LEI COMPLEMENTAR Nº 28, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2004.

(Projeto de Lei Complemantar nº 29, de 15 de abril de 2004, do Executivo)

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Água Boa.

SELSO LOPES DE CARVALHO, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são atribuídas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 06 de dezembro de 2004, aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Título I – Princípios, Objetivos, e Diretrizes

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Água Boa, define seus objetivos e diretrizes básicas e dispõe sobre os instrumentos para sua implementação. com o propósito de melhorar a qualidade de vida de seus moradores e usuários, ampliar e tornar mais eficientes as atividades econômicas, resguardar e recuperar o meio ambiente, mediante o menor custo social possível.

Art. 2º – O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano é o instrumento básico e estratégico da política de desenvolvimento urbano do Município e de orientação dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão da cidade.

§ 1º – O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual refletirem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º – Além do Plano Diretor, o processo de planejamento municipal compreende, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, os seguintes itens:

I - Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
II - Zoneamento urbano;
III - Plano plurianual, Diretrizes orçamentárias e Orçamento Anual;
IV - Gestão orçamentária participativa;
V - Planos, programas e projetos setoriais;

VI - Programas de desenvolvimento econômico e social.
VII - Código de Obras
VIII - Código Ambiental
IX - Código Sanitário
X - Código de Posturas
XI - Código Tributário

Art. 3º – Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos, objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental, devendo garantir a necessária transparência e a participação dos agentes econômicos, da sociedade civil e dos cidadãos interessados.

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

Art. 4º - Constituem os objetivos do Plano Diretor:

I. Ordenar o espaço físico do Município, orientando a expansão dos núcleos urbanos e preservando áreas não apropriadas para usos urbanos;

II. Garantir condições adequadas de infra-estrutura e equipamentos de uso coletivo para os terrenos destinados a receber atividades urbanas;

III. Promover a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida da população.

IV. Preservar e valorizar o patrimônio natural e cultural do Município e proteger o meio ambiente através do controle do uso do solo;

Art. 5º – São preceitos condutores deste Plano,

I. Estimular políticas públicas que visem geração de emprego e renda, oferta de equipamentos sociais e discriminação positiva que permitam ampliar a inclusão social;

II. Transferir para a coletividade parcela da valorização imobiliária inerente à urbanização;

III. Tornar a moradia um direito de todos, enquanto fator de inclusão social;

IV. Garantir um transporte que assegure a mobilidade, segurança e a acessibilidade de todos, e que oriente as prioridades de intervenção no sistema viário.

V. Recuperar e valorizar o ambiente, reconciliando a cidade com o seu sítio natural em seus elementos físico-estruturais (geomorfológicos e hídricos) e bióticos (flora e fauna); e

VI. Fortalecer o setor público, recuperando e valorizando as funções de planejamento, articulação e controle dos atores atuantes na cidade.

Art. 6° – A política urbana do Município obedecerá às seguintes diretrizes:

I. Implementação do direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, e a utilização racional dos recursos naturais de modo a garantir uma cidade sustentável, social e ambientalmente, para as presentes e futuras gerações;

II. Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, principalmente aqueles potencialmente negativos para o ambiente natural ou construído;

III. Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV. Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V. Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

VI. Ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
b) A proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
c) O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
d) A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
e) A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não-utilização;
f) A deterioração das áreas urbanizadas;
g) Os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;
h) A poluição e a degradação ambiental;
i) A descontrolada impermeabilização do solo; e
j) O uso inadequado dos espaços públicos.

VII. Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII. Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

IX. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis por meio dos instrumentos previstos nesta lei;

X. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI. Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XII. Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XIII. Revisão e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a adequar distorções entre leis e a realidade urbana, assim como facilitar a compreensão pela população;

XIV. Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, desde que garantido o interesse social;

XV.Audiência dos poder público municipal e da população interessada em processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto e a segurança da população.

XVI. Recuperação dos investimentos do poder público que tenha como resultado a valorização dos dos imóveis urbanos.

CAPÍTULO III – DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 7º - A propriedade urbana cumpre a sua função social quando os direitos a ela inerentes são exercidos de maneira compatível com os interesses públicos e coletivos, especialmente mediante:

I. O aproveitamento e utilização em atividades de interesse urbano em intensidade compatível com a capacidade de atendimento da infra-estrutura, dos equipamentos e dos serviços públicos;

II. O aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade ambiental da cidade;

III. O aproveitamento e utilização dos vazios urbanos e dos terrenos sub-utilizados;

IV. O aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos.

V. A recuperação para o coletividade da valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular através de Contribuição de Melhorias.

§ 1º – Atividades de interesse urbano são aquelas inerentes às funções sociais da

cidade e ao bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo moradia, produção agrícola e industrial, comércio de bens, prestação de serviços, circulação, preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico e preservação dos recursos necessários à vida urbana, tais como mananciais e áreas arborizadas.

§ 2º – A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e resíduos, assim como o respeito à fluidez da drenagem das águas pluviais e dos cursos d'água, à maior permeabilidade do solo, à maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

Art. 8° – São princípios fundamentais de ordenação da cidade, que servirão para aferir o cumprimento da função social da propriedade nos termos do artigo 151 da Lei Orgânica do Município:

I. A distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II. A permissão da intensificação de ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;

III. A adequação das condições de ocupação do sítio às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

IV. A melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;

V. Assegurar a melhoria do meio ambiente e as condições de habitabilidade;

VI. O acesso à terra, a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda média e baixa;

Título II – Normas Técnicas e Intrumentos Urbanísticos

CAPÍTULO IV - DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 9° - O território do município fica dividido em Áreas: Urbana e Rural.

Art. 10 - O Perímetro Urbano delimita a Área Urbana da cidade de Água Boa, e está definido no **Anexo I e Mapa I.**

Art. 11 - A Área Urbana do Município de Água Boa fica dividida nos Bairros constantes no **Anexo II e Mapa II,** e nas Agrovilas definidas no Art. 10.

Art. 12 - A Área Rural do Município de Água Boa fica dividida nos Distritos constantes no **Anexo III e Mapa III.**

§ 1º - Constitui Área Rural a parcela do território municipal não incluída na Zona

Urbana, destinada, preferencialmente, às atividades primárias e de produção de alimentos, ao reflorestamento e à mineração.

§ 2º - Na Zona Rural não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 3º - Somente será permitido o parcelamento de glebas localizadas na Zona Rural quando respeitado o módulo mínimo de parcelamento de 4,0 ha.

Art. 13 - Na Área Rural serão permitidos os seguintes usos: AG, AV, RR, CSTP, CSR, RT e agro-industriais, bem como uso especial mediante aprovação do Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme Anexo V.

Parágrado Único - O uso CSTP na Área Rural compreenderá somente depósitos, silos, armazéns e demais construções vinculadas à atividade rural.

Art. 14 - A Área Urbana fica dividida, para fins de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, nas zonas constantes no **Anexo IV** e **Mapa IV.**

Art. 15 - Para cada zona serão fixados usos capazes de se desenvolverem sem comprometer as suas características, conforme os usos instituídos no **Anexo V,** só sendo permitido a emissão de Alvará de Localização, Funcionamento e Construção para os usos permitidos para cada Zona

Art. 16 - A Zona de Proteção Ambiental - **ZPA**, caracteriza-se por ser imprópria à ocupação urbana devido aos riscos que o meio físico apresenta, principalmente enchentes, banhados e declividades acima de 30%. São porções urbanas ou rurais do território municipal, protegidas por legislação, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único - Na Zona de Proteção Ambiental (ZPA) os projetos de edificação bem como os usos propostos deverão ser precedidos de análise de viabilidade, com base em levantamento plani-altimétrico completo do terreno, onde a Prefeitura Municipal indicará as diretrizes para a ocupação da área, que obedecerá no mínimo os seguintes condicionantes:

I - faixa de preservação ao longo dos cursos d'água, conforme o disposto no Código Florestal;
II - ocupação somente das porções de terreno com declividade natural inferior a 30%;
III - preservação da vegetação nativa existente;
IV- manejo adequado do solo evitando a erosão e o assoreamento dos cursos d′água.

Art. 17 - As Zonas de Especiais de Interesse Social - **ZEIS**, caracteriza-se por ser destinadas a habitação para pessoas de baixa renda, tendo padrões urbanísticos mais flexíves, de forma a baratear o custo da habitação, devendo ser determinada neste Plano Diretor ou em Lei específica, devendo obedecer no mínimo os seguintes parâmetros:
a) Tamanho mínimo de lote: 150 m2;

b) Testada Mínima: 7 m;
c) Gabarito mínimo de ruas de 9 m;
d) Largura Mínima de Calçada: 1,5 m;
e) Infra Estrutura Mínima: Abertura de Ruas, Rede de Água e Rede de Energia Elétrica.

Art. 18 – Nas Avenidas bem como na Rua Um, serão permitidas as atividades R, RR, ERLN, CSD e IND1, independente das atividades definidas para a zona, bem com UE desde que aprovado pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 19 – As atividades que se enquadram no uso UE poderão ser implantadas em todas as zonas, exceto na Residencial, mas somente após serem aprovados pelo EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 20 - Nas vias que delimitarem duas zonas, ambos os lados pertencerão de preferência à zona que tiver maior índice de aproveitamento, exceto nos limites com as Zonas Industriais e Zona de Interesse Ambiental.

Parágrafo Único - A zona que não for delimitada por sistema viário, por localizar-se em gleba ainda não parcelada, deverá ter seu limite definido quando do parcelamento do solo.

Art. 21 - As atividades correspondentes às categorias de usos IND3 com área construída superior a 350 m², CSR, ERLN, CSTP e CSP somente serão admitidas nas vias com gabarito mínimo de 18,00 m.

Art. 22 – As Zonas Industriais no trajeto compreendido entre os kms 576, sentido sul da BR 158, e km 561 sentido norte da BR 158, avançarão lateralmente por 400 metros a cada margem da rodovia, sendo assim constituídas:

I – A área compreendida entre o entroncamento da BR-158 com a MT-240 e o Km 561 da BR-158 passa a constituir a Zona Industrial III

II – A área compreendida entre e lago do Córrego do Váu sobre a BR-158 e o Km 576 da mesma, sentido sul, passa a se constituir a Zona Industrial IV.

III – A área compreendida entre o Distrito Industrial I e o entroncamento da BR-158 com a MT-240 por uma largura de 400 metros passa a constituir a Zona Industrial V.

Parágrafo Único – Enquanto não forem parceladas, através de loteamento ou desmebramento, estas áreas continuarão para todos os fins a serem consideradas áreas rurais.

CAPÍTULO V – DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 23 - Para efeito desta lei, a cada zona corresponderá um regime urbanístico, composto pelos indicadores definidos como segue:

I. Coeficiente de Aproveitamento (**CA**) de uma edificação ou conjunto de edificações é o quociente entre a área máxima construída, ou seja, a soma das áreas de todos os pavimentos, e área total do lote;

II. Coeficiente de Ocupação (**CO**) de uma edificação ou conjunto de edificações é a relação entre a projeção horizontal máxima da edificação sobre o lote e a área total do lote;

III. Coeficiente de Permeabilidade (**CP**) é o quociente entre a área mínima do terreno e deve ser mantida permeável e a área total do terreno;

IV. Testada Mínima: frente mínima do lote;

V. Área Mínima para parcelamento do solo;

VI.O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (**CAM**) é o valor máximo de coeficiente de aproveitamento que pode ser autorizado mediante outorga onerosa conforme artigo 26, desde que não ultrapassada a altura máxima permitida de aproveitamento máximo (**CAM**) e altura máxima (**H**).

VII – A altura (**H**) é a altura máxima permitida para edificação.

Art. 24 - O regime urbanístico de cada zona são os constantes do **Anexo VI,** só podendo ser emitido Alvará de Construção para projetos que respeitem os Coeficientes de Ocupação e Permeabilidade, bem como Autorização de Desmembramento e Loteamento que respeite a Área Mínima do terreno e Testada Mínima.

§ 1° – Poderão ser autorizados projetos que reduzam o Coeficiente de Permeabilidade acima estipulado, na Zona Central, desde que seja realizado em contrapartida obra de armazenamento temporário de águas pluviais.

§ 2° - Poderá ser efetuado o desmembramento de lotes urbanos, desde que respeitados os limites de Testada e de Área Mínima definidos no Anexo VI, e concomitantemente, que nas áreas desmembradas caiba circulo cujo raio seja no mínimo ¼ (um quarto) da testada padrão do loteamento.

Art. 25 - Para o cálculo do **CA** e **CO**, serão consideradas as áreas construídas e cobertas de todas as edificações incidentes sobre o lote.

Art. 26 – O Coeficiente de Aproveitamento (**CA**) 1,0 será, gratuito, único e igual a uma vez a área do terreno para toda a cidade.

§ 1º - O coeficiente de aproveitamento poderá ultrapassar o coeficiente básico nos lotes ou glebas onde as condições do meio físico e a disponibilidade da infra-estrutura instalada permita a intensificação do uso e ocupação do solo, mediante pagamento de

Outorga Onerosa de Potencial Construtivo à municipalidade, nos termos estabelecidos em lei específica, desde que respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (**CAM**) e altura máxima (**H**).

§ 2º - A ampliação da área construída além daquela proporcionada pelo coeficiente básico do lote ou gleba, será limitada ao estoque de potencial construtivo fixado para cada zona ou distrito.

§ 3º - Enquanto este dispositivo não for regulamentado, o poder público poderá permitir a construção acima do CA 1,0 sem a cobrança de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo.

§ 4° - Não serão computados no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, com vistas a incentivar a construção de áreas complementares:

I - as áreas do pavimento térreo que tiverem destinação de área de uso comum: circulação, portaria, áreas de lazer coletivas, áreas de serviço tais como casas de bombas, transformadores e etc., e apartamento para zelador, desde que correspondam a um máximo de 50% de área edificada do pavimento;

II - áreas de garagens ou vagas para estacionamento;

III- terraços, balcões e sacadas, desde que não estejam vinculados a dependências de serviço das unidades autônomas;

IV- áreas que constituem, nos condomínios horizontais, dependências de uso comum tais como : zeladoria, depósitos, segurança e salões de festas.

CAPÍTULO VI – DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 27 – Áreas de Intervenção Urbana são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano nas quais aplicam-se os instrumentos de intervenção previstos na Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade para fins de: regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e compreendem:

I. Áreas de Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios;
II. Áreas de Incidência do Direito de Preempção;
III. Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional;
IV. Áreas de Operação Urbana.

Art. 28 – As Áreas de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios são aquelas delimitadas por esta lei, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados, para os quais, mediante lei específica, os respectivos proprietários serão notificados a dar lhes melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se a IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5° a 8° da Lei Federal n° 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

§ 1º – A Lei específica deverá definir o prazo após a notificação para o parcelamento, edificação ou utilização e as alícotas do IPTU progressivas no tempo.

§ 2º – Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo requerer ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo n° 46 da Lei Federal supra citada.

Art. 29 – São consideradas Áreas de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios os imóveis incluídos nos seguintes locais:

I – Bairro Centro I;
II – Bairro Centro II;
III – Bairro Rodoviário;
IV – Bairro Industrial I;
V – Zona de Expansão Urbana;
VI – Zona Industrial II;
VII – Zona Industrial III;
VIII – Zona Industrial IV.

§ 1° - Para serem considerados Áreas de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, os imóveis, além de se localizarem nas áreas acima especificadas, devem apresentar alguma das seguintes características:

a) Terrenos ou eventualmente glebas, se houver, totalmente desocupados;
b) Terrenos não edificados ocupados por estacionamentos, em um só nível;
c) Edifícios total ou parcialmente desocupados há mais de um ano;
d) Edifícios ou galpões subutilizados;
e) Terrenos ocupados com edifícios ou galpões ociosos ou subutilizados.

§ 2° - Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo os imóveis não construídos, cujo o proprietário é detentor de um único imóvel na cidade de Água Boa e cuja localização está em alguma das áreas nos incisos I a IV deste artigo.

Art. 30 – Os proprietários do imóveis sujeitos ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, definidos no artigo anterior deverão ser notificados pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação.

§ 1º – A notificação far-se-á:

I. Por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração.
II. Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação prevista no inciso I.

§ 2º – Os prazos para notificação serão definidos na lei que regulamentará esta questão.

§ 3º – A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior a data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei, sem interrupção de quaisquer prazos, podendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

Art. 31 – Em caso de descumprimento das condições e prazos previstos na forma do artigo anterior e na lei específica, o Município procederá a aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º – O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será definida em lei específica.

§ 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 artigo seguinte.

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

Art. 32 – Decorridos 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 o pagamento em títulos da dívida pública conforme artigo 8 da Lei Federal n° 10.257/01 - Estatuto da Cidade**.**

Art. 33 – As Áreas de Incidência do Direito de Preempção, são aquelas em que, durante determinado prazo os imóveis colocados à venda pelo proprietário são necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, conforme as disposições dos artigos 25 a 27 da Lei Federal n° 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único – Lei específica deverá especificar as áreas onde será aplicado o Direito de Preempção

Art. 34 – Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional e de Alteração de Uso, são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos de n° 28 a 31 da Lei Federal n° 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único – Lei específica deverá regulamentar a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e de Alteração de Uso

Art. 35 – Áreas de Operação Urbana, são aquelas definidas como objeto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o sistema viário, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura.

§ 1º – As Operações Urbanas serão criadas por leis específicas, as quais deverão atender a todas as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal n° 10.257/01 – Estatuto da Cidade

CAPÍTULO VII – DOS EMPREENDIMENTOS CAUSADORES DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 36 – As atividades que se enquadram nos uso UE, conforme o Anexo , dependerão de Estudo Prévio de Impacto de Visinhança para obter as licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento.

§ 1° – O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo análise, dentre outros, das seguintes questões:

I. Adensamento populacional
II. Equipamentos urbanos e comunitários;
III. Uso e ocupação do solo;
IV. Valorização imobiliária;
V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI. Ventilação e iluminação;
VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
VIII. Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos.

§ 2° –O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá

exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos ambientais decorrentes da implantação da atividade.

§ 3° – Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes dos estudos ambientais referidos no parágrafo 1° do artigo 35 e no artigo 36 desta lei, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão ambiental municipal competente, por qualquer interessado.

Art. 37 – A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridos nos termos da legislação ambiental.

Título III – Da Gestão Urbana

CAPÍTULO VIII – DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES E INTEGRADORES

Art. 38 – A urbanização do território do Município se organizará em torno de oito elementos, cinco estruturadores e quatro integradores, a saber:

I. Elementos Estruturadores:
a) Rede Hídrica Estrutural;
b) Rede Viária Estrutural;
c) Bairros e Distritos
d) Zoneamento Urbano
e) Áreas e Micro-áreas do Sistema Único de Saúde

II. Elementos Integradores:
a) Habitação;
b) Equipamentos Sociais;
c) Áreas Verdes; e
d) Espaços Públicos.

§ 1º – Os elementos estruturadores são os eixos que constituirão o arcabouço permanente da cidade, e com suas características diferenciadas permitirão alcançar progressivamente maior aderência do tecido urbano ao sítio natural, coesão e fluidez entre suas partes, bem como maior equilíbrio entre as áreas construídas e os espaços abertos; compreendem:

I. A Rede Hídrica Estrutural, constituída pelos cursos d'água, fundos de vale ou talvegues, eixos estruturadores ao longo dos quais se propõe intervenções urbanas para a recuperação ambiental: drenagem, recomposição da vegetação e saneamento ambiental.
II. A Rede Viária Estrutural, constituída pelas vias que estabelecem as principais ligações entre as diversas partes da cidade e do Município e entre este e os demais municípios e estados.

III. Os Bairros e Distritos correspondem a divisão geográfica da cidade e do município, cada qual com as suas características, cultura, situação social e peculiaridades próprias.
IV. Zoneamento Urbano corresponde divisão da cidade para fins de planejamento urbano
V. Áreas e Micro Áreas do SUS definem a forma de trabalho dos Programas de Saúde da Família e dos Agentes Comunitários de Saúde.

§ 2º – Os Elementos Integradores constituem o tecido urbano que permeia os eixos estruturadores e abrigam as atividades dos cidadãos que deles se utilizam; compreendem:

I - A Habitação, o principal elemento integrador, como fixador da população no território para a qual a cidade historicamente se estruturou.

II - Os Equipamentos Sociais, que constituem o conjunto de instalações destinadas a assegurar o bem-estar da população mediante a prestação de serviços públicos de saúde, educação, cultura, lazer, abastecimento, segurança, circulação e comunicação.

III - As Áreas Verdes, que constituem o conjunto dos espaços arborizados e ajardinados de propriedade pública ou privada, necessárias à manutenção da qualidade ambiental e a sustentabilidade do município.

IV - Os Espaços Públicos, como ponto de encontro informal e local das manifestações da cidadania, e presentes em todos os elementos estruturadores e integradores.

Art. 39 – A implantação de novos elementos estruturadores, ou a melhoria daqueles já existentes, far-se-á, preferencialmente, por meio de Intervenções Urbanas específicas, utilizando os instrumentos previstos nesta lei.

Parágrafo Único – Para estimular a parceria com a iniciativa privada, as intervenções urbanas previstas poderão utilizar os instrumentos elencados no Estatuto da Cidade, nesta lei e em outras que forem promulgadas.

Art. 40 – A implantação de qualquer projeto, público ou privado, deverá, na respectiva área, considerar a implantação dos elementos estruturadores envolvidos, bem como obedecer às disposições e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei.

Art. 41 – Na área de expansão urbana os novos loteamentos deverão respeitar os eixos viários definidos no Mapa IV.

Art. 42 – A Prefeitura deverá elaborar Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos, de forma a tornar a gestão de resíduos sólidos mais eficaz e ambientalmente correta

Art. 43 – A Prefeitura deverá elaborar Projeto Técnico de Drenagem Urbana para

toda a cidade de Água Boa, de forma a orientar os futuros investimentos nesta área.

CAPÍTULO IX – DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art. 44 – Ao longo dos eixos estruturadores o uso do solo será disciplinado de modo a proporcionar o melhor desempenho das funções sociais previstas para os diversos tipos de elementos estruturadores.

Art. 45 – O Poder Executivo Municipal manterá atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias, tributárias e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciadas em meio digital, assegurados sua ampla e periódica divulgação, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

§ 1º – O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 2º – O sistema municipal de informações adotará a micro área do Sistema Único de Saúde como unidade territorial básica do sistema.

§ 3º – O sistema municipal de informações terá um cadastro único, multiutilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambientais e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos

Art. 46 – Os agentes públicos e privados ficam obrigados a fornecer à Prefeitura, dentro do prazo que esta fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema municipal de informações dentro do prazo, condições e penalidades que forem fixados por decreto do Poder Executivo.

Parágrafo Único – Para efeito do disposto neste artigo, incluem-se também as pessoas jurídicas federais e estaduais, inclusive empresas públicas, autarquias, sociedades de economia mista, fundações, empresas privadas concessionárias, permissionárias ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, inclusive sob regime privado.

Art. 47 – A Prefeitura dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, de planos, programas e projetos setoriais, regionais,

locais e específicos, bem como no de controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar à população o conhecimento dos respectivos conteúdos**.**

CAPÍTULO X – DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 48 - Fica criado o Conselho Municipal de Planejamento Urbano, como órgão de cooperação governamental, com a finalidade de auxiliar e assessorar o Poder Executivo no planejamento e desenvolvimento do município e na interpretação e elaboração de pareceres sobre matéria de sua competência.

§ 1º - Compete ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano:

I. Estabelecer interpretação uniforme para a legislação municipal pertinente ao desenvolvimento urbano do Município, ao parcelamento do solo e às edificações urbanas;

II. Opinar sobre os projetos de lei e decretos necessários à atualização e complementação da Lei do Plano Diretor, Parcelamento do Solo e do Código de Obras;

III. Sugerir alterações, atualizações e complementações da legislação urbanística municipal;

IV. Acompanhar o cumprimento da legislação pertinente ao parcelamento do solo, uso do solo e edificações;

V. opinar sobre a programação de investimentos anual e plurianual no âmbito do planejamento urbano;;

VI. Interpretar os casos omissos na legislação urbanística;

VII. Outras atribuições que lhe venham a ser conferidas.

§ 2º - Qualquer alteração do Plano Diretor, deverá ser elaborada pela Equipe de Planejamento Urbano, previamente à avaliação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 49 - O Conselho Municipal de Planejamento Urbano compor-se-á de 9(nove) membros e respectivos suplentes, nomeados por Portaria do Prefeito Municipal, para desempenhar as funções de conselheiros por dois anos consecutivos, facultada a recondução uma única vez, e observado o seguinte:

I. três representantes do Poder Executivo, sendo o titular da Secretaria de Planejamento, um servidor municipal arquiteto ou engenheiro lotado na Equipe de Planejamento Urbano e um representante da Assessoria Jurídica do município.

II. Um representante da Associação Comercial e Industrial indicado pela diretoria da mesma;

III. Um representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos ou equivalente, indicado pela diretoria da mesma, ou representante da classe na comunidade;

IV. Um representante da Associação dos Engenheiros Agrônomos;

V. Um representante da Secretaria Municipal da Urbanismo;

VII. Dois representantes das Associações de Moradores escolhidos em Assembléia Geral da União das Associações de Moradores, ou na inexistência destas, dois representantes da comunidade.

§ 1º - As indicações deverão ser feitas formalmente e por escrito ao Prefeito Municipal, que terá o prazo de 10 dias para editar portarias de nomeações pertinentes.

§ 2º - Editadas as portarias a que se refere o parágrafo anterior, os designados deverão ser cientificados, por escrito, da respectiva nomeação e de que terão o prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da mesma data para reunirem-se, instalarem devidamente o Conselho, aprovarem o calendário de funcionamento e aprovarem o regimento interno.

§ 3º - Não procedidas indicações de conselheiros pelas entidades previstas neste artigo, o Prefeito Municipal designará um servidor ou um integrante da comunidade para suprir a falta.

Art. 50 - O titular da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento será o Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor, com voto qualificado em caso de empate.

Art. 51 - O Conselho Municipal de Planejamento Urbano será secretariado por um servidor municipal, designado pelo Prefeito, escolhido dentre os servidores estáveis ou efetivos da municipalidade.

Art. 52 - O Conselho Municipal de Planejamento Urbano reunir-se-á ordinariamente a cada 60 (sessenta) dias, e extraordinariamente quando houver necessidade, em horário e local a serem definidos pelos seus membros.

§ 1º - Nas reuniões do Conselho Municipal de Planejamento Urbano será sempre lavrada ata circunstanciada da qual deverá constar dia, hora e local das reuniões e a assinatura dos membros presentes, bem como pareceres e votos emitidos.

§ 2º - As reuniões extraordinárias serão precedidas de convocação formal, feita por, pelo menos, dois membros do Conselho, pelo Presidente do Conselho ou pelo Executivo Municipal.

Art. 53 - Será exonerado pelo Prefeito Municipal a pedido do Presidente do Conselho Municipal de Planejamento Urbano o conselheiro que deixar de comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas, ou a 5 (cinco) reuniões intercaladas no curso do biênio para o qual foi designado, sem convocar o seu suplente.

Parágrafo Único - Exonerado o Conselheiro, na forma prevista no Caput, será devidamente cientificada a entidade que o designou para proceder a substituição do representante.

Art. 54 - É facultado ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano , solicitar ao Executivo Municipal tudo o que entender necessário ao atendimento dos objetivos para os quais foi constituído.

Parágrafo Único - Sempre que qualquer solicitação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, implicar dispêndio para o erário municipal, o atendimento poderá ser feito pelo Executivo Municipal, havendo previsão orçamentária e financeira adequada.

Art. 55 - O Conselho terá o prazo máximo de 30 dias para manifestar-se sobre qualquer assunto que lhe seja submetido, salvo quando o expediente exigir complementação ou no caso de força maior, quando o prazo será prorrogado até a junta da complementação necessária ou, na segunda hipótese, por igual período.

Art. 56 - O Conselho Municipal de Planejamento Urbano poderá apresentar anualmente ao Executivo Municipal, relatório sucinto das atividades desenvolvidas, manifestações feitas a pareceres fornecidos, e igualmente, na mesma oportunidade apresentar sugestões sobre alterações, atualizações complementares e programações a serem feitas no exercício seguinte, relativamente ao desenvolvimento urbano e às edificações no território municipal, além de eventuais alterações no território municipal, além de eventuais alterações na Lei do Plano Diretor.

Título IV – Das Disposições Finais e Transitórias

CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 57 - São considerados não conformes os usos, lotes e edificações autorizados em data anterior à promulgação da presente Lei e que não atendam ao disposto nesta.

§ 1º - As edificações de usos não conformes só poderão sofrer reformas que não agravem sua desconformidade em relação à presente Lei.

I- Os usos não conformes poderão permanecer na zona e no imóvel em que se situam.

II- Nas edificações de uso não conforme na zona em que se localizam não serão autorizadas ampliações, admitindo-se apenas reparos essenciais à segurança das edificações, instalações e equipamentos.

§ 2º - As mudanças de uso em lotes ou edificações não conformes são permitidas, desde que o novo uso seja permitido pela presente Lei na zona em que se instalar.

Art. 58 – As leis ordinárias de regulamentação do Plano Diretor deverão ser

apresentadas até 12 (doze) meses após a promulgação desta lei.

Art. 59 – Esta lei deverá ser revisada no prazo de dois anos a partir de sua promulgação.

CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60 – Os parcelamentos de solo para fins urbanos obedecerão as normas estabelecidas na lei 192/91 sendo que só poderão ser aprobados novos loteamentos no Padrão A – ELEVADO, conforme conceitua o Art. 8 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, excetuando-se os loteamentos considerados por Lei como Zonas Especiais de Interesse Social, e nos implantados nas Zonas Industrial II, III e IV, que poderão ser implementados no Padrão C – POPULAR.

Art. 61 – No parcelamento do solo para fins de loteamento, deverão ser destinados ao poder público no mínimo 40% da área total para ruas, avenidas, praças, áreas verdes e equipamentos públicos.

Parágrafo Único – Dentro da área estipulado no caput deste artigo, no mínimo 5% da área total do loteamento deverá ser destinadas a áreas verdes ou praças e 5% para equipamentos públicos.

Art. 62 – Aplíca-se ao Municípo de Água Boa as normas legais federais e estaduais e em especial o Código Ambiental Municipal - **Lei Complementar n° 017,** cabendo a este a regulamentação sobre arborização, áreas verdes e reservas ecológicas**.**

Art. 63 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei 193/91 **-** Lei de Zoneamento .

Art. 64 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA, aos 09 de dezembro de 2004.

SELSO LOPES DE CARVALHO
Prefeito do Município de Água Boa

Publicado na sede da Prefeitura Municipal, em 09 de dezembro de 2004.

DALCI DE JESUS BAGOLIN
Secretário de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento

Memorial descritivo

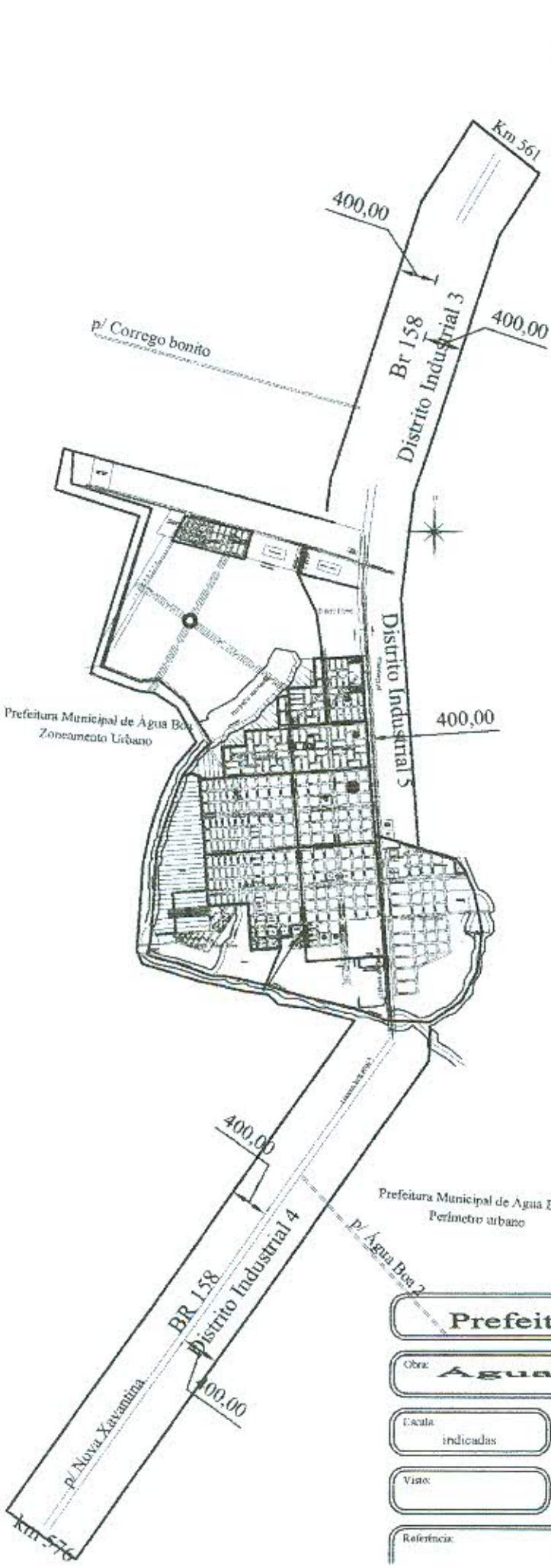
Objeto: **Perímetro Urbano**
Local: **Cidade de Água Boa**
Área: **23.850.060,00 m²**
Extensão: **40.562,30 m**

A descrição do perímetro urbano da cidade de Água Boa tem início no limite da faixa de servidão da Rodovia Federal BR 158 no km 561 . Daí segue por um alinhamento ortogonal à BR 158, no sentido noroeste a uma distância de 400,00 m. Daí segue por um alinhamento paralelo à BR e distante 400,00 m da faixa de servidão até a intercessão com o alinhamento paralelo e distante 300,00 m da faixa de servidão da Rodovia Estadual MT 240. Daí segue na direção oeste por uma linha seca em um alinhamento paralelo à MT 240 e distante 300,00 m d'aquela faixa de servidão a uma distância de 3.000,00 m. Deste ponto segue no sentido sul por um alinhamento ortogonal à MT 240 em uma distância de 330,00 m. Daí segue pela faixa de servidão da MT 240 no sentido leste em uma distância de 850,00 m. Desse ponte segue por uma linha seca no sentido sudoeste, até o entroncamento de uma estrada paralela ao aeroporto municipal e uma estrada vicinal na cabeceira sul da pista do aeroporto. Desse ponto segue pela estrada de acesso à cidade até a cabeceira B do Córrego do Vau por onde segue, cabeceira abaixo até a confluência com o referido córrego. Daí segue córrego acima até a intercessão com um alinhamento paralelo e distante 400,00 m da faixa de servidão da BR 158. Desse ponto segue sempre paralelo à BR 158 e distante 400,00 m d'aquela faixa de servidão até o ponto onde se consegue um alinhamento ortogonal à BR no km 576. Daí segue pelo alinhamento ortogonal à BR a uma distância de 870,00 m. Desse ponto segue, na direção norte, por um alinhamento paralelo e distante 400,00 m da faixa de servidão da BR 158 até a cabeceira do Córrego do Vau. Daí segue pelo ponto mais baixo do talvegue da referida cabeceira até o prolongamento da Avenida Governador Julio Campos, no Setor industrial. Desse ponto, por uma linha seca continua pelo fundo do talvegue, na direção norte, a uma distância de 150,00 m. Daí segue até a intercessão com o alinhamento paralelo à BR 158 e distante 400,00 m do limite d'aquela faixa de servidão. Daí segue pelo alinhamento paralelo e distante 400,00 m da faixa de servidão da BR 158 até o ponto em que se consiga um alinhamento ortogonal à BR 158 no km 561. Daí segue pelo alinhamento ortogonal à BR 158 a uma distância de 470,00 m até o ponto onde teve início a descrição.

.X.X.X.X.X.X.X

0,

Engº Civil Otto Zittlau
CREA-MT 9.620/D



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT

Selso Lopes de Carvalho
Prefeito Municipal

Prefeitura Municpal de Água Boa

Obra: Água Boa – Mt		Projeto: Plano diretor	
Escala: indicadas	Cidade/UF: Agua Boa - MT	Data: 16.12.2004	Folha nº:
Visto:	Modificado:	Desenho: Otto	
Referência: Perímetro Urbano			Total de Folhas:

Anexo II – Dos Bairros

Bairros	*Área*
Centro I	NORTE: Avenida Norberto Schwantes SUL: Rua 02 LESTE: Rua 1 e BR-158 OESTE: Avenida Planalto
Centro II	NORTE: Avenida Roncador SUL: Avenida Norberto Schwantes LESTE: Rua 1 e BR-158 OESTE: Avenida Planalto
Guarujá	NORTE: Avenida Roncador SUL: Av. Norberto Schwantes LESTE: Avenida Planalto OESTE: Chácaras e Rua 31
Operário	NORTE: Avenida Norberto Schwantes SUL: Chácaras do Cesco e Rua 06 LESTE: Avenida Planalto OESTE: Chácaras e Rua 31
Expansão Guarujá	NORTE: Chácaras da Cabeceira do Córrego do Vau SUL: Avenida Roncador LESTE: Avenida Planalto OESTE: Chácaras e Rua 23
Rodoviário	NORTE: Avenida Coopercana SUL: Avenida Roncador LESTE: Rua 1 e BR-158 OESTE: Avenida Planalto
Tropical	NORTE: Rua H SUL: Avenida Coopercana LESTE:Rua 1 e BR-158 OESTE: Avenida Araguaia
Primavera	NORTE: Fazenda Martini SUL: Avenida Coopercana LESTE: Avenida Araguaia OESTE: Avenida Planalto
Vila Nova	NORTE: Rua 6 SUL: Chácaras e Procar LESTE: Rua Barú OESTE: Chácaras da Cabeceira do Vau

Bairros	*Área*
Cristalino	NORTE: MT-240 SUL: Travessa B LESTE: Armazem da Caramuru OESTE: Avenida A
Industrial I	NORTE: Fazenda Turra SUL: Rua 02 LESTE: Rua 07 OESTE:Avenida Industrial e BR-158
Industrial II	Área compreendida entre o entroncamento da BR-158 com a MT-240 e o Frigorífico Água Boa, por uma largura de 300 metros
Industrial III	Área compreendida entre o entroncamento da BR-158 com a MT-240 e o Km 561 da BR-158 por uma largura de 400 metros
Industrial IV	Área compreendida entre o lago do Córrego do Váu, sobre a BR-158 e o Km 576 da mesma, sentido sul
Industrial V	Área compreendida entre o Setor Industrial I e o entroncamento da BR-158 com a MT-240 por uma largura de 400 metros


Bairro Cristalino
Bairro Novo
Distrito Industrial 5
p/ Camarana
N
Proteção ambiental
icipal de Água Boa
ento Urbano
Bairro Primavera
Bairro Tropical
400,0
Bairro Rodoviário
Bairro Expansão Guaruja
Bairro Guaruja
Centro II
Centro I
Bairro Operário
Setor Industrial
Bairro Vila Nova
Bairro Gaúchas
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT
Prefeitura Municipal de Água Boa
Água Boa – Mt
Projeto:
Plano diretor
Escala:
indicadas
Cidade:
Água Boa - MT
Data:
16-12-2004
Visto:
Modificado:
Desenho:
Otto
Referência:
Bairros
Total de Folhas:
Selso Lopes de Carvalho
Prefeito Municipal


Km 561
400,00
400,00
Br 158
Distrito Industrial 3
N
N
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT
Selso Lopes de Carvalho
Prefeito Municipal
Bairro Novo
Prefeitura Municpal de Água Boa
Obra: Água Boa — Mt
Projeto: Plano diretor
Escala: indicadas
Cidade/UF: Água Boa - MT
Data: 16.12.2004
Folha nº.:
Visto:
Modificado:
Desenho: Otto
Referência:
Distrito Industrial 3
Total de Folhas

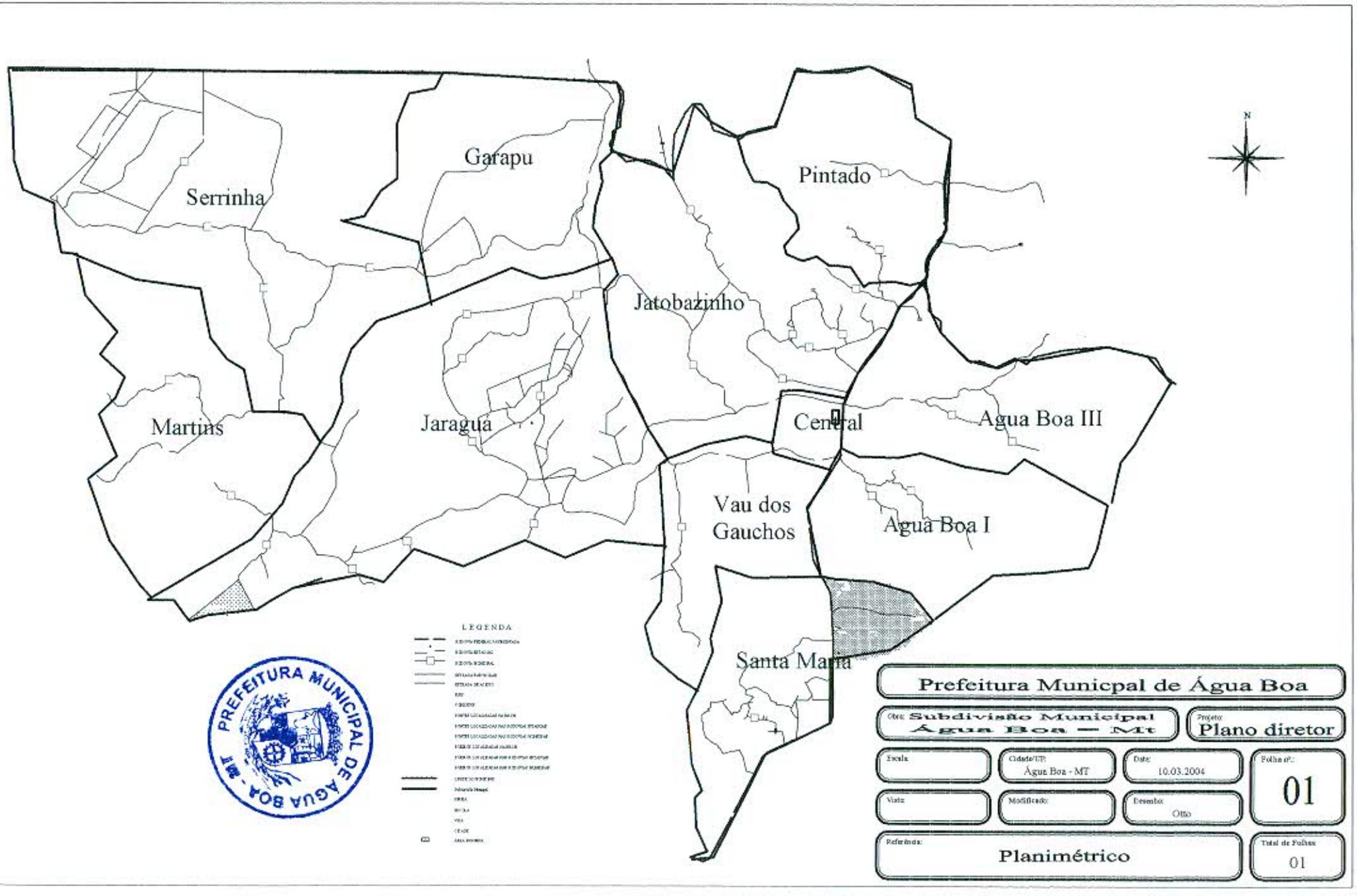


Selso Lopes de Carvalho
Prefeito Municipal

Prefeitura Municpal de Água Boa			
Obra: Água Boa – Mt		Projeto: Plano diretor	
Escala: indicadas	Cidade/UF: Água Boa - MT	Data: 16.12.2004	Folha nº.:
Visto:	Modificado:	Desenho: Otto	
Referência: Distrito Industrial 4			Total de Folhas:

Anexo III – Dos Distritos

Distrito
Santa Maria
Vau dos Gaúchos
Água Boa I
Central
Água Boa III
Jatobazinho
Pintado
Jaraguá
Garapú
Martins
Serrinha

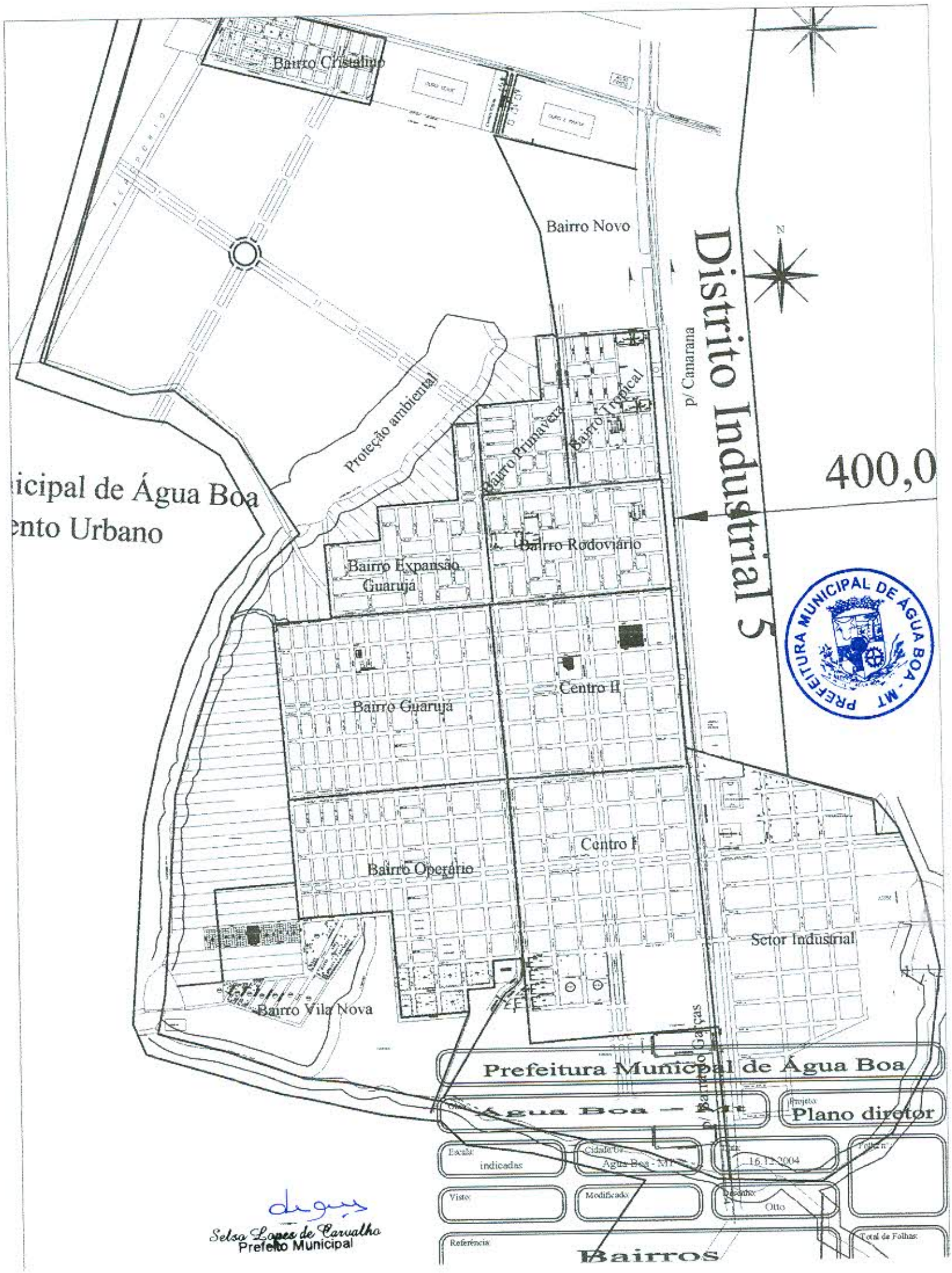

Serrinha
Garapu
Pintado
Jatobazinho
Martins
Jaragua
Central
Agua Boa III
Vau dos
Gauchos
Agua Boa I
Santa Maria
N
LEGENDA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT
Prefeitura Municpal de Água Boa
Obra: Subdivisão Municipal Água Boa — Mt
Projeto: Plano diretor
Escala:
Cidade/UF: Água Boa - MT
Data: 10.03.2004
Folha nº: 01
Visto:
Modificado:
Desenho: Otto
Referência: Planimétrico
Total de Folhas: 01

Anexo IV – Dos usos urbanos

Zona	*Usos*
Zona Administrativa	CSD, RR, RT, ERLN, UE*
Zona Central	R, RR, CSR1, ERLN, CSD, RT, UE*, IND1
Zona Residencial	R, RR, CSD, RT
Zona Industrial I	CSR1, CSR2, CSTP, CSP, CSD, RR, RT, IND1, IND2, UE*
Zona Industrial II	CSR1, CSR2, CSTP, CSP, CSD, UE, IND1, IND2, IND3, UE*

Zona	*Usos*
Zona Industrial III	CSR1, CSR2, CSTP, CSP, CSD, UE, IND1, IND2, IND3, UE*
ZEIS I- Vila Nova	R, RR, CSD, RT
ZEIS II - Primavera	R, RR, CSD, RT
ZEIS III - Cristalino	R, RR, CSD, RT
Cinturão Verde I	AG, UE*
Cinturão Verde II	AG, UE*
Zona de Proteção Ambiental I	AV
Zona de Proteção Ambiental II	AV
Zona de Expanção Urbana	R, RR, CSD, RT

* Desde que aprovado pelo Estudo de Impacto de Vizinhança


Bairro Cristalino
Bairro Novo
Distrito Industrial 5
p/ Canarana
N
400,0
Proteção ambiental
Bairro Primavera
Bairro Tropical
icipal de Água Boa
ento Urbano
Bairro Rodoviário
Bairro Expansão Guarujá
Centro II
Bairro Guarujá
Centro I
Bairro Operário
Setor Industrial
Bairro Vila Nova
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA - MT
Prefeitura Municipal de Água Boa
Água Boa – MT
Projeto:
Plano diretor
Escala:
indicadas
Cidade:
Água Boa - MT
Data:
16.12.2004
Folha nº
Visto:
Modificado:
Desenho:
Otto
Referência:
Bairros
Total de Folhas:
Selso Lopes de Carvalho
Prefeito Municipal

Uso Especial- UE:

Compreendendo notadamente:

- Motéis;
- Cemitérios, capelas mortuárias;
- Igrejas e templos;
- Estádios e campos de esporte;
- Terminais de transporte coletivo;
- Bombeiros, quartéis, cadeias e presídios;
- Parques de diversões, locais para feiras e exposições;
- Locais para camping, colônia de férias, clubes de campo e congêneres;
- Mercados públicos e shopping centers;
- Hospitais, prontos-socorros e sanatórios;
- Postos de abastecimento de veículos;
- Áreas para tratamento e disposição de resíduos sólidos e líquidos;
- Áreas para depósitos de rejeitos de construção civil;
- Áreas para mineração.

Indústria 1 - IND1:

Classificada como integrante da **ZUD** - Zona de Uso Diversificado, conforme Lei Federal nº 6.803/80, compreendendo indústrias cuja instalação não exceda a 250m² de área construída, que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que não ocasione o movimento excessivo de pessoas e veículos, que não elimine gases fétidos, poeiras e trepidações, ou seja, estabelecimentos industriais cujo processo produtivo seja complementar às atividades do meio urbano ou rural em que se situem e com eles se compatibilizem.

Indústria 2 - IND2:

Classificada como integrante da **ZUPI** - Zona de Uso Predominantemente Industrial, conforme a Lei Federal nº 6.803/80, compreendendo indústrias cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não causem incômodos sensíveis às demais atividades urbanas.

Comércio e Serviços Perigosos - CSP:

Compreendendo:

- Comércio de inflamáveis;
- Comércio de explosivos, conforme legislação específica.

Comércio e Serviços Diversificados - CSD:

Compreendendo qualquer estabelecimento de comércio ou serviços não incluídos nas demais categorias, tais como:

- Comércio de abastecimento;
- Comércio varejista;
- Serviços profissionais;
- Serviços pessoais;
- Serviços de manutenção;
- Serviços de comunicação;
- Serviços financeiros e administrativos;
- Serviços de segurança;
- Serviços de saúde;
- Serviços educacionais e culturais.

Recreacional e Turístico - RT:

Compreendendo notadamente:

- Clubes, associações recreativas e desportivas;
- Equipamentos para esportes ao ar livre;
- Atividades recreativas e de lazer.

Comércio e Serviços Geradores de Ruídos – CSR2:

Compreendendo estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos, notadamente:

- Serrarias;
- Canis

Estabelecimentos de Recreação e Lazer Noturnos - ERLN:

Compreendendo estabelecimentos de recreação ou lazer com horário de funcionamento atingindo o período entre 22 horas e 6 horas, tais como:

- Salões de baile, salões de festas;
- Clubes noturnos, discotecas, boates;
- Bilhares e boliches.

Comércio e Serviços Geradores de Tráfego Pesado - CSTP:

Compreendendo:

- Agências e garagens de companhias transportadoras, de mudanças ou outras que operem com frotas de caminhões ou ônibus;
- Entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias-primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros com área construída igual ou superior a 300,00m^2, notadamente:
- Insumos para agricultura e pecuária;
- Materiais de construção;
- Sucata.
- Estabelecimentos de comércio ou aluguel de veículos pesados ou máquinas de grande porte, com área construída igual ou superior a 300,00m^2, notadamente os que lidam com:
    - Máquinas agrícolas e outras "fora de estrada";
    - Tratores e caminhões.

ANEXO V

Dos Usos Urbanos

Para efeito desta Lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

Uso Residencial - R

Compreendendo:

- Residências unifamiliares isoladas;
- Residências unifamiliares agrupadas, geminadas ou em série;
- Residências multifamiliares;
- Habitações coletivas, internatos, orfanatos, asilos, casas de repouso;
- Conjuntos habitacionais edificados em quarteirões resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos;
- Condomínios residenciais por unidades autônomas;
- Residências temporárias: hotéis, pousadas.

Uso Residencial Restrito - RR

Compreendendo:

- Residências unifamiliares isoladas, de até 60 m^2 para moradia de zelador, guarda ou equivalente.

Comércio e Serviços Geradores de Ruídos – CSR1:

Compreendendo estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos, notadamente:

- Carpintarias ou marcenarias;
- Serralharias;
- Oficinas mecânicas.
- Clínicas veterinárias, escolas de adestramento de animais e congêneres.

Indústria 3 - IND3:

Classificada como integrante da **ZEI** - Zona Estritamente Industrial conforme Lei Federal nº 6.803/80, compreendendo indústrias cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações, emanações e radiações possam causar perigo à saúde, ao bem estar e à segurança da população, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente.

Agropecuária – AG

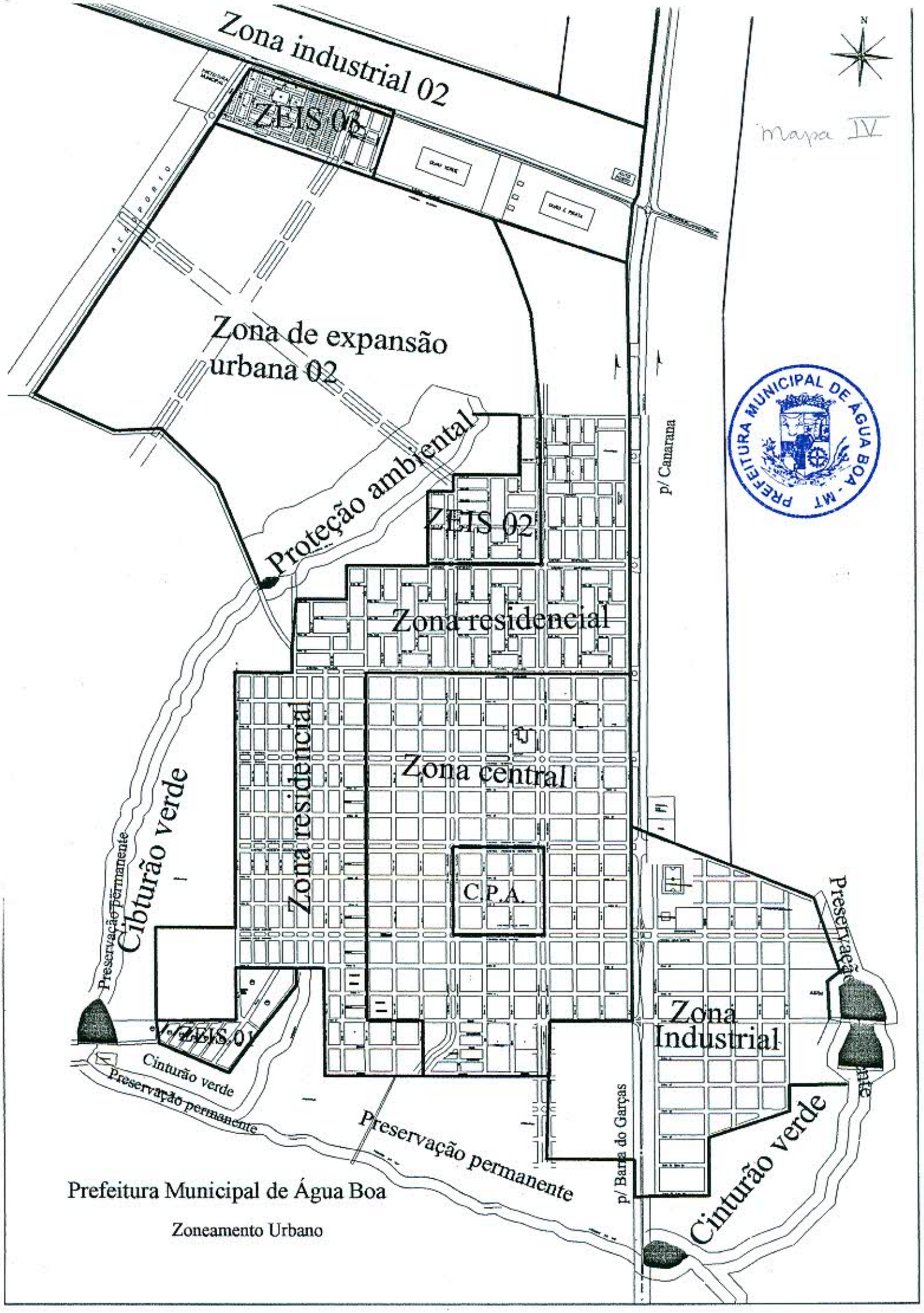
Compreendendo notadamente:

- Agricultura
- Pecuária
- Extrativismo Vegetal

Área Verde – AV

Compreendendo notadamente:

- Pecuária Extensiva
- Manutenção da cobertura vegetal


Zona industrial 02
ZEIS 02
Mapa IV
Zona de expansão urbana 02
Proteção ambiental
ZEIS 02
p/ Canarana
Zona residencial
Zona residencial
Zona central
Cinturão verde
Preservação permanente
C.P.A.
Preservação
ZEIS 01
Zona Industrial
Cinturão verde
Preservação permanente
Preservação permanente
p/ Barra do Garças
Cinturão verde
Prefeitura Municipal de Água Boa
Zoneamento Urbano

Anexo VI – Regime Urbanístico

Zona	CO	CP	H	CAM	Testada Mínima (m)	Lote Mínimo (m²)
Zona Administrativa	70%	30%	24	5,60	5	260
Zona Central	70%	30%	24	5,60	5	260
Zona Residencial	70%	30%	12	2,80	7	185
Zona Industrial I	70%	30%	12	2,80	25	400
Zona Industrial II	70%	30%	12	2,80	25	1000
Zona Industrial III	70%	30%	12	2,80	25	1000
Zona Industrial IV	70%	30%	12	2,80	25	1000
Zona Industrial V	70%	30%	12	2,80	25	1000
ZEIS I- Vila Nova	70%	30%	12	2,80	7	150
ZEIS II - Primavera	70%	30%	12	2,80	7	150
ZEIS III - Cristalino	70%	30%	12	2,80	7	150
Cinturão Verde I	5%	95%	12	2,80	50	5000
Cinturão Verde II	5%	95%	12	2,80	50	5000
Zona de Proteção Ambiental I	1%	99%	12	2,80	50	5000
Zona de Proteção Ambiental II	1%	99%	12	2,80	50	5000
Zona de Expanção Urbana	70%	30%	12	2,80		

Obs.: Nas Avenidas e Rua 01, a altura máxima é de 24 metros, independente da Zona.