Lei Complementar Nº 096/2024.

Dispõe sobre Plano Diretor do Município de São José de Mipibu/RN.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE MIPIBU, no uso de suas atribuições legais, nos termos do que prevê a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
Da Política Urbana
CAPÍTULO I
Das Disposições Gerais e Objetivas
Art.1º**.** Em atendimento às disposições do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – esta lei institui o Plano Diretor de São José de Mipibu, estabelecendo seus objetivos, metas, conceitos e diretrizes, orientando os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão do Município, com a finalidade precípua de promover a melhoria da qualidade de vida dos seus moradores e usuários, enfatizando o progresso econômico, social e ambiental para todos, pautando-se, para tanto, ainda, pelo conjunto de normas e princípios inseridos na lei orgânica do Município de São José de Mipibu.
Art.2º**.** O Plano Diretor do Município de São José de Mipibu é um acordo social que define um conjunto de princípios e de regras para orientar as ações dos agentes públicos e privados no uso do espaço urbano e rural e na distribuição das atividades, caracterizando-se como instrumento básico da política de desenvolvimento físico, social, econômico e administrativo.
SEÇÃO I
Dos Objetivos Gerais
Art.3º. O Plano Diretor Participativo de São José de Mipibu tem como objetivos gerais: orientar, promover e direcionar o desenvolvimento do Município considerando a área rural e urbana, mantendo as suas características naturais, dentro de um desenvolvimento sustentável, priorizando a função social da propriedade, atendendo aos princípios básicos da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, Lei Federal de Uso e Parcelamento do Solo, do Estatuto da Metrópole, do Código Florestal, do Código de Meio Ambiente Municipal, da Constituição Estadual do Rio Grande do Norte e da Lei Orgânica do Município de São José de Mipibu e do Plano de Manejo da APA Bonfim-Guaraíra, onde o cidadão terá oportunidade de acesso à moradia, saneamento básico, abastecimento de água e energia elétrica, vias e acessos públicos, saúde, educação, lazer, segurança, assim como a preservação, proteção e recuperação de patrimônios arquitetônicos, culturais, históricos paisagísticos e ambientais.
SEÇÃO II
Das Diretrizes Básicas
Art.4º. O Plano Diretor participativo de São José de Mipibu tem como diretrizes básicas:
I – Compatibilizar o uso e ocupação do solo com a proteção do ambiente natural e antrópico, reduzindo a especulação imobiliária e orientando a melhor forma de distribuição de infraestrutura básica e equipamentos urbanos;
II – Promover consórcios com entes federados visando à gestão associada, buscando a qualidade dos serviços de saneamento básico, do transporte coletivo, com os municípios afins;
III – Promover a distribuição dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários de forma socialmente justa e especialmente equilibrada, gerando reserva suficiente de terras públicas municipais, adequadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas verdes e de programas habitacionais;
IV – Assegurar à população de baixa renda o acesso à cidade formal, através de projetos e programas voltados para estas populações;
V – Reduzir o deslocamento entre localidades por meios de incentivos à construção de habitação de interesse social e equipamentos públicos em áreas estrategicamente identificadas e miscigenação dos usos compatíveis;
VI – Definir critérios de controle do impacto urbanístico dos empreendimentos públicos e privados;
VII – Implantar o sistema de planejamento como processo participativo, através de conselhos ou colegiados, que assegurem a participação da sociedade no sistema de planejamento do Município, os quais deverão orientar as revisões do Plano Diretor de forma a torná-lo sempre atual, participativo e democrático, através de convênios com entidade públicas e privadas que possam desenvolver estudos específicos sobre o assunto;
VIII – garantir a mobilidade urbana e acessibilidade a todas as pessoas, inclusive às pessoas com deficiência e/ou restrição de mobilidade.
Parágrafo único. O Município poderá celebrar convênios, contratos, consórcios e parcerias com entidades governamentais e não governamentais, nacionais e internacionais e a iniciativa privada, visando aos objetivos e às diretrizes desta Lei.
CAPÍTULO II
Da Função Social da Propriedade
Art.5º. A função social da propriedade cumprirá com os seus princípios básicos quando priorizar os direitos coletivos aos individuais.
Art.6º. São atividades de interesse coletivo aquelas inerentes ao bem-estar da população, enfatizando-se:
I – Habitação, a propriedade urbana e rural, a regularização fundiária;
II – Desenvolvimento econômico sustentável;
III – Proteção ao meio ambiente e manejo sustentável dos recursos naturais;
IV – Mobilidade urbana;
V – Educação, saúde, cultura, lazer e turismo;
VI – Acesso à terra urbanizada e ao saneamento básico para população de baixa renda;
VII – garantir a proteção e defesa civil; e
VIII – cidade inclusiva.
CAPÍTULO III
Dos Conceitos e dos Termos Urbanísticos
Art.7º. Para os fins desta lei, no que diz respeito aos termos de natureza urbanística, deverão ser considerados os seguintes termos e conceitos:
I – área construída: é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
II – área construída tributável: são todas as áreas de uma edificação que geram custo;
III – área computável para cálculo da área construída: são todas as áreas de uma edificação que demandam implantação de infraestrutura, tais como: circulação comum em edificações coletivas, circulação vertical das edificações coletivas, estacionamento coberto, piscinas, caramanchões e similares;
IV – área permeável: é o índice que se obtém subtraindo a área construída e impermeabilizada da área do terreno;
V – área urbana: é aquela que atende simultaneamente aos seguintes critérios:
a) definição legal pelo Poder Público, determinado pelo plano diretor;
b) existência de, no mínimo, quatro dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana:
1. malha viária com canalização de águas pluviais;
2. rede de abastecimento de água;
3. rede de esgoto;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
5. recolhimento de resíduos sólidos urbanos;
6. tratamento de resíduos sólidos urbanos.
VI – área urbana consolidada: aquela que atende os seguintes critérios:
a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
b) dispor de sistema viário implantado;
c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
1. drenagem de águas pluviais;
2. esgotamento sanitário;
3. abastecimento de água potável;
4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
VII – áreas verdes: são todas as faixas de terra voltadas à melhoria da qualidade ambiental, incorporadas ao poder público municipal como bem de uso comum do povo, obrigatoriamente contínuas no mesmo loteamento, cuja impermeabilização artificial do solo ou aquela mecanicamente resultante da ação humana, não exceda a 15% (quinze por cento) da totalidade das áreas verdes consideradas;
VIII – aglomerados urbanos: são os distritos ou aglomerados edilícios e humanos que disponham dos requisitos de áreas urbanas consolidadas;
IX – bairro: porção do território municipal localizado na área urbana onde apresenta a concentração de infraestrutura básica e densidade mais representativa;
X – coeficiente de aproveitamento (índice de utilização): indica um valor numérico que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área edificável permitida;
XI - condomínio: é a divisão da terra em frações proporcional a cada percentual da área privativa, composto de unidades autônomas, implantadas sobre terreno comum, dotado de instalações comuns, nos termos da lei específica;
podendo ser:
a) de terreno;
b) de uso industrial;
c) residencial, comercial e serviço;
d) localizado em qualquer zona do município;
XII - Conjunto Habitacional: são aglomerados urbanos criados a partir do parcelamento do solo concomitantemente com a edificação das unidades habitacionais, nesse deverão ser exigido todas as normativas legais para loteamento;
XIII - distrito: aglomerado urbano localizado fora da área urbana, onde apresenta pelo menos 4 (quatro) da infraestrutura de educação, saúde, iluminação pública, e elemento do saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, coleta de lixo e esgoto tratado);
XIV - densidade: é a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada, sendo representada por hab/há (habitantes por hectare);
XV – densidade habitacional: é aquela que expressa o número total de unidades habitacionais construídas, dividida pela área em hectare (unidades habitacionais/ha);
XVI - desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou aplicação dos já existentes;

XVII - empresa rural: empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condição de rendimento econômico da região em que se situe e que explore área mínima agricultável de 50% (cinquenta por cento) do imóvel;
XVIII – família de baixa renda: é aquela que a renda do grupo familiar for menor que 03 (três) salários mínimos;
XIX – gabarito: é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da edificação;
XX - habite-se: é o documento de vistoria expedido pela Prefeitura após a conclusão total ou parcial das obras, sendo obrigatório que a execução das referidas obras estejam de acordo com o projeto aprovado;
XXI - imóvel rural: é uma propriedade, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;
XXII – infraestrutura básica: são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não, equipamento de saúde e de educação;
XXIII - latifúndio: é o imóvel rural que exceda 50 (cinquenta) módulos rurais fiscais ou o imóvel pode ser até menor que 50 (cinquenta) módulos fiscais, mas se ele não atender a função social e produtiva, será considerado latifúndio;
XXIV – loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados á edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
XXV – loteamento de acesso controlado: é a modalidade de loteamento de acesso controlado, cujo controle será vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, no entanto deverá ser identificado o pedestre ou o veículo, no momento da entrada;
XXVI - lotes subutilizados: são áreas públicas ou particulares com área construída menor ou igual a 15% (quinze por cento) da área edificável;
XXVII – minifúndio: uma área de terra que não tem como ser garantido o progresso, este não deve ser confundido com pequena propriedade vez que, a pequena propriedade pode atender a função social;
XXVIII - módulo fiscal: a área fixada para cada município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);
XXIX – propriedade rural: é o imóvel que, localizado em qualquer Zona do município, explorado pelo agricultor e sua família, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima de 3,5 (três vírgula cinco) módulos rurais e, eventualmente, realize trabalho com a ajuda de até 02 (dois) trabalhadores, considerado como tal para efeito de aposentadoria;
XXX – propriedade familiar: é a área de terras compatível com as necessidades do agricultor e de sua família, que lhe garanta o progresso social e econômico, com área máxima de 4 (quatro) módulos rurais e, que sua força de trabalho seja predominantemente familiar;
XXXI – recuperação: é a restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua;
XXXII – recuo: é a distância entre o limite do terreno e a edificação, para qualquer um dos seus pavimentos; denominando-se recuo frontal quando se referir aos limites com logradouros ou vias públicas e recuos de fundos e laterais, quando se referir às divisas com outros lotes;
XXXIII – sustentabilidade ambiental: é o uso das funções vitais do ambiente biofísico de maneira a permanecer disponível às gerações atuais e futuras;
XXXIV – sustentabilidade urbana: é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para presentes e futuras gerações;
XXXV – taxa de permeabilização: é o índice que se obtém dividindo-se a área que permite a infiltração de água pluvial pela área total do lote;
XXXVI – taxa de ocupação: é o índice que se obtém dividindo-se a área correspondente à projeção horizontal da construção pela área total do lote ou gleba. Indica a percentagem de área horizontal de terrenos urbanos passível de ser ocupada, segundo o Plano Diretor em vigência;
XXXVII – urbanização específica: é a porção do território municipal assemelhado a área especial, que definirá os usos que serão aceitos naquele território específico, sendo demarcado no Plano Diretor, ou Lei Complementar Específica, sendo previsto os usos aceitos e as prescrições urbanísticas;
XXXVIII - unidade de conservação da natureza: é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;
XXXIX– uso sustentável: é a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;
XL – vazio urbano: é toda gleba localizada na Zona Urbana desocupada, sem uso específico com mais de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) servida por infraestrutura de abastecimento de água, pavimentação, sistema de drenagem, iluminação pública;
XLI - Zona de expansão urbana: é a aquela área não submetida ao processo intenso de urbanização, mas que indica vetor de crescimento do município.

