único. O ordenamento abrangerá todo o território municipal, envolvendo áreas urbanas e áreas rurais, em conformidade com o disposto no Estatuto da Cidade.

- Art. 126.** Constituem objetivos gerais do ordenamento territorial:
- I. Definir os perímetros urbanos e áreas de expansão urbana para o município;
 - II. Organizar e controlar o uso e ocupação do solo nas áreas urbanas;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- III. Elaborar o macrozoneamento;
- IV. Organizar o sistema viário urbano e rural;
- V. Combater e evitar a poluição e a degradação ambiental;
- VI. Integrar e compatibilizar o uso e a ocupação do solo entre a área urbana e a área rural do município.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 127. O Macrozoneamento é a visão macro, traduzida fisicamente, do uso e ocupação do solo urbano e rural, obtida por meio da análise dos dados mais representativos e das correlações efetuadas entre eles, criando zonas de aspectos homogêneos quer seja pela diversidade do uso, ou pelas condições físicas, territoriais e ambientais

Parágrafo Único. O objetivo do macrozoneamento é definir estratégias de desenvolvimento urbano e rural, por meio da identificação das principais tendências locais, que possibilite programas e projetos para um crescimento com qualidade.

Seção I

Do Macrozoneamento Municipal

Art. 128. O Macrozoneamento Municipal, fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial em concordância com as estratégias de política urbana.

Art. 129. O Anexo I apresenta o Macrozoneamento Municipal de Terra Boa, que fica dividido em:

- I. Macrozona Rural;
- II. Macrozona Urbana;
- III. Limite da Bacia de Controle;



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

- IV. Limite da Área de Controle;
- V. Limite da Bacia de Manancial;
- VI. Área de Expansão Residencial;
- VII. Área de Expansão Industrial;
- VIII. Área de Urbanização Específica;
- IX. Área Verde.

Subseção I

Da Macrozona Rural

- Art. 130.** A Macrozona Rural representa a divisão do município, excluída as áreas urbanas, em zonas de aspectos homogêneos quer seja para atividades econômicas do setor primário ou áreas de interesse ambiental.
- Art. 131.** A delimitação da Macrozona Rural tem como objetivo orientar as políticas públicas a fim de:
- I. Abrigar e desenvolver a biodiversidade;
 - II. Manter e incentivar atividades agropecuárias, silviculturais, extrativistas, agroindustriais, turísticas, e de recuperação e manejo ambiental, de maneira sustentável;
 - III. Ordenar e monitorar o uso e ocupação da área rural;
 - IV. Potencializar, aperfeiçoar e incentivar técnicas de agricultura familiar, comunitária e cooperativista;
 - V. Incentivar atividades de baixo impacto e o desenvolvimento sustentável vinculado às atividades agroflorestais, de produção de alimentos orgânicos, de manejo florestal e espécies nativas.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Subseção II

Da Macrozona Urbana

Art. 132. A Macrozona Urbana corresponde ao perímetro urbano da sede municipal de Terra Boa e do Distrito de Malu e concentra a maior parte das atividades e funções da cidade, tendo:

- I. Características urbanas;
- II. Diversidade de atividades e de parâmetros de uso e ocupação do solo;
- III. Tipologias diferenciadas de urbanização e edificação;
- IV. Integração socioespacial.

Art. 133. O objetivo da Macrozona Urbana é consolidar a ocupação urbana existente e local passíveis de serem ocupados, aliando ações de estruturação e recuperação das condições socioambientais.

Art. 134. São diretrizes gerais para a Macrozona Urbana:

- I. Promover a reestruturação, transformação, recuperação, melhoria ambiental dos urbanos existentes;
- II. Promover a compatibilização dos diferentes interesses e demandas por uso, em especial aquelas relacionadas às atividades produtivas, habitação, lazer e circulação, buscando o aumento da coesão social e da qualidade de vida da população;
- III. Induzir a geração de emprego e renda, diversificando atividades econômicas, reduzindo os deslocamentos internos e a dependência em relação as demais regiões urbanas;
- IV. Respeitar as Áreas de Preservação Permanente situadas dentro da área urbana.

Subseção III

Do Limite da Bacia de Controle

Art. 135. O Limite da Bacia de Controle corresponde ao limite da Bacia do Rio Cananéia, se for o caso, onde se concentram atividades de caráter poluente.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Parágrafo Único. A diretriz para este limite é controlar a produção e o despejo de efluentes líquidos e resíduos a fim de manter o equilíbrio da qualidade da água da bacia, por meio de medições periódicas e aplicação de multas e sanções aos empreendimentos infratores.

Subseção IV

Do Limite da Área de Controle

Art. 136. O Limite da Área de Controle corresponde ao limite de 1.000m (mil metros) a partir do perímetro urbano, para implantação de atividades consideradas nocivas ou perigosas, em especial granjas de suínos e aviários.

Parágrafo Único. Para esta macrozona ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I. Estabelecer uma distância mínima das áreas urbanas para novos empreendimentos de caráter incômodo;
- II. Definir empreendimento dentro deste limite como Atividades de Controle Intensivo, para que estes tenham uma supervisão mais rigorosa.

Art. 137. Fica permitido a expansão do perímetro urbano a uma distância inferior a 1.000 (mil metros), de empreendimentos considerados nocivos ou perigosos, em especial granjas de suínos e aviários, existentes até a publicação da presente Lei.

Art. 138. Para os casos mencionados no Art. 137, ficam estabelecidos os seguintes critérios:

- I. Implantação de cortina verde de no mínimo 30,00 m (trinta metros) de largura, transpassando no mínimo 50,00 m (cinquenta metros) da linha de projeção dos vértices das respectivas granjas;
- II. A cortina verde deverá ser composta de 3 (três) faixas de vegetação de porte arbustivo/pequeno porte, porte médio e grande porte, as espécies vegetais a serem implantadas serão definidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo Único. A utilização da cortina verde será permitida exclusivamente para os fins determinados pelo controle sanitário da respectiva área.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Subseção V

Do Limite da Bacia de Manancial

Art. 139. O Limite da Bacia de Manancial corresponde ao limite da Bacia do Rio Figueira, considerada de manancial para Terra Boa.

Parágrafo Único. A diretriz para este limite é coibir atividades industriais potencialmente poluidoras nesta área.

Subseção VI

Da Área de Expansão Residencial

Art. 140. A Área de Expansão Residencial corresponde a áreas localizadas fora das bacias de manancial e com características físicas e geológicas favoráveis, que ainda não possuem diretrizes viárias definidas, porém são de ocupação permitida quando preenchidos os requisitos estabelecidos na legislação de parcelamento do solo.

Parágrafo Único. Para esta macrozona, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. Atender predominantemente ao uso residencial de média densidade a atividades compatíveis com este uso;
- II. Realizar o aumento do perímetro urbano e, conseqüentemente, a ocupação destas áreas, apenas após certo nível de saturação e ocupação dos vazios urbanos das áreas definidas dentro dos perímetros urbanos atuais, a fim de evitar a subutilização da infraestrutura existente.

Subseção VII

Da Área de Expansão Industrial

Art. 141. A Macrozona de Expansão Industrial corresponde à área dentro do Limite da Bacia de Controle destinada à ampliação de áreas para os usos industriais previstos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

Parágrafo Único. Para esta macrozona ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I. Aproveitar a facilidade de acesso e escoamento da produção por meio da PR 082, PR 558 e PR 323;
- II. Manter afastadas as indústrias potencialmente mais poluidoras, locando-as em bacia (Rio Cananéia) que será objeto de controle intensivo e de análise do grau de poluição, o que pode vir a facilitar a implementação de uma futura gestão por bacias, por meio do monitoramento e controle das atividades industriais na mesma.

Subseção VIII

Da Área de Urbanização Específica

Art. 142. A Área de Urbanização Específica corresponde às áreas correspondentes às Vilas Rurais municipais e à Agrovila.

Parágrafo Único. Para esta macrozona ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I. Regularizar a ocupação destas áreas, consolidando suas leis de urbanização específicas e as atividades em uso atualmente;
- II. Associar à produção, práticas ambientalmente adequadas quanto à conservação do solo, utilização da água e uso de agrotóxicos;
- III. Promoção de infraestrutura;
- IV. Estímulo à diversificação da produção;
- V. Proteger os interesses da população residente em vilas e apoiá-los na comercialização de seus produtos.

Subseção IX

Da Área Verde

Art. 143. A Área Verde corresponde às áreas com vegetação nativa, maciços vegetais significativos que possuem restrições geotécnicas, além das áreas de preservação permanente, conforme determinado na Lei Federal nº



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

12.651/2012, e as áreas estratégicas de conservação e restauração da biodiversidade definido pela Resolução Conjunta SEMA/IAP Nº 005/2009 e Nota Técnica do Instituto Água e Terra - IAT n.º 01/2023.

Parágrafo Único. Para esta macrozona ficam definidas as seguintes diretrizes:

- I. Assegurar a manutenção da biodiversidade e a conservação dos ecossistemas envolvidos, especialmente a valorização paisagística;
- II. Promover levantamento para identificar as áreas de preservação permanente e de reserva legal;
- III. Impedir a ocupação em áreas de preservação permanente em todo limite municipal;
- IV. Incorporar áreas a serem preservadas, conservadas ou recuperadas, com o objetivo de manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, proteger os cursos d'água e suas margens, além de configurar importante refúgio para a fauna local, caracterizando-se como corredor de biodiversidade.

Seção II

Das Diretrizes Prioritárias do Macrozoneamento Municipal

Art. 144. São diretrizes do Macrozoneamento Municipal, intervenções e projetos, que visam promover ações para implementação da gestão territorial e do planejamento integrado, permitindo a participação comunitária, garantindo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, sendo:

- I. Garantia de atendimento à demanda crescente das atividades produtivas locais e regionais, bem como, as habitacionais e de uso misto, por meio da definição de áreas adequadas para sua implantação, estimulando áreas dotadas de infraestrutura básica, e promovendo a fusão, entre as localidades polarizadas, nos principais eixos viários do município;
- II. Estímulo a parcerias com a iniciativa privada, para garantir o atendimento das aspirações da comunidade, orientando e disciplinando o uso e a ocupação destes espaços, por meio de tratamento próprio, com projetos individualizados, que assegurem a compatibilidade do entorno, promovendo



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

a integração sociocultural com a vizinhança, preservando-se suas características relevantes;

- III. Planejamento e implementação de infraestrutura adequada, como redes de saneamento, transporte, energia, e serviços públicos, para atender às demandas das diferentes áreas do município;
- IV. Estímulo à revitalização de áreas urbanas degradadas, promovendo a renovação e reutilização de espaços abandonados ou subutilizados;
- V. Incentivo à participação da comunidade no processo de planejamento, assegurando que as necessidades e preocupações locais sejam consideradas;
- VI. Promoção de ações que visem o pleno atendimento da demanda por parques, praças e jardins, garantindo amplo acesso a toda população, dotando o Município de áreas adequadas, em quantidade e localização satisfatórias.

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

- Art. 145.** Sem prejuízo de punição a outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito Municipal incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando deixar de dar andamento aos planos, programas e projetos previstos nesta lei, bem como deixar de proceder a sua implementação, atentando para as prioridades estabelecidas.
- Art. 146.** A Lei do Plano Diretor é considerada complementar à Lei Orgânica Municipal devendo sua aprovação, bem como as alterações posteriores, observar *quórum* qualificado.
- Art. 147.** As leis suplementares existentes por ocasião da entrada em vigor desta lei permanecerão vigorando até a aprovação de sua revisão, exceto naquilo que contrarie disposições do Plano Diretor.



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 148. As alterações e/ou emendas do Plano Diretor Municipal (PDM) do Município de Terra Boa, serão submetidas, preliminarmente, ao exame e parecer do corpo técnico da Prefeitura Municipal e do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM).

Parágrafo Único. O Município poderá criar, por Lei Municipal específica, o Conselho Municipal de Urbanismo, o qual deverá ser composto por técnicos e profissionais da área de engenharia, arquitetura e urbanismo, o qual terá atribuições previstas na legislação básica que compõem este Plano Diretor Municipal.

Art. 149. O Poder Público Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento do Plano Diretor Municipal, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, ligados ao desenvolvimento urbano, bem como, no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda, disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

Art. 150. Deverão ser regulamentados no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação deste Plano Diretor Municipal, os instrumentos de política municipal instituídos por esta Lei.

Art. 151. São parte integrante desta lei o Anexo I referente ao Macrozoneamento Municipal.

Art. 152. Ficam revogadas as Leis e demais Disposições em contrário, naquilo que contrariarem a presente Lei Complementar.

Art. 153. Esta Lei Complementar entra em vigor após decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de sua publicação, em especial as Leis nº 1/2011, 1/2013, 4/2013, 9/2018, 15/2018.

Parágrafo Único. Para os processos protocolados anteriormente à publicação da presente Lei, aplica-se o tratamento da Legislação em vigor,



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

na data de seu protocolo, com prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão de seus trâmites.

Terra Boa, 10 de março de 2025.

VALTER PERES
Prefeito do Município



TERRA BOA

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA BOA
R. PRES. TANCREDO NEVES, 240 - CENTRO
CEP 87240-000 / (44) 3641-8000

ANEXO I

MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