CAPÍTULO IV
Dos Instrumentos da Política Urbana

SEÇÃO I
Das Disposições Gerais

Art.8º. Sem prejuízo do que for estabelecido na Lei Orgânica Municipal, na Constituição Federal, Estadual e no Estatuto da Cidade, o Poder Executivo municipal poderá utilizar os seguintes instrumentos contidos neste Plano:
I – parcelamento, utilização e edificação compulsória, de acordo com o § 4º art. 182 da Constituição Federal;
II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana com tributação progressiva no tempo;
III – desapropriação com pagamento em título da dívida pública;
IV – concessão onerosa do direito de construir (solo criado);
V – transferência de potencial construtivo;
VI – fundo municipal de urbanização;
VII – direito de preempção;
VIII – operações urbanas consorciadas;
IX – criação do Conselho da Cidade;
X – estudo de impacto de vizinhança;
XI – regularização fundiária; e
XII– compensação urbanística e ambiental.

SEÇÃO II
Do Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsória

Art.9º. O instrumento de parcelamento, utilização ou edificação compulsória, determina as áreas onde o proprietário das glebas ou edificações ociosas deverá parcelar ou dar uma destinação útil ao imóvel, sob pena do mesmo ser taxado progressivamente no tempo, elevando o valor do IPTU destes imóveis a cada ano, de forma que não seja viável a sua estocagem.
§1º O poder executivo poderá exigir do proprietário da terra não edificada, subutilizada, ou não utilizada, implantada em área com a infraestrutura básica, que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena da utilização dos instrumentos enumerados nos incisos I, II, e III, do artigo anterior.
§2º Havendo necessidade de legislação complementar ou específica, o Poder Executivo promoverá, por sua iniciativa, a promulgação de normas cabíveis e atos regulamentares.
Art.10. As áreas onde serão aplicados estes instrumentos estão definidas no Anexo II Mapa 03, constante dos bairros: Centro e Bairro Novo.
§1º Os terrenos que estiverem localizados nas áreas definidas neste artigo que possuírem mais de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) de área, com coeficiente de aproveitamento menor do que 0,2 (zero vírgula dois) 0,02, e classificado como vazios urbano ou subutilizados, ficarão obrigados a dar uma destinação adequada ao mesmo, na forma de parcelamento, edificação ou utilização, a fim de atender à função social da propriedade.
§2º Os imóveis urbanos abandonados de propriedade privada, cujos proprietários não possuam a intenção ou interesse de conservá-los em seu patrimônio, e que não pagam IPTU a mais de 5 (cinco) anos, ficam sujeitos à arrecadação pelo Município nos termos da Lei nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária e artigo 1.276 da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil Brasileiro.

SEÇÃO III
Do IPTU – Imposto Territorial Urbano Progressivo no Tempo com Tributação Progressiva

Art. 11. Caso o proprietário não confira utilização adequada ao respectivo imóvel, dentro das determinações deste Plano Diretor, as alíquotas do IPTU serão gradativamente majoradas a cada ano.
Parágrafo único: As alíquotas de majoração do IPTU progressivo no tempo ficam desde já especificadas, considerando como primeiro ano de cobrança o fim do período definido na Lei específica:
I – 1º ano – 2% (dois por cento);
II – 2º ano – 3% (três por cento);
III – 3º ano – 5% (cinco por cento);
IV – 4º ano – 8% (oito por cento);
V – 5º ano – 15% (quinze por cento).

SEÇÃO IV
Da Desapropriação com Pagamento com Título da Dívida Pública

Art.12. Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança de IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido sua obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.
§1º É vedada a concessão de anistias ou isenções relativas à tributação de que trata este artigo, exceto para os proprietários de baixa renda, cuja a renda do grupo familiar for menor que 03 (três) salários mínimos;
§2º Os proprietários das áreas de interesse para aplicação deste instrumento citado serão notificados e a partir da aprovação desta Lei, terão 06 (seis) meses para se pronunciar, ou apresentar projeto compatível com as necessidades e aplicação desta norma.
§3º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatáveis no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.
§4º A notificação nos casos previstos no §2º, em estrita observância ao disposto no Estatuto da Cidade, será sempre realizada:
I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
II – por edital, quando frustrada por três vezes a tentativa de notificação, na forma prevista pelo inciso anterior.
§5º O valor real da indenização refletirá o valor base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo poder público na área onde se situar o imóvel, após a notificação prévia.

SEÇÃO V
Da Concessão Onerosa do Direito de Construir

Art.13. Fica permitido construir acima do coeficiente de aproveitamento básico instituído para o Município, conforme consta no Anexo I Quadro 08, da outorga onerosa mediante o pagamento pela área construída excedente, podendo este chegar ao limite máximo de acordo com a infraestrutura instalada e com a localidade, conforme Anexo I Quadro 08. Pagando o proprietário o valor calculado através da fórmula da referida área:
§1º O potencial construtivo poderá ser revisto a cada 2 anos regulamentado por decreto municipal.
§2º A expressão da aplicação do instrumento acima dar-se-á pela fórmula:
OUT = Área excedente do coeficiente de aproveitamento básico
X
valor venal do terreno
X
Fator de planejamento
§3º Consta no Anexo I Quadro 8 fator de planejamento planejamento referente a cada bairro e/ou localidade:
Fp = Fator de planejamento

SEÇÃO VI
Da Transferência do Potencial Construtivo

Art. 14. O Poder Executivo emitirá em favor dos proprietários titulares do domínio útil de imóveis que estiverem situados em áreas de interesse ambiental, autorização de transferência do potencial construtivo para qualquer local da Zona Urbana, devendo o seu potencial construtivo estar limitado às prescrições a serem definidas para cada bairro da Zona Urbana.
§1º A aplicação será com base na seguinte fórmula:
PC= Ptr x Vmr x Cc x Fc /Vmc x Cr
Ptr = Potencial construtivo do imóvel que recebe o potencial
Pc = Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial;
Vmc = Vmc = Valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial;
Vmr = Valor do metro quadrado do imóvel que recebe o potencial;
Cr = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que recebe o potencial;
Cc = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que cede o potencial;
Fp = Fator de planejamento
§ 2º O fator de correção será de acordo com cada localidade constante no Anexo I Quadro 4
§3º Esta forma de cessão deverá ser averbada à margem da matrícula do imóvel cedente no respectivo Ofício de Notas e Registros do Município de São José de Mipibu.
Art.15. Lei específica poderá instituir permissão de alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo e das prescrições urbanísticas por parte do poder público, de acordo com projetos e estudos técnicos urbanísticos específicos, os quais poderão ter participação de recursos públicos ou privados, visando ao aproveitamento do potencial da área, bem como as transformações urbanísticas estruturais:
§1º As áreas passíveis de aplicação deste instrumento ficarão definidas dentro da área urbana no bairro de Mazapa, conforme Anexo II Mapa 06.
§2º Outras localidades poderão ser criadas a critério do município.
SEÇÃO VII
Do Fundo Municipal de Urbanização
Art.16. Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização que será vinculado ao órgão de controle urbanístico e ambiental municipal, gerido pelo Conselho da Cidade ou na sua ausência pelo Conselho Ambiental de São José de Mipibu.
SEÇAO VIII
Do Direito de Preempção
Art.17. Consiste na preferência que o Município terá para a aquisição de imóvel urbano, com área superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) objeto de alienação onerosa entre particulares.
§1º Os imóveis sujeitos ao presente instrumento estão situados e constantes nos bairros de: Bela Vista, Mazapa e Vila Maria, conforme Anexo II Mapa 07.
§2º Será encaminhado ao cartório de Imóveis do município, através de ofício, as áreas constantes deste instrumento urbanístico.
SEÇÃO IX
Das Operações Urbanas Consorciadas
18. As áreas passíveis de aplicação deste instrumento ficarão definidos dentro da área urbana e de expansão urbana.
SEÇÃO X
Criação do Conselho da Cidade
Art.19. Por força desta Lei, fica criado o Conselho da Cidade de São José de Mipibu que consiste num órgão colegiado, de natureza permanente, deliberativa, consultiva e propositiva, sendo parte do Sistema Municipal de Gestão Urbana e do Sistema Nacional de Política Urbana.
SEÇÃO XI
Do Estudo de Impacto de Vizinhança
Art.20. Qualquer empreendimento constante no Anexo I Quadro 2 deverá apresentar relatório técnico, por profissional habilitado, propondo medidas mitigadoras a serem adotadas, quando da implantação do empreendimento.
§1º Os usos e tipos de empreendimentos passam a constar no do Anexo I Quadro 02.
§2º O estudo de impacto de vizinhança não exime o empreendedor da elaboração do estudo de impacto ambiental.

SEÇÃO XII
Da Regularização Fundiária
Art.21.O Poder Executivo, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do art. 30 da Constituição da República Federativa do Brasil, na Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e na Lei Federal n° 11.977, de 7 de julho de 2009, deverá implantar o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana através de Lei Ordinária, visando incorporar à cidade formal todos os assentamentos implantados de forma clandestina ou irregular.
SEÇÃO XIII
Da Compensação Urbanística

Art.22. Compensação Urbanística é o instrumento que possibilita a Regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos em legislações mediante a indenização pecuniária ao Município:
I – a regularização e o licenciamento de que trata o caput ocorre mediante emissão de Termo de Admissibilidade de Regularização- TAR elaborado pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do município e das licenças para o imóvel edificados os quais serão expedidos pelo órgão responsável pelo fornecimento dos alvarás e dos habite-se;
II – a aplicação da compensação urbanística e seus critérios serão definidos por legislação específica.
CAPÍTULO V
Do Fundo Municipal de Urbanização e do Conselho da Cidade
SEÇÃO I
Art.23. Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização do município de São José de Mipibu, que se constituirá dos recursos provenientes:
I – das dotações orçamentárias;
II – dos valores em dinheiro correspondentes à concessão onerosa prevista no artigo 12 desta Lei;
III – das receitas decorrentes de multas e infrações estabelecidas nesta Lei.
Parágrafo único: As receitas provenientes do Fundo Municipal de Urbanização deverão ser prioritariamente destinadas a:
I – implantação, estruturação e manutenção do sistema de planejamento do Município;
II – programas de interesse social provenientes das diretrizes desta Lei, e em projetos estabelecidos nesta Lei.
SEÇÃO II
Do Conselho da Cidade
SUBSEÇÃO I
Dos objetivos e princípios do conselho
Art. 24. No intuito de conferir-lhe a operacionalidade, o Conselho da Cidade de São José de Mipibu integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, sendo-lhe assegurado autonomia.
SUBSEÇÃO II
Das Competências
Art.25. Compete ao Conselho:
I – defender e garantir a efetiva participação da sociedade civil, em observância ao Estatuto da Cidade, bem como a continuidade de políticas, programas e projetos de desenvolvimento urbano do Município;
II – estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controles sociais municipais e regionais;
III – estudar e propor diretrizes para a formulação e implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, de forma articulada com as demais políticas de desenvolvimento urbano, sejam estas de nível nacional, estadual, regional e/ou metropolitano;
IV – O Conselho da Cidade deverá aprovar os relatórios referentes ao Decreto de alteração do índice de utilização a ser modificado através de Estudos Técnicos a cada dois anos;
V – acompanhar e avaliar a execução das políticas de desenvolvimento municipal referidas no inciso anterior, deliberando e emitindo orientações, com vistas ao cumprimento do Estatuto da Cidade;
VI – propor a edição de normas gerais que regulem matéria territorial e urbana;
VII – articular-se com outros conselhos, de forma a integrar ações e políticas de intervenção territorial e urbana;
VIII – opinar sobre os projetos de lei de matéria urbanística a serem encaminhados ao Legislativo, bem como quanto a sua sanção.
SUBSEÇÃO III
Da Organização
Art.26. O Conselho da Cidade de São José de Mipibu é composto, em sua totalidade, por 18 (dezoito) membros titulares e 18 (dezoito) membros suplentes, respeitando critérios de representação territorial e de proporcionalidade entre os segmentos:
I – 05 (cinco) representantes indicados pelo Poder Executivo;
II – 02 (dois) representantes indicados pelo Poder Legislativo;
III –05 (cinco) representantes indicados pelos representantes de comunidades rurais/urbanas;
IV – 02 (dois) representantes indicados pelo segmento empresarial;
VI –01 (um) representante indicado pelas entidades escolares do município;
VII –01 (um) representante indicado pelas organizações não governamentais.
Parágrafo Único: Os membros iniciais do Conselho da Cidade de São José de Mipibu serão os componentes do Núcleo Gestor (delegados do Plano Diretor), que ocuparão por 02(dois) anos reeleitos por mais um período, se assim optarem em continuar, ou declinarem do mesmo.
Art.27. A eleição dos membros do Conselho se dará:
I – para o caso dos representantes de comunidades urbanas e rurais, será através de votações a serem realizadas nas respectivos localidades;
II – para o caso dos representantes de segmento empresarial, serão através de indicação no âmbito de seu respectivo setor.
Parágrafo único: As eleições reguladas no presente artigo e seus incisos serão comprovados por ata de eleição
Art.28. O mandato dos conselheiros, indistintamente, será de dois anos, sendo permitida uma reeleição sucessiva.
Parágrafo único. O início e término do mandato dos conselheiros não poderão coincidir com o início e término do mandato do Prefeito.
CAPÍTULO VI
Das Diretrizes para Implantação da Regularização Fundiária
SEÇÃO I
Da Regularização Fundiária Urbana
Art.29. O Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana pautar-se-á em três diretrizes básicas:
I – regularizar os assentamentos ilegais e titular seus ocupantes;
II – fiscalizar a circunscrição municipal para coibir o surgimento de novos assentamentos ilegais;
III – conscientizar à população das limitações legais ao uso do solo.
Art.30. A regularização fundiária poderá ser promovida pelo Executivo, por seus beneficiários, individual ou coletivamente, e por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária, como previsto na Lei Federal n°13.465/2017 e decreto 9.310/2018.
Art.31. A política municipal de habitação e regularização fundiária é compreendida em sua relação com a política urbana de São José de Mipibu, a partir das seguintes diretrizes básicas em áreas de interesse social:

I – incentivar a criação de planos, programas e projetos públicos de habitação de interesse social;
II – garantir o acesso a terra urbanizada e à moradia, desenvolvendo programas para urbanização e ampliando a oferta e as condições de habitabilidade da população de baixa renda;
III – prioridade para a permanência da população na área ocupada, ressalvados os casos de riscos ambiental, social, urbanístico ou decorrentes de questões de segurança, previstos em legislação federal ou estadual;
IV– oferecer orientação técnica e assistência jurídica gratuita às iniciativas individuais ou coletivas da população de baixa renda;
V – viabilizar a não aplicação do imposto progressivo, do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória, nas áreas especiais de interesse social;
VI – garantir a mobilidade urbana, a sustentabilidade social, a econômica e a ambiental nos programas habitacionais, assegurando a plena participação popular;
VII - controle, fiscalização e repressão, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
VIII – instituir o plano de regularização fundiária e habitacional do Município;
IX – instituir o Sistema de Regularização Fundiária para o Município, com base na Lei Federal nº 13.456/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018 onde deverá constar:
a) Política de Execução e Operacionalização da Regularização Fundiária;
b) Órgão executor;
c) Fundo a ser criado; e
d) Conselho de vinculação do Fundo.
§1º O município terá 180 dias para implantação e iniciar o processo de Regularização dos imóveis;
§2º Enquanto o referido Sistema não for criado por Lei, os estudos serão desenvolvidos por uma comissão de regularização fundiária, criada por Legislação específica, nomeando os integrantes e os objetivos a serem alcançados.
§3° Serão criadas áreas especiais de interesse social nos locais com ocupação irregular, para fins de regularização fundiária e urbanística.
§4º Os imóveis, edificados anteriormente à aprovação desta lei, que estiverem em desconformidade com os parâmetros urbanísticos de recuo, gabarito, altura, taxa de ocupação, densidade e coeficiente de aproveitamento estabelecidos nesta Lei, poderão ser legalizados, desde que não ultrapassassem 50% (cinquenta por cento) das prescrições previsto, mediante avaliação técnica, considerando as características do entorno.
Art.32. Os programas habitacionais e as edificações de interesse social, executadas ou acompanhadas pelo Poder Executivo Municipal, objetivando ao desenvolvimento e a integração da comunidade de população de baixa renda, constituindo conjuntos habitacionais ou regularizando assentamentos já existentes, ficarão sujeitos às normas desta Lei, com as exceções do estabelecido em legislação específica, dependendo de estudos e justificativas técnicas.
Parágrafo único: Fica assegurado, na política de Regularização Fundiária, a ser implantada pelo município, o atendimento às determinações e aos procedimentos instituídos na Lei Federal nº 13.465/2017- Regularização Fundiária, e o seu Decreto Regulamentador nº 9.310/2018.
SEÇÃO II
Da Regularização Fundiária Simplificada
SUBSEÇÃO
Dos Imóveis em Geral
Art.33. A regularização fundiária de imóveis edificados obedecerá às seguintes fases:
I – apresentação de requerimento do interessado de direito e documentos necessários para comprovação das informações prestadas, para abertura de processo administrativo no órgão responsável pela gestão urbana e ambiental do município;
II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e de seus confrontantes;
III – elaboração do projeto de regularização fundiária por comissão específica ou equipe técnica do município;
IV – saneamento do processo administrativo;
V – decisão da comissão de regularização fundiária, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
VI – expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município;
VII – registro da CRF- Certificado de Regularização Fundiária e do projeto de regularização fundiária aprovados perante o oficial do cartório de registro de imóveis do município.
§1° Os termos deste artigo se aplicam às solicitações de regularização fundiária para projetos coletivos e para individuais.
§2° Poderão requerer a regularização fundiária:
I – entidades da administração pública (união, estadual ou municipal);
II – cooperativas habitacionais;
III – associações de moradores;
IV – fundações;
V – organizações sociais;
VI – organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham, por finalidade, atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
VII – proprietários de imóveis ou de terrenos;
VIII – loteadores ou incorporadores;
IX – Defensoria Pública; e
X – Ministério Público.
Art.34. Deverão ser firmadas parcerias com organizações públicas ou privadas, com o objetivo de implementar as diretrizes e determinações contidas na Lei Federal nº 11.888/2008, permitindo que famílias de baixa renda possam ter acesso à assistência técnica para projetos e acompanhamento na execução de obras de sua moradia, assim como ações de Regularização Fundiária.
Art.35. A regularização fundiária de imóveis não edificados, glebas de terras, parcelamento de solo executado em desacordo ao aprovado, obedecerá aos seguintes procedimentos:
I – requerimento feito pelo requerente de direito junto com os documentos necessários para comprovação das informações prestadas, e abertura de processo administrativo no órgão responsável pela gestão urbana e ambiental do município;
II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
III – elaboração do projeto de regularização fundiária por comissão específica ou equipe técnica do município;
IV – saneamento do processo administrativo;
V – decisão da comissão de regularização fundiária, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
VI – expedição da CRF pelo Município;
VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis do município.
§1° Aplicar-se-á a regularização fundiária para efeitos desta Lei, nos casos dos imóveis que apresentam registro público com divergências nas dimensões, nas áreas e nos confinantes constantes nas escrituras, parcelamentos de solos executados em desacordo com o aprovado, dentre outras situações análogas.
§2° Os casos omissos serão resolvidos pela comissão de regularização fundiária, observando, no que couber, o estabelecido na Lei Federal n°13.465/2017 – Regularização Fundiária.
§3° Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para início do projeto de regularização no Município, a partir da aprovação e publicação desta Lei.
Art.36. O Poder Executivo Municipal implantará programa de regularização fundiária em todo município e guardará estrita observância ao disposto no Anexo I Quadro 06.
Parágrafo único: A regularização jurídico-fundiária dos assentamentos de baixa renda será precedida da transformação da respectiva área em área especial de interesse social (AEIS), através de regulamento, e dar-se-á mediante a utilização de instrumentos de usucapião especial do imóvel urbano, da concessão do direito real de uso e da concessão de uso especial para fins de moradia, entre outros previsto em lei federal, preferencialmente com ações coletivas.
CAPÍTULO VII
Das Audiências Públicas
Art.37. As Audiências Públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do inciso I do §4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional, ao planejamento participativo, e tem por objetivos:
I – a cooperação entre diversos atores sociais, o Poder Executivo e o Poder Legislativo de São José de Mipibu;
II – promover debates sobre temas de interesse da cidade, envolvendo a população e as associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
III – garantir o direito constitucional de participação do cidadão, individualmente considerado;
IV – possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:
a) organizações e movimentos populares;
b) associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
c) entidades de classe;
d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não governamentais.
Art.38. As Audiências Públicas referentes a matérias contidas no Plano Diretor Participativo, ou que dele sejam derivadas:
I – são obrigatórias no processo de sua elaboração, tramitação, aplicação, avaliação e revisão;
II – serão conduzidas pelo Poder Executivo ou Legislativo, conforme a fase do processo em que se encontre.
Parágrafo único: Independente da fase do processo em que se encontre, a não realização de Audiências Públicas pelo Poder Executivo ou Legislativo no processo de elaboração, tramitação, aplicação, avaliação e revisão do Plano Diretor configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, passível de adoção das medidas judiciais pertinentes.
Art. 39. Ressalvados casos excepcionais, devidamente autorizados pelo Conselho da Cidade de São José de Mipibu, as Audiências Públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.
§1º As Audiências Públicas garantirão a participação de qualquer pessoa interessada no processo, sem distinção ou discriminação de qualquer natureza.
§2º As Audiências Públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço e tempo para expressar sua opinião.
§3º Fica instituído, como principal meio para mobilização e divulgação das audiências públicas, sem prejuízo da utilização de meios oficiais ou de outros meios, a publicação nas redes sociais oficias da Prefeitura, bem como os editais de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura no Município.
§4º As Audiências Públicas ocorrerão no período diurno podendo ser transmita eletronicamente aos que não puderem está presente, em data, hora e locais acessíveis à população, indistintamente.
§5º As propostas que motivarem a realização de Audiência Pública serão apresentadas com base em estudos, que serão disponibilizados a qualquer interessado, quando solicitado, indistintamente, dentro do mesmo prazo referido no caput deste artigo.
TÍTULO II
Do Zoneamento
CAPÍTULO I
Do Macrozoneamento
Art.40. O macrozoneamento condiciona o uso e ocupação do solo no território municipal dividindo-o nas seguintes macrozonas, delimitadas no Mapa 01, do Anexo II desta Lei:
I – zona urbana;
II – zona de expansão urbana;
III – zona rural; e
IV - zona de proteção ambiental.
SEÇÃO I
Das Zonas Urbanas
Art.41. Serão consideradas Zonas Urbanas aquelas já ocupadas pela urbanização com características adequadas a diversos usos, bem como, também, aqueles locais onde a infraestrutura urbana instalada permita a intensificação controlada do uso do solo. São consideradas Zonas Urbanas todos os bairros.
§1ºO Perímetro Urbano constará da Zona Urbana e da Zona de Expansão Urbana.
§2ºáreas mencionadas no caput deste artigo serão delimitadas pelo perímetro urbano, conforme Anexo II Mapa 01, precisadas por coordenadas e pontos referenciais.

SEÇÃO II
Das Zonas de Expansão Urbana
Art.42. Será considerado Zona de Expansão Urbana aquela área não submetida ao processo intenso de urbanização, mas que indica vetor de crescimento do município.
§1º Será considerada Zona de expansão urbana as áreas contidas no Anexo II mapa 01.
§2º A Zona de Expansão Urbana está dentro da delimitação da linha do Perímetro Urbano.
SEÇÃO III
Da Zona Rural
Art.43. Serão consideradas Zonas Rurais, aquelas que por suas características naturais, servirem para incentivar a produção de alimentos, em todos os níveis, reconhecendo o seu valor e a necessidade de preservar atividade agropecuária e o apoio ao sistema de produção, podendo ser instalada Áreas de Urbanização Específicas para efeito de condomínios.
SEÇÃO IV
Das Zonas de Proteção Ambiental
Art.44. São Consideradas Zonas de Proteção Ambiental os espaços físicos já determinados por legislações Federais e Estaduais, tais como: Rios, lagoas, reservas legais florestais e a APA de Bonfim-Guaraira, sendo especialmente as áreas de preservação permanente, as áreas de interesse ecológico, as áreas de proteção ambiental e as unidades de conservação da natureza.
CAPÍTULO II
Das Áreas Especiais
Art. 45. Serão consideradas Áreas Especiais, aquelas onde o Município definir por suas características especiais, com atributos por meio físico e biológico sob um regime urbanístico específico, para as quais induzirá e restringirá os parâmetros e padrões de uso e ocupação do solo, tanto para os efeitos desta lei.
Parágrafo único: Os parâmetros Urbanísticos das Áreas Especiais sobrepõem-se sobre o Macrozoneamento.
Art. 46. As áreas especiais, conforme Anexo II Mapa 2, serão divididas nas seguintes categorias:
I – área especial de interesse habitacional;
II – área especial de interesse ambiental;
III – área especial de interesse turístico;
IV – Das Áreas Especiais de Controle de Gabarito e Áreas Isofônicas
V – área especial de interesse industrial, comercial ou de serviços;
VI – área especial non aedificandi;
VII- área especial de interesse agrofamiliar, segurança alimentar e nutricional;
VIII - área especial de interesse social.
Art.47. Ficam definidas as áreas especiais de interesse habitacional, para efeitos desta lei, como locais apropriados dentro da Zona Urbana ou de Expansão Urbana, adequada para o uso residencial e de apoio a este necessário à implantação de programas habitacionais para população de baixa renda, com base no artigo 156 e 182 da Constituição Federal.
SUBSEÇÃO II
Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental
Art.48. Ficam definidas as áreas especiais de interesse ambiental como sendo aquelas que, pelo seu valor para manutenção do equilíbrio ecológico, restringem-se a usos compatíveis com a proteção ambiental, a manutenção dos processos ecológicos e de qualidade ambiental do Município, aí incluídas as Áreas de Preservação Permanente, Mata da Bica e Mata da Pituba e, principalmente, as áreas de preservação permanente, as áreas de interesse ecológico, as áreas de proteção ambiental e as unidades de conservação da natureza.
§1º São Consideradas Áreas Especiais de Interesse Ambiental os espaços físicos já determinados por legislações Federais e Estaduais, tais como: Rios, lagoas, reservas legais florestais e a APA de Bonfim-Guaraíras, sendo especialmente as áreas de preservação permanente, as áreas de interesse ecológico, as áreas de proteção ambiental e as unidades de conservação da natureza.
§2º Fica também criadas nesta lei, como áreas especiais de interesse ambiental, com exceção das áreas contidas na APA de Bonfim- Guaraíra, no que esta disposição couber, as áreas compreendidas entre o leito e margens dos rios Trairi, Araraí, Mipibu e Cajupiranga, assim como as lagoas de Jacaracica e Passagem de cavalos, e demais rios e seus afluentes, nascentes, lagos e lagoas naturais e artificiais contidas no espaço territorial do município, bem como, ainda, a área da nascente do Rio Pituba na zona urbana constante no Anexo II Mapa 2, , e nascente da Bica, representada no Anexo II, Mapa 2 situada ao longo da Via SJM 352, no trecho entre o limite da zona urbana e a Via SJM 335, com exceção das áreas contidas na ZPAs.
§3º Os imóveis localizados dentro da Área de Proteção Ambiental – APA, deverão obedecer às diretrizes do plano de manejo.
SUBSEÇÃO III
Da Área Especial de Interesse Turístico
Art.49. Para efeito desta lei, considera-se locais de interesse turístico, todo local, onde, pela exuberante beleza natural, pela preservação histórica, já se constituam locais de visível interesse neste aproveitamento, requerendo cuidados especiais na manutenção da paisagem, no acesso e na estrutura de acessibilidade aos portadores de necessidades especiais.
§ 1º Será considerada, para efeito do caput deste artigo, locais de interesse turístico:
I – Os Engenhos,
II - Casarios Históricos do centro da cidade.
§ 2º nessas áreas serão adotados índices urbanísticos diferenciados, sendo estes analisados de acordo com a especificidade de cada edificação, mediante a elaboração de um Termo de Ajustamento de Conduta.

SUBSEÇÃO IV
Das Áreas Especiais de Controle de Gabarito e Áreas Isofônicas
Art.50. As áreas especiais de controle de gabarito constituem-se como elementos de segurança e dos elementos cênico-paisagísticos, sendo passíveis de aplicação do instrumento transferência de potencial construtivo.
§1º Para efeito desta Lei, ficam desde já consideradas áreas de controle de gabarito as faixas de segurança aeroportuária I, II, III e IV, destinadas a atender à legislação e à resolução federal pertinentes aos temas de conforto e segurança de voo, especificamente editadas pelo Ministério da Aeronáutica constantes do Anexo II, Mapas 2 das áreas especiais desta Lei.
§2º Fica vedada, na Faixa de Segurança Aeroportuária I, qualquer construção, sendo a mesma considerada área non edificandi, conforme Anexo II Mapa 2.
§3º Na faixa de segurança aeroportuária II, compreendida pelo Cone de Aproximação e Decolagem dos Aeródromos constante no Anexo III, Elucidações 10 e 11, os projetos das edificações deverão apresentar Gabarito máximo de acordo com a determinação do órgão competente do Ministério de Defesa em especial na Portaria nº 326/ICA do DECEA e suas sucedâneas legais.
§4º O Poder Executivo Municipal poderá criar novas áreas de controle de gabarito, desde que objetivem atender ao caput deste artigo.
§5º Fica determinado um gabarito máximo de 3 (três) pavimentos aí incluídos o térreo das edificações, num raio de 150 m (cento e cinquenta metros) em torno da Igreja Matriz.
§6º Fica determinada a apresentação de estudo específico de interferências visuais a ser incluído no RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança, relativo à situação do gabarito máximo e aos Prédios de Interesse Histórico.
SUBSEÇÃO V
Da Área Especial de Interesse Industrial, comercial ou de Serviços
Art. 51. Fica Determinada a Área Especial de Interesse Comercial e Serviço Central, localizada no Anexo II Mapa 2 das Áreas Especiais, localizada no Centro da Cidade, lindeira as três praças centrais Praça Celso Sales, Praça Mozaniel de Carvalho e Praça Barão de Mipibu.
§1º Desde já ficam definidas como áreas referentes ao caput deste artigo:
I – os distritos ou áreas industriais existentes em utilização no Município, constante no Anexo II Mapa 2;
II – demais áreas, a serem criadas pelo Município, que atendam ao interesse coletivo a legislação ambiental vigente.
§2º O tamanho mínimo do lote, nesta Área Especial de Interesse Comercial e Serviço Central, será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), ressalvadas as áreas industriais já existentes, e as demais prescrições urbanísticas adicionais serão definidas em legislação específica, de acordo com um plano estratégico, definido pelo Município, em parceria com demais instituições ou empresas.
§3º Nos casos de lotes, existentes na área especial de interesses industrial, comercial ou de serviços, estarem dentro da área de controle de gabarito e área isofônica, serão atendidas as prescrições referentes à faixa de segurança aeroportuária, conforme art. 50 desta Lei.
Art.52. Os empreendimentos, instalados em áreas especiais de interesses industrial, comercial ou de serviços, devem respeitar a função social da propriedade e são passíveis de planos setoriais, definidos pelo município, seguindo as legislações ambientais federais, estaduais e municipais.
Art.53. As atividades industriais deverão ser prioritariamente destinadas ao fortalecimento econômico do Município, o qual se obriga a adotar medidas que:
I – estimulem a instalação dos endereços-sede das indústrias, com fins de garantir a arrecadação de impostos e taxas no âmbito do Município;
II – coíbam a evasão de divisas decorrentes de atos ilícitos ou danosos ao erário público;
III – garantam a livre concorrência no âmbito municipal;
IV – estimulem a utilização de tecnologias ambientalmente saudáveis pelas indústrias instaladas no Município, com vistas ao aproveitamento do potencial econômico dos produtos e minoração dos impactos ambientais;
V – estimulem a instalação de indústrias que privilegiam a adoção de medidas geradoras de emprego e renda, primordialmente de alcance municipal, sem prejuízo para o meio ambiente e a qualidade de vida dos munícipes;
VI – promovam o uso de tecnologias ambientalmente sustentáveis;
VII – os empreendimentos destinados ao uso industriais e serviços de grande porte, deverão apresentar o RIV, conforme determina o Art.20 desta Lei.
SUBSEÇÃO VI
Das Áreas Especiais Non edificandi
Art.54. As áreas especiais non aedificandi são consideradas especiais, devido sua função estratégica na proteção ambiental, na segurança e no interesse coletivo, ficando vedada, nessas áreas, a utilização do potencial construtivo indicado no macrozoneamento.
§1º Ficam desde já indicadas como non aedificandi as áreas com função de proteção ambiental ou de segurança aeroportuária, incluindo as terras localizadas sob as linhas de alta tensão, margens de rodovias e ferrovias, em conformidade com as regulamentações dos órgãos competentes.
§2º As áreas non aedificandi são passíveis de utilização dos instrumentos de transferência de potencial construtivo e compensação ambiental.
§3º Para as áreas consideradas como non aedificandi, situadas na faixa de segurança aeroportuária, deverá ser elaborado zoneamento ecológico-econômico e respectivo plano de manejo florestal, atendendo à demanda das unidades de conservação da natureza que posteriormente venham a ser criadas.
SUBSEÇÃO VII
Das Áreas Especiais de Interesse Agrofamiliar, Segurança Alimentar e Nutricional
Art. 55. As áreas especiais de interesse agrofamiliar, segurança alimentar e nutricional são áreas destinadas à produção agropecuária em unidades familiares ou assentamentos, oriundos da reforma agrária ou comunidades tradicionais, presentes no município, com ênfase no abastecimento de alimentos de primeira necessidade e na produção comercial de produtos, buscando a fixação de suas unidades produtivas, prioritariamente, para o abastecimento de alimentos nos mercados local e regional.
Parágrafo único: Observar-se-á, no que couber, o disposto na Lei Federal nº 11.326, de 24 de julho de 2006 - Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais que estabelece os conceitos, os princípios e os instrumentos destinados à formulação das políticas públicas direcionadas à Agricultura Familiar e a Empreendimentos Familiares Rurais.
Art. 56. Além da utilização prevista no artigo anterior, as áreas especiais de interesse agrofamiliar, segurança alimentar e nutricional poderão, também, ser destinadas ao abastecimento de alimentos de primeira necessidade, constituindo-se em melhoria ao acesso a alimentos de boa qualidade e de redução do estado de insegurança alimentar, principalmente, para a população mais carente do Município.
§1º A área especial de interesse agrofamiliar é a porção do território, localizada prioritariamente na zona rural do Município, podendo ocorrer nas demais zonas, desde que não interfira nos usos e atividades predominantes da localidade.
§2º As atividades de produção agropecuária familiar são aquelas realizadas em áreas rurais, cuja prevalência do imóvel seja de propriedades familiares ou minifúndios e são destinados à dinamização da agropecuária familiar e ao estabelecimento de assentamentos rurais produtivos e projetos associativos, com fins sociais de moradia e de produção agropecuária, especialmente aqueles organizados em arranjos produtivos locais ou cadeias produtivas.
§3º As atividades de produção familiar deverão dar prioridade à produção agropecuária, mediante a adoção de tecnologias ambientalmente saudáveis, especialmente aquelas que utilizem formas de energia limpa, oriundas de aerogeradores, biodiesel, biodigestores e energia solar, bem como à produção voltada ao fornecimento de matéria energética para a geração de tais fontes alternativas.

Art.57. As áreas localizadas no entorno de assentamentos humanos, especialmente aqueles qualificados como assentamentos precários, em zonas urbanas, zona de expansão urbana ou área agroindustrial e agrofamiliar, cuja aptidão seja a produção agropecuária, poderão ser consideradas pelo Executivo Municipal.

SUBSEÇÃO VIII

Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art.58. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) serão definidas pelas características socioeconômicas e culturais da população e pelos atributos morfológicos dos assentamentos, e constituem-se das áreas que abrigam população com renda predominante de até 03 (três) salários mínimos do grupo familiar, situadas em terrenos públicos ou particulares, destinadas à produção, manutenção e recuperação de habitações e/ou regularização do solo urbano, compreendendo:

I – terrenos ocupados por favelas, e/ou vilas, e/ou loteamentos irregulares e/ou assentamentos que, mesmo não possuindo as características das tipologias citadas, evidenciam fragilidades quanto aos níveis de condição de moradia, objetivando-se a implantação de programas de urbanização e/ou regularização fundiária;

II – terrenos ocupados por assentamentos de comunidades tradicionais, que se encontram em áreas de implantação ou de influência de empreendimentos econômicos e submetidos a processos de valorização imobiliária com impactos negativos sobre as condições socioeconômicas e culturais da população residente;

III– os prédios desocupados ou subutilizados ou aqueles que possam causar risco ao entorno pela sua condição de degradação localização em áreas centrais da cidade, cujos projetos terão tratamento diferenciado, resguardando as características próprias de cada imóvel e sua importância histórica.

IV – a regularização fundiária dos terrenos públicos seguiram os parâmetros e critérios descritos na lei de regularização fundiária.

Parágrafo único: Os padrões e parâmetros de uso e ocupação das áreas especiais de interesse social estão definidos nos Anexo I quadros 06 e 07 desta lei.

TÍTULO III

Das Diretrizes Setoriais

CAPÍTULO I

Do Desenvolvimento Econômico

Art.59. Com o objetivo de orientar a política de desenvolvimento econômico ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – integrar o Município de São José de Mipibu no processo de desenvolvimento econômico do Rio Grande do Norte;

II – instituir a compatibilização do desenvolvimento econômico com a proteção do meio ambiente;

III – desenvolver o estímulo aos empreendimentos que gerem mão-de-obra, compatível com a região;

IV – promover o estabelecimento de parcerias com diversos órgãos dos diversos setores da economia para desenvolvimento de programas específicos;

V – direcionar a sua forma de ocupação de modo a evitar incômodos ao uso predominante;

VI – descentralização das atividades econômicas, promovendo a miscigenação ao uso residencial a fim de reduzir os deslocamentos entre as comunidades.

SEÇÃO I

Das Atividades Comerciais e de Serviços

Art.60. Com o objetivo de orientar o desenvolvimento e o ordenamento do território municipal, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para as atividades comerciais e de serviços:

I – direcionar a sua forma de ocupação de modo a evitar incômodos ao uso predominante;

II – descentralização das atividades econômicas, promovendo a miscigenação ao uso residencial a fim de reduzir os deslocamentos entre as comunidades.

SEÇÃO II

Das diretrizes do turismo, esporte e lazer

Art.61. Com o objetivo de promover e incentivar o desenvolvimento do turismo, eventos e a produção artesanal, o Município orientar-se-á em promover a guarda e o zelo dos bens naturais utilizando-se como diretrizes e atrativos turísticos para o Município, enfatizando-se:

I - a melhoria da infraestrutura de atendimento e serviços aos turistas;

II - a implantação, manutenção e gestão de unidades de conservação ambiental com condições de receber o turismo;

III - promover a proteção dos ambientes e sítios culturais e históricos, como também do patrimônio imaterial existente;

IV - implementar um roteiro turístico-cultural, em que os elementos históricos, culturais, religiosos, naturais ou construídos, gastronômicos e do artesanato local sejam valorizados.

Art.62. Identificar, avaliar e inventariar o acervo patrimonial material e imaterial do Município, tais como:

a) igrejas;

b) monumentos naturais e construídos;

c) marcos históricos;

d) artesanato;

e) dança e música;

f) gastronomia;

g) edificações, conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico e artístico;

h) cultura popular.

SEÇÃO III

Das Diretrizes da Atividade Agrícola

Art.63. O Município apoiará a atividades ligadas à agricultura, fruticultura, pecuária, aquicultura e agroidústria, observando as seguintes diretrizes:

I – articulação dos órgãos competentes para estabelecer programas, metas e serviços voltados para o desenvolvimento rural do município;

II – elaboração e implementação de programas de incentivo, capacitação técnica aos produtores rurais e urbanos visando a prática e manejos sustentáveis;

III – orientar e capacitar os produtores aos sistemas e técnicas de agricultura sintrópica, agrofloresta, hidroponia, plasticultura, agricultura orgânica e a permacultura;

IV – incentivar a prática de criação pecuária intensiva e semi-intensiva;

V – estímulo à manutenção da produção agrícola com apoio técnico e financeiro em especial para o pequeno produtor rural, agricultura familiar e agricultor urbano;

VI – redução ou isenção de impostos para áreas de agricultura urbana e hortas comunitárias, desde que comprovadas prática de atividade econômica agrícola;

VII – incentivo e estímulo a criação de cooperativas e associações visando convênios para apoio técnico, logística, financiamentos e comercialização da produção;

VIII – implementação de feiras itinerantes, feiras agrícolas anuais, feiras de animais vivos, empórios, centro de abastecimento Municipal para o escoamento da produção, objetivando a venda direta ao consumidor;

IX – criação do selo de produção sustentável municipal para os produtos orgânicos;

X – incentivo ao turismo rural e esportes rurais;

XI – oferecer cursos às populações rurais com a finalidade de agregar valor aos produtos da atividade agropecuária;

XII – sinalização, identificação, monitoramento, vigilância e manutenção periódica das estradas vicinais de modo a garantir a boa circulação de pessoas e produtos;

XIII – melhoria de infraestrutura e oferta de serviços públicos, tais como segurança pública, defesa civil, escolas rurais, unidades de saúde, transporte, estradas vicinais, coleta de resíduos, habitação e serviços de comunicação;

Parágrafo Único – cabe ao poder público municipal manter um órgão de assessoramento e orientação ao produtor rural e a redução de entraves administrativos da atividade agrícola.

CAPÍTULO II

Da Habitação

Art.64. Para assegurar o direito à moradia, conforme estabelecido no artigo 6º, caput, da Constituição Federal, ficam estabelecidas as seguintes prioridades por parte do Município:

I – promover a urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda;

II – fomentar o estabelecimento de programas direcionados a população de baixa renda.

§1º Constarão no zoneamento as áreas especiais de interesses de habitação passíveis de aplicação do imposto progressivo e do parcelamento, utilização e edificação compulsória.

§2º Serão criadas áreas especiais de interesse social nos locais onde exista ocupação irregular na forma de assentamentos informais, para fins de regularização fundiária e urbanística.

CAPÍTULO III

Do Meio Ambiente

Art. 65. A fim de garantir a proteção do meio ambiente natural e de uma boa qualidade de vida da população, a Política Municipal do Meio Ambiente atenderá aos seguintes objetivos:

I – conservar a cobertura vegetal;

II – controlar atividades poluidoras;

III – promover a utilização racional dos recursos naturais;

IV – preservar e recuperar ecossistemas essenciais;

V – proteger os recursos hídricos.

SEÇÃO I

Das Diretrizes do Meio Ambiente

Art.66. O Código de Meio Ambiente de São José de Mipibu, define as bases normativas para o planejamento e gestão da Política Municipal do Meio Ambiente e cria o Sistema Municipal de Meio Ambiente, visando a proteção, preservação, conservação, defesa, melhoria, recuperação e controle do meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida objetivando o desenvolvimento sustentável para a atual e futuras gerações.

Art.67. O Código de Meio Ambiente é o instrumento da Política Municipal de Meio Ambiente, de desenvolvimento sustentável e de expansão urbana, determinante para os agentes públicos e privados que atuam no Município.

Art.68. Para garantir um ambiente ecologicamente equilibrado que assegure a perpetuação da biodiversidade, o equilíbrio ecossistêmico, o respeito à cultura e a história e a qualidade de vida para a atual e as futuras gerações, os seguintes bens são declarados Patrimônio Ambiental do Município de São José de Mipibu.

Art.69. O Município de São José de Mipibu está submetido à legislação ambiental vigente no país, especialmente no que tange à municipalização do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA.

SEÇÃO II

Da Classificação das Áreas de Preservação

Art.70. Em áreas com remanescentes de mata atlântica, especialmente naquelas com cobertura de vegetação secundária nos estágios médio e avançado de regeneração, o parcelamento do solo ou qualquer edificação para fins urbanos só serão admitidos quando da conformidade com este Plano Diretor do município e demais legislações de proteção ambiental, mediante prévia autorização do órgão competente e desde que a vegetação não apresente qualquer das seguintes características:

I – ser abrigo de espécies da flora e fauna silvestre ameaçadas de extinção;

II – exercer função de proteção de mananciais ou de prevenção e controle de erosão;

III – ter excepcional valor paisagístico.

Art.71. A definição de vegetação primária e secundária nos estágios avançados, médio e inicial de regeneração da mata atlântica será identificado por profissional capacitado, ouvindo o órgão ambiental competente.

Parágrafo único: Qualquer intervenção na mata atlântica primária ou nos estágios avançados e médios de regeneração só poderá ocorrer após o atendimento do disposto no caput deste artigo.

Art.72. Fica sujeito a análise a exploração ou supressão de vegetação que tenha a função de proteger espécies da flora e fauna silvestre ameaçadas de extinção, formar corredores entre remanescentes de vegetação primária ou em estágio avançado e médio de regeneração, ou ainda de proteger o entorno de unidades de conservação, bem como a utilização das áreas de preservação permanente, de que tratam a Lei nº 12.651/2012, e suas sucedâneas legais denominadas no Código Florestal.

§1º A supressão de que trata o caput deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§2º A exploração nessas áreas será possível nos casos de utilidade pública, interesse social e baixo impacto ambiental, conforme disciplina no Código Florestal Lei nº 12.651/2012 e os seus sucedâneos legais.

Art.73. Em áreas situadas nos limites da área de preservação ambiental Bonfim-Guaraíras, criada pelo Decreto Estadual Nº. 14.369, de 22 de março de 1999, respeitados o que estabelecem o seu plano de manejo e o seu macrozoneamento ambiental, só poderão ser suprimidas a vegetação e implantados os empreendimentos que estejam previamente licenciados pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único: Ficam excetuados os programas e projetos, estabelecidos em instrumento legal, para fins de utilidade pública ou de interesse social, devendo o município ou o órgão público requerente, apresentar soluções de compensação ambiental por eventuais danos ao equilíbrio ecológico ou relevante impacto ambiental negativo ou ainda por apresentar potencial poluidor.

CAPÍTULO IV

Do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico

Art.74. Com o objetivo de incorporar ao processo permanente de planejamento urbano e ambiental, o pressuposto básico do respeito á memória construída, assim como, a identidade das comunidades e os locais aprazíveis, instituir-se-ão as seguintes diretrizes:

I – formulação e execução de projetos e atividades visando à preservação de áreas características como de ambiente paisagístico;

II – destinação de áreas para instalação de espaços culturais e artísticos;

III – utilização de tombamento visando à preservação de bens ambientais e históricos existentes, bem como o seu entorno num raio de 200,00 m (duzentos metros), ou conjunto arquitetônico e casarios.

IV – no caso de reforma e/ou ampliação deverá ter passar por análise específicas em edificações ou elementos com características históricas visando à preservação dos bens, bem como o seu entorno num raio de 150,00 m (cento e cinquenta metros), ou conjunto arquitetônico e casarios.

V – elaboração de um roteiro histórico que contemple os imóveis ou elementos com características específicas para esse fim.

VI – toda a fachada das edificações com características históricas deverão ser preservadas em qualquer tipo de intervenção, garantindo a preservação e segurança estrutural da edificação.

Parágrafo único: para efeito de caracterização das áreas definidas pelo inciso III, deste artigo, serão elaborados estudos técnicos a fim de detalhá-las através de regulamento legal específico.

CAPÍTULO V

Do Sistema Viário e de Transporte

Art.75. Para assegurar garantia da liberdade de locomoção, circulação e o acesso livre aos ambientes públicos a todos os cidadãos, baseado no direito público subjetivo de ir e vir, conforme disposição constitucional federal, esta lei estabelece as seguintes diretrizes:

I – definição da rede estrutural do município, quadro 01 do Anexo I;

II – estabelecimento de controle de velocidade nas vias, quadro 01 do Anexo I;

III – ampliação do sistema viário no núcleo urbano de São José de Mipibu, com indicação de melhorias necessárias na estruturação viária existente com vista à resolução dos problemas dos corredores congestionados na área urbana, previstos no inciso I;

IV – elaborar projeto específico para usos que geram impacto no tráfego;

V – definir rotas para transporte de cargas pesadas ou perigosas;

VI – elaborar projeto e a devida execução da sinalização vertical e horizontal, bem como as rotas acessíveis para pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade;

VII – priorizar o pedestre, o transporte coletivo e de massa e o uso de bicicletas;

VIII – normalizar e identificar locais de estacionamento para os grandes eventos públicos e particulares.

§1º O Município poderá estabelecer ação conjunta com os órgãos federais e estaduais no sentido do controle e licenciamento dos veículos, de modo a promover ações fiscalizadoras com relação à educação no trânsito.

§2º O Plano de Mobilidade Municipal disciplina a Política Municipal de Mobilidade Urbana.

CAPÍTULO VI

Dos Serviços Públicos, Equipamentos Urbanos e Comunitários

SEÇÃO I

Do Saneamento Básico

Art.76. Fica o Plano de Saneamento do município responsável pela política de: Abastecimento de água, Esgotamento Sanitário, drenagem urbana e coleta e tratamento e destino final de resíduos sólidos.

Parágrafo único: O Plano de Saneamento do município fica responsável pela operacionalização da Política e Ações relativas ao Saneamento Básico Municipal.

SUBSEÇÃO I

Da Coleta, do Tratamento e Disposição do Esgoto Sanitário

Art.77. Para garantir a saúde e o bem-estar da população, o Município deverá prover as áreas urbanas de sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário observando as seguintes diretrizes:

I – a prestação dos serviços de esgoto que será de competência Municipal, através da qual será exercida diretamente ou mediante concessão;

II – exigência de implantação, em cada caso, de sistema adequado nos novos loteamentos, condomínios, construções e empreendimentos com áreas de construção superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) e área da Gleba a ser parcelada superior a 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados);

III – controle e orientação por parte do poder público para implantação de sistemas alternativos nos locais de população de baixa renda;

IV – criação das reservas de áreas para instalação de equipamentos necessários ao funcionamento do sistema de esgotamento sanitário.

§1º Para aprovação de projetos particulares de grande porte, com sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários será exigido termo de compromisso por parte da empresa concessionária local, para operacionalização do mesmo.

§2º O poder público Municipal poderá se articular com outros Municípios para resolver conjuntamente problemas de esgoto de interesse comum.

§3º Será prioridade para implantação de esgotamento sanitário os aglomerados urbanos de maior densidade, que requisitem maior afloramento do lençol freático e outros requisitos de ordem técnica que influenciam na necessidade urgente deste serviço.

§4º As tarifas do serviço de esgoto serão vinculadas às do serviço de abastecimento de água.

SUBSEÇÃO II

Da Drenagem Urbana e do Manejo de Águas Pluviais

Art.78. Os serviços urbanos de drenagem de águas pluviais deverão, através de sistemas físico-naturais ou construídos, contemplarem o escoamento das águas pluviais nas áreas onde ocorrerá este fenômeno, de modo a propiciar segurança e conforto aos seus ocupantes e nas edificações existentes.

§1º Serão consideradas como prioritárias para as ações de implantação do sistema de drenagem, os locais onde se situam:

I – as margens e cursos de água onde haja risco de inundações das edificações;

II – os locais onde o lençol freático aflora com facilidade;

III – as bacias fechadas, onde o escoamento natural das águas é difícil.

§2º Os projetos novos de loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios só terão aprovação por parte da Prefeitura se forem contemplados com projeto de drenagem com soluções que não venham a comprometer terceiros ou o poder público.

§3º Para facilitar a drenagem natural das águas pluviais, cada terreno ao ser utilizado, deverá destinar uma área mínima equivalente a 20% (vinte por cento) de sua área total como área permeável de modo a impedir que água seja carreada para outro local, dispensado os casos especiais, onde o terreno não possibilita qualquer das formas de drenagem e ouvido o setor responsável pela gestão ambiental do município.

SUBSEÇÃO III

Da limpeza urbana

Art. 79. O Poder Executivo assegurará a coleta, a remoção e o destino final dos resíduos sólidos, obedecendo a critérios e controle da poluição, buscando minimizar os custos ambientais e de transporte, obedecendo aos seguintes preceitos:

I – utilização de aterro sanitário, em área que não venha a comprometer a qualidade do ar, da água e do solo;

II – remoção de resíduos de estabelecimentos não residenciais, em horários apropriados e cobrança de taxas extras sobre materiais considerados perigosos à saúde, como os resíduos hospitalares e das indústrias;

III – remoção, tratamento e destinação final adequada dos resíduos sólidos coletados;

IV – fiscalização das empresas que fazem serviço de remoção de resíduos sólidos;

V – estímulo à comercialização dos produtos e subprodutos, compostos e reciclados provenientes do tratamento dos resíduos sólidos;

VII – instalação de pontos de coletas de resíduos especiais, em diversos locais da área urbana;

VIII – determinação para limpeza dos imóveis particulares como forma de reduzir a proliferação de vetores danosos à saúde;

IX – implantação da coleta seletiva de materiais recicláveis, através da segregação dos resíduos sólidos na fonte geradora, seja ela doméstica, comercial, industrial, em qualquer atividade econômica;

X – incentivo à população, através de desconto no IPTU em até 5%, para execução do pavimento das calçadas, atendendo as normas de acessibilidade;

XI – Disponibilização da programação de limpeza mensal na cidade por meio de informação à população;

§ 1º A Prefeitura será a gestora do sistema local de limpeza urbana, cabendo coordenar e executar diretamente, ou através de concessão, todos os serviços relativos à limpeza, à coleta, ao tratamento e ao destino final adequado dos resíduos sólidos nas áreas urbanas.

§ 2º Os serviços, a serem executados pela Prefeitura, poderão ser realizados através de parceria com outros Municípios, ou de forma terceirizada, desde que obedeçam aos incisos acima citados e às legislações pertinentes.

SEÇÃO II

Da Educação

Art.80. A política de educação do Município de São José de Mipibu visa assegurar a infraestrutura educacional a atender todo o município, especialmente nas comunidades de maior densidade.

Art.81. A política municipal de saúde tem por objetivo principal a minimização das distâncias a serem percorridas pela população.

Parágrafo único: A fim de garantir o acesso igualitário à prestação de saúde ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – desenvolver ações que garantam a integridade total da saúde, em conjunto ou não, com outros Municípios;

II – a dotação em cada núcleo urbano principal, definido pela secretaria de saúde, de pelo menos, um posto de atendimento de saúde voltado para os atendimentos básicos de urgências e emergências;

III – capacitar o Município de uma infraestrutura de saúde compatível com o que se quer atender, priorizando as áreas sem cobertura de atendimento de saúde.

TÍTULO IV

Do Uso e Ocupação do Solo

CAPÍTULO I

Da Ordenação Urbana

SEÇÃO I

Dos Índices de Utilização

Art. 82. O índice de utilização é a divisão da área de construção da edificação pelo terreno onde será edificado.

§1º O índice de aproveitamento básico para toda área urbana será 1 (um), podendo ser ultrapassado ou reduzido nas áreas especiais, não sendo superior 2,5 (dois vírgula cinco).

§2º Os potenciais construtivos acima do índice 1 (um) deverão atender aos parâmetros de acordo com a localidade onde o mesmo estiver inserido conforme Anexo I Quadro 08, de acordo com a fórmula contida no artigo 13 desta Lei.

§3ºA impossibilidade de utilização do potencial básico de aproveitamento implica no direito de utilização do instrumento da transferência de potencial construtivo.

SEÇÃO II

Dos Estacionamentos

Art.83. Todo projeto deve prever áreas destinadas ao estacionamento ou à guarda de veículos na seguinte proporção:

I – residencial unifamiliar:

a) uma vaga por unidade familiar com área construída de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

b) duas vagas por unidade familiar acima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída.

II – residencial multifamiliar:

a) uma vaga para cada unidade habitacional com área construída de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

b) duas vagas para cada unidade habitacional acima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída.

III – comércio varejista: uma vaga para cada 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área construída;

IV – serviço: uma vaga para cada 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área construída;

V – industrial:

a) uma vaga para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área industrial;
b) as demais vagas deverão seguir os índices estabelecidos para os usos específicos (serviço, comércio etc.), conforme os quadros de 01 ao 06 do anexo I.
§1º Nos empreendimentos que necessitem de mais de 20 (vinte) vagas de estacionamento, estas deverão ser localizadas dentro do lote, com todo o sistema de circulação e manobra, acessos e local para carga e descarga, apresentados no projeto.
§2º As vias internas de circulação e manobra possuirão 5,00 m (cinco metros) e os acessos, no mínimo, 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura.
§3º Para efeito dessa lei deverão ser consideradas as seguintes dimensões mínimas para vagas de estacionamentos:
I – autos leves e médios (carros de passeio) = 12,00 m² (doze metros quadrados) ou 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00 m (cinco metros);
II – autos grandes e utilitários (Vans, caminhonetes) = 14,30 m² (quatorze vírgula trinta metros quadrados) ou 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) x 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
III – veículos de carga leve = 24,00 m² (vinte e quatro metros quadrados) ou 3,00(três metros) x 8,00 (oito metros);
IV – veículos pesados (ônibus, caminhão) = 41,60 m² (quarenta e um vírgula sessenta metros quadrados) e 3,20 (três metros e vinte centímetros) x 13,00 m (treze metros);
§4ºSerão dispensadas as vagas de estacionamento nos empreendimentos localizados na área especial de interesse social, destinados ao uso residencial ou institucional.
§5ºSerão dispensadas as vagas de estacionamento:
I – nos empreendimentos localizados na área especial de interesse social, destinados ao uso residencial ou institucional;
II – nos empreendimentos onde não seja possível acomodar a vaga de estacionamento, este poderá optar por um terreno inserido num raio de 200,00 m (duzentos metros) de distância;
III – o Referido imóvel poderá ser locado apresentando documento comprobatório no momento do licenciamento, com prazo mínimo de 2 anos;
IV – fim do prazo proposto no inciso anterior será exigido à apresentação de um novo local com as mesmas características.
SEÇÃO III
Dos Recuos
Art.84. Os recuos mínimos no pavimento térreo em relação a logradouros públicos para os prédios na área do município é 3,00 m (três metros) e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para os lotes vizinhos, no caso de abertura de vão.
§1º Caso não haja abertura lateral, a edificação poderá:
I – ser colada em uma das laterais;
§2º Os recuos estabelecidos no caput deste artigo serão dispensados, quando o imóvel estiver situado em uma via, onde a maioria das edificações não apresentarem recuos, com exceção das adensadas antes de 2007.
§3º Nas áreas especiais de interesse sociocultural, delimitadas no Anexo II Mapa 2, nas edificações de interesse históricas serão dispensados os recuos frontais.
§4º Para os pavimentos elevados acima do segundo pavimento ou superior a 6,00m (seis metros), aplicam-se os seguintes parâmetros:
I – para os recuos serão observadas as seguintes fórmulas:
a) para recuos frontais = 3,00 + H/10;
b) para recuos laterais e de fundos = 1,5 + H/7,5.
H = onde H representa a altura do prédio contando do nível do solo natural até o ponto mais alto da edificação, excetuando-se caixas d´água e casas de máquina.
§5º Nos empreendimentos constituídos por mais de uma edificação o afastamento entre as mesmas será, no mínimo, igual à soma dos afastamentos exigidos para o recuo lateral de cada edificação.
§6º Os usos diferenciados que possam provocar incômodo ao seu entorno, quando houver necessidade de apresentação do relatório de impacto de vizinhança (RIV), deverão estabelecer recuos adicionais compatíveis com o seu grau de inconveniência.
SEÇÃO IV
Do Gabarito
Art.85. O gabarito na zona urbana e de expansão urbana fica liberado com exceção da área especial de controle de gabarito, onde deverá atender a legislação federal vigente.
Art. 86. O gabarito na zona rural, terá altura máxima permitida de 19,5 m (dezenove metros e cinquenta centímetros) medidos a partir do perfil natural do terreno, exceto nas áreas de Controle de gabarito.87

SEÇÃO V
Da Taxa de Ocupação
Art.87. Será determinada para todo o Município a taxa de ocupação máxima das edificações em 60% (sessenta por cento) podendo ser até 70% (setenta por cento) nas áreas especiais, conforme Anexo I quadro 05.
I – área Especial de Proteção Ambiental terá ocupação máxima de 30% (trinta por cento);
II – área Especial de Interesse Social terá ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
III – área Especial Para Condomínios Aeronáuticos terá ocupação máxima de 100% (cem por cento) para o primeiro pavimento e máxima de 100% (cem por cento) para o segundo pavimento;
Parágrafo único: Constam nos Anexo I Quadros 03, 05 e 10, as taxas de ocupação para cada zona ou área Especial.
SEÇÃO VI
Da Densidade Urbana e Rural
Art.88. As densidades máximas previstas para as áreas do Município serão:
I – área urbana entre 150 e 350 hab/ha (cento e cinquenta a trezentos e cinquenta habitantes por hectare);
II – área rural máximo de 75 hab/ha (setenta e cinco habitantes por hectare).
§1º Será considerando para o cálculo da densidade, o número de habitantes por família, fornecido pelo IBGE.
§2º As densidades máximas previstas para as áreas do Município constam no Anexo 1 Quadro 03.
SEÇÃO VII
Da Permeabilidade
Art.89. A taxa de permeabilização mínima para todo o Município será de 20% (vinte por cento), e nas áreas rurais deverá ser de, no mínimo, 40% (quarenta por cento).
Parágrafo único: Este percentual poderá aumentar nas zonas especiais de interesse ambiental, conforme Anexo I quadro 05.
SEÇÃO VIII
Dos Usos e Ocupações Diferenciadas
Art.90. São formas de uso e ocupação diferenciadas os seguintes tipos de empreendimentos:
I – os conjuntos habitacionais;
II – os condomínios;
III– os empreendimentos de impactos de vizinhança ou ambiental;
IV– edificações de características históricas;
V– loteamento de acesso controlado
Parágrafo único: As edificações com os padrões urbanísticos de recuos, ocupação, permeabilização, índice de utilização poderão se adequar ao padrão existente no bairro do Centro e será avaliado pela equipe técnica com o respectivo relatório justificativo.
SUBSEÇÃO I
Dos Conjuntos Habitacionais
Art.91. Quando da aprovação dos conjuntos habitacionais com mais de 24 (vinte e quatro) unidades autônomas, deverá ser exigida implantação concomitantemente ao empreendimento, das obras de infraestrutura, ouvido o órgão de licenciamento ambiental competente, e tais como:
I – pavimentação das vias;
II – sistema de drenagem de águas pluviais, natural ou artificial;
III – sistema de abastecimento de água;
IV – sistema de esgotamento sanitário;
V – iluminação pública;
VI – equipamentos comunitários.
Art.92. Os Condomínios poderão ser: verticais ou horizontais ou mistos, e destinados aos usos: lotes, residenciais urbanos e rurais, comerciais, industriais e serviços urbanos ou rurais.
§1º Todo condomínio deverá prever 5% das vagas de estacionamento para visitantes, além das vagas para idosos (Estatuto do Idoso), vagas para PNE (NBR 9050/2020), para gestante e portador Transtorno de Espectro Autista (TEA), conforme as leis pertinentes a cada modalidade.
§2º Os condomínios deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 7,00m (sete metros) e calçadas com no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), já nas vias secundárias dos lotes e equipamentos, deverão executar com largura mínima de 5,00 m (cinco metros) e calçadas com no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e área de lazer na proporção de 8,00m² (oito metros quadrados) para cada unidade individual.
§3º Os condomínios deverão conter guarita, casa de lixo e gás na parte frontal dos mesmos e fechamento em todo o seu perímetro por elemento vedativo ou cerca viva intransponível, estando todas as unidades voltadas para via interna do mesmo.
§4º Os condomínios com um único acesso de entrada deverão conter guarita e casa de lixo na parte frontal dos mesmos, nos demais condomínios com acessos diretos às unidades habitacionais serão exigidos apenas casa de lixo na parte frontal destes.
§5º As prescrições urbanísticas previstas para condomínios nas áreas rurais deverão ser diferenciadas atendendo a peculiaridade da sua localização, sua área, função e destinação, devendo apresentar estudo específico ao Município e enquadrado como empreendimento de impacto.
§6º Os índices urbanísticos para condomínios aeronáuticos deverão atender o disposto no Anexo 01, Quadro 10.
§7º Nos condomínios aeronáuticos, as faixas de pista para taxiamento das aeronaves são consideradas vias de acesso aos lotes, sendo utilizadas exclusivamente pelos proprietários, pelas aeronaves, helicópteros e congêneres, sendo facultada a implantação de calçadas.
§8º Os índices urbanísticos para condomínios rurais deverão atender o disposto no anexo II, quadro 11.
§9º Os índices urbanísticos para condomínios urbanos deverão atender o disposto no anexo II, quadro 3.
SUBSEÇÃO III
Dos Empreendimentos de Impactos de Vizinhança ou Ambiental – RIV no trafego Urbano
Art.93. Serão classificados como Polos Geradores de Tráfegos (PGT) os equipamentos que geram uma demanda de veículos superior aos usos predominantes onde vão ser inseridos.
§1º Serão classificados como de impactos sobre o tráfego urbano, todos aqueles empreendimentos relacionados no quadro 02 do anexo 01, desta lei, bem como as exigências para seu licenciamento e as medidas mitigadoras a serem adotadas.
§2º Os empreendimentos classificados como de impacto sobre o tráfego urbano, nos termos desta lei, deverão apresentar justificativa técnica em forma de documento encaminhado ao poder executivo, com todas as adequações, inclusive as viárias, elaboradas por profissional habilitado.
§3º A análise deste documento deverá ser realizada pelo órgão gestor de transporte e trânsito do Município e, quando se fizer necessário, pelos órgãos de trânsito nas esferas estaduais e federais, os quais emitirão parecer com respeito à aprovação do mesmo, e as eventuais alterações no projeto do empreendimento ou na infraestrutura pública, com vista às mitigações dos impactos previstos.
§4º Será de 60 (sessenta) dias o prazo para análise da justificativa técnica por parte dos órgãos municipais.
§5º O poder Executivo Municipal poderá exigir do empreendedor a implantação de melhorias na infraestrutura viária, bem como as correções que se fizerem necessárias no entorno do empreendimento.

SUBSEÇÃO IV
Edificações de Características Históricas
Art. 94. As obras de reforma ou restauração de prédios com valor arquitetônico, histórico, artístico e cultural só têm seu licenciamento concedido se observadas as normas específicas das legislações em vigor sobre a matéria, na qual a adaptação ou alteração da estrutura para a compatibilização das exigências contidas em lei, somente será permitida com a prévia aprovação do órgão municipal de licenciamento e controle urbanístico.
SUBSEÇÃO V

Loteamento de Acesso Controlado
Art.95. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.
CAPÍTULO II
Do Parcelamento
Art.96. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, em especial a lei 6766/79.
§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
§3º O lote mínimo previsto para toda área urbana e de expansão urbana do Município será de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com exceção das áreas especiais.
§4º O Município definirá o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, ou Área de uso específico contida no Plano Diretor.
§5º Não será permitido o parcelamento do solo:
I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
Il – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
V – em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
VI – em áreas consideradas como APP (Area de Preservação Permanente), conforme Código Florestal
§6º Nos casos previstos no §5º deste artigo, o interessado no parcelamento deverá anexar ao projeto respectivo proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno para análise pelo setor competente.
§7º Os projetos de parcelamento do solo deverão ser elaborados de forma a não comprometerem ou prejudicarem direitos ou propriedades de terceiros, assumindo seu proprietário a responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer.
§8º Os parcelamentos não poderão, salvo se de iniciativa da Prefeitura, implicar em desapropriações ou recuos adicionais em relação aos imóveis próximos.
§9º Aprovado o parcelamento do solo, o projeto respectivo, com o alvará de licença fornecido pela Prefeitura, deverá ser averbado no registro de imóveis competente.
§10º. Para efeitos desse artigo, não será admitida a urbanização de imóveis quando:
I – possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico;
II – estejam incluídos em áreas de preservação ecológica, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, açudes, aterros sanitários, áreas de formação geológica instáveis.
Art.97. A partir da inscrição do alvará relativo a parcelamento no registro de imóveis, transferem-se ao patrimônio do Município as áreas destinadas a vias, a logradouros, a edificações públicas e os equipamentos urbanos.
Art.98. Somente com a prova da inscrição do alvará respectivo no registro de imóveis será licenciada qualquer construção nos lotes resultantes do parcelamento.
§1º Os projetos de parcelamento do solo deverão ser apresentados sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado.
§2º Para efeitos desse artigo, não será admitida a construção, ampliação ou parcelamento de imóveis quando:
I – possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico;
II – estejam incluídos em áreas de preservação ecológica, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, açudes, aterros sanitários, áreas de formação geológica instáveis, a serem definidas em regulamento.
Art.99. Em arruamentos e loteamentos licenciados a partir da vigência desta Lei, será exigida o cumprimento de Normas Específicas já estabelecidas por departamentos competentes - DNIT, DER, Companhia Energética e REFSA – conforme sua localização.
Art.100. Será também reservada faixa com largura mínima de 15m (quinze metros), nos fundos de vales, nos topos de morros e nas cabeceiras de drenagem (nascentes dos recursos hídricos) em que não se permitirá qualquer tipo de construção, com a finalidade de garantir o escoamento superficial de águas pluviais, minimizar processos erosivos, enchentes e ilhas de calor e permitir a implantação de equipamentos urbanos de infraestrutura.
Art.101. Todo lote, resultante de parcelamento do solo efetivado após a vigência desta lei, deverá ter pelo menos uma de suas faces limitadas por logradouro público que permita acesso livre a pessoa e veículos.
Art.102. Nenhuma edificação será admitida em parcelamento de solo, antes de satisfeita pelo responsável, as exigências contidas neste Plano Diretor, bem como na Lei Federal nº 6.766/79.
Art.103. Os proprietários de imóveis situados numa mesma área poderão requerer o reloteamento dos referidos lotes obedecidos às diretrizes desta lei.
§1º Em virtude do pequeno tamanho da gleba a ser loteada ou em vista da necessidade de melhor localizar as áreas verdes e as destinadas a usos institucionais, deverá a Prefeitura autorizar o proprietário a fazer a reserva dessas áreas fora do loteamento, em locais indicados pela Prefeitura e de propriedade do empreendedor e situado em um raio de 200 m (duzentos metros) da gleba loteada.
§2º As licenças, nos casos do parágrafo anterior, ficarão condicionadas à prévia transferência, pelo proprietário do loteamento, das áreas reservadas à propriedade do Município, devendo a circunstância constar do respectivo alvará.
Art.104. Fica determinado o percentual de áreas verdes e de uso institucional, proporcional a densidade prevista, conforme determina a Lei nº 6.766/79, constante no Anexo I Quadro 08.
§1º O percentual de áreas destinadas às vias será o resultante da implantação das mesmas obedecendo ao seu dimensionamento de acordo com o Anexo 1, Quadro 08.
§2º As vias resultantes do parcelamento não poderão ter larguras menores que 10m (dez metros), aí compreendido as calçadas, que deverão ter no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.
Art.105. Projeto do sistema de vias de circulação deverá ser feito de forma a evidenciar que as vias locais não se destinam ao trânsito de passagem de veículos, mas, exclusivamente, ao acesso aos lotes lindeiros.
Art. 106. O loteador deverá executar, às suas expensas e antes de expor lotes à venda, taludes ou muros de arrimo, na forma estipulada pelo órgão de planejamento, nas vias cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais.
§1º O comprimento das quadras nos novos loteamentos, não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros), com exceção dos condomínios aeronáuticos, que poderão ser ampliadas e/ou alterados por questões técnicas de segurança na aviação civil
§2º O loteador deverá entregar o loteamento com as vias abertas e o meio-fio instalado, devendo obter do Município o grade das ruas, observando todas as exigências de acessibilidade contidas no Decreto 5.296/04 e normas técnicas de acessibilidade.
§3º Nenhum tipo de parcelamento poderá impedir o acesso do público:
I – a recursos hídricos naturais de qualquer espécie;
II – às rodovias, estradas de acesso já existentes e caracterizadas com de uso público;
III – aos locais de aglomeração de público já caracterizado como de uso comum.
§4º O Município não poderá doar sobre qualquer hipótese área do Município, remanescente ou não de loteamentos, conjuntos habitacionais, sendo permitido apenas nos casos em que houver necessidade de ações voltadas para regularização fundiária e em projeto específico para este fim.
§5º O caput de que trata o parágrafo três deste artigo será permitido nos loteamentos controlados.
CAPÍTULO III
DOS ARRUAMENTOS E DOS LOTEAMENTOS
SEÇÃO I
Das Diretrizes para a Aprovação do Parcelamento
Art. 107. O interessado poderá elaborar o plano de arruamento e de loteamento, que deverá ser apresentado em 4 (quatro) cópias, podendo ser uma em meio impresso e no mínimo uma cópia em arquivo DWG em meio digital, todas assinadas pelo proprietário ou representante legal, e por profissional habilitado com os seguintes documentos:
I – planta geral do arruamento ou loteamento, escala 1:1000 (um para mil) ou 1:2000 (um para dois mil), com curvas de nível de metro em metro, com vias de circulação, quadras, zonas de uso, áreas verdes e destinadas a usos institucionais amarradas a um dos vértices da triangulação fornecida pela Prefeitura, indicando com precisão as áreas e percentuais de:
a) terreno a ser submetido a arruamento ou loteamento;
b) quadras;
c) vias de circulação;
d) áreas verdes e paisagísticas são áreas reservadas onde não sejam permitidas edificações, servidões, vias de pedestres e vielas sanitárias;
e) áreas destinadas a usos institucionais;
f) parcelamento das quadras em lotes, com cotas de todas as linhas divisórias, área e testada de cada lote e número total dos lotes.
II – identificação do loteamento e das vias e quadras, de acordo com o regulamento desta Lei;
III – dimensões lineares e angulares do projeto, raios, das vias de circulação curvilíneas;
IV – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos e áreas das ruas projetadas, amarrados à referência de nível oficial;
V – disposição, forma e dimensionamento exato das áreas verdes e das destinadas a usos institucionais, das quadras, vias de circulação hierarquizadas, servidões e vielas de pedestres, com observância nas legislações especificas de acessibilidade e mobilidade urbana;
VI – perfis de todas as vias, áreas públicas e paisagísticas, com seções a cada 20 m (vinte metros);
VII – projeto completo do sistema de drenagem e escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento dos condutores, bocas de lobo e demais equipamentos, observadas as normas técnicas;
VIII – projeto de retificação de córregos e rios, se for o caso, indicando-se as obras de arte e forma de prevenção dos efeitos da erosão e da poluição;
IX – projeto completo do sistema de esgoto sanitário, a ser submetido à empresa concessionária do respectivo serviço, indicando o local de lançamento de resíduos;
X – projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, a ser submetido à concessionária desse serviço, indicando a fonte abastecedora e volume disponível;
XI – projeto de locação topográfica e terraplanagem com cálculos e detalhes de levantamento com demarcação de acordo com especificações do regulamento, indicando com precisão os cortes, aterros, empréstimos, bota-fora, com volumes definitivos;
XII – projeto de urbanização, paisagismo e imobiliário urbano das áreas verdes, bem como de arborização dos logradouros, incluindo as áreas destinadas a usos institucionais que eventualmente não tenham sua utilização prevista como de imediato, devendo tratar as áreas de edificações futuras com vegetação de pequeno porte;
XIII – projeto de iluminação pública e de distribuição de energia elétrica a ser submetido à respectiva concessionária;
XIV – planta de situação, escala de 1:10.000 (um para dez mil), com a localização do imóvel referido às vias adjacentes oficializadas;
XV – memorial descritivo e justificativa de todos os projetos, com as explicações e informações técnicas necessárias à sua perfeita compreensão, contendo ainda os seguintes elementos:
a) descrição sucinta do arruamento, com suas características e destinação;
b) condições urbanísticas do arruamento e as limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além das que constem das diretrizes fornecidas pela Prefeitura;
c) indicação das ruas, espaços reservados e áreas destinadas a equipamentos que passarão ao domínio do Município.
XVI – cronograma de execução das obras a cargo do loteador;
XVII – planta de arruamento e loteamento deverá conter acima do quadro referido no inciso anterior, outro com a indicação da área total do terreno e, em número absoluto e relativo a esta área total mencionada:
a) a área total de quadras;
b) área de vias de circulação;
c) áreas verdes e de equipamentos urbanos;
d) quantidades e dimensões dos lotes.
Art.108. Aprovado o projeto, será determinada pelo órgão competente, a expedição de Alvará de Licença, que será entregue ao interessado mediante protocolo e prova do pagamento dos tributos incidentes, devendo dele constar:
I – a denominação do loteamento;
II – o zoneamento de uso do solo do terreno, com indicação dos índices urbanísticos previstos neste Plano para área objeto de parcelamento;
III – obras e serviços a cargo do interessado e prazo para sua execução.

Art.109. A execução das obras de infraestrutura mínima constante do projeto de loteamento deverá ser garantida pelo empreendedor, confiando ao Município o valor e elas correspondente através da caução de lotes equivalente a 30% (trinta por cento) do total dos lotes do loteamento, que ficarão clausulados de inalienabilidade e impenhorabilidade, devendo tal circunstância constar no respectivo alvará de licença, e averbados, no ato de registro do loteamento ou desmembramento, cartório de imóveis competente.
§1º A critério do Poder Executivo, as garantias previstas no caput poderão ser liberadas parcialmente, na medida em que as obras de execução da infraestrutura mínima constante do projeto de loteamento forem sendo executadas, por etapa, pelo proprietário e pelas concessionárias de água, esgoto e energia, e recebidas pelo Município, desde que tal circunstância conste no cronograma aprovado pela Município, podendo, nessa hipótese, a aceitação e oficialização ser feita em relação às partes do loteamento já beneficiadas.
§2º Uma vez aceito pelo Município o loteamento ou desmembramento após a constatação da realização das obras previstas, conforme projetos aprovados, os lotes caucionados serão liberados ou no caso de já ter havido a liberação parcial, serão liberados os lotes ainda caucionados, sendo expedida a certidão de desembargo dos lotes caucionados para averbação pelo cartório de imóveis competente.
§3º É vedada a venda dos lotes caucionados antes do registro do desembargo emitido pelo Município.
§4º Ocorrendo à caducidade da licença para loteamento ou desmembramento, sem que os lotes tenham sido vendidos, o projeto fica impedido de ser executado, podendo ser solicitada pelo proprietário a emissão do desembargo dos lotes caucionados.
§5º Em caso de descumprimento da execução da infraestrutura mínima constante do projeto de loteamento dentro do prazo definido na licença, ocorrida a venda de lotes, os lotes caucionados passarão ao domínio do Município pelo só fato da extinção do prazo, ficando o Município obrigado a executar os serviços a cargo do loteador.
§6º Constatado que o custo dos serviços é superior ao valor dos lotes, o Município cobrará do loteador, pela via judicial, os valores necessários à complementação dos custos das obras, caso haja defasagem entre esses e o valor dos lotes caucionados.
§7º Os serviços poderão ser efetuados por etapas, desde que tal circunstância conste de cronograma aprovado pela Prefeitura, podendo, nessa hipótese, a aceitação e oficialização ser feita em relação às partes do loteamento ou arruamento beneficiadas e dependendo a continuidade dos serviços de aceitação e recebimento em relação às etapas vencidas.
§8º Para garantia da execução dos serviços referidos nos artigos anteriores, o loteador caucionará o equivalente a 30% (trinta por cento) dos lotes, que ficarão clausulados de inalienabilidade e impenhorabilidade, devendo tal circunstância constar no respectivo alvará de licença.
§9º Uma vez aceito o loteamento, os lotes caucionados serão liberados.
§10º Em caso de descumprimento, os lotes caucionados passarão ao domínio do Município pelo só fato da extinção do prazo, ficando a Prefeitura obrigada a executar os serviços a cargo do loteador.
§11º Caso o custo dos serviços seja superior ao valor dos lotes, a Prefeitura cobrará do loteador a diferença que venha a ser apurada.
§12º Os projetos arquitetônicos da construção, precisam está devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo proprietário, pelo incorporador e pelo responsável técnico, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei 4.591/64 e quadros preliminar, I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT-NBR 12.721:2006).
§13º Nos mapas, no memorial descritivo e nos quadros da ABNT-NBR 12.721:2006, deve constar a assinatura do proprietário, do incorporador e do responsável técnico, com firmas reconhecidas, além do carimbo de aprovação da prefeitura municipal.
Art.110. Concluídos os serviços por parte do loteador para a implantação do loteamento nos termos desta lei, ficará obrigado a solicitar ao órgão competente do Município, que seja efetuada vistoria para aceitação do arruamento e do loteamento, na qual será elaborado o devido parecer técnico com registro fotográfico, a fim de constatar a situação atual das vias e logradouros.
Parágrafo único: O município somente receberá o loteamento, cujas vias de circulação tenham pavimentação com paralelepípedos.
Art.111. O loteador, até a conclusão dos serviços, poderá propor modificações no plano de arruamento ou de loteamento, desde que:
I – não prejudique os lotes prometidos à venda ou vendidos;
II – não implique em alterações ou remanejamento de áreas destinadas aos usos públicos, tais como: sistema viário, equipamentos institucionais e áreas verdes;
III – não comprometa a acessibilidade dos logradouros públicos, mobiliário urbano, acessos e locais de uso público, conforme determinação da legislação específica.
§1º Os planos e projetos de modificação deverão ser anexados ao projeto original, devendo ser submetidos ao mesmo procedimento a que estão sujeitos os projetos originais, até a sua conclusão.
§2º Aprovado o projeto de modificação, deverá ser expedido alvará de licença, nas mesmas condições e sujeito às mesmas exigências do alvará original.
§3º O remanejamento poderá ser autorizado pela prefeitura em relação a quadras situadas em loteamento aprovado quando:
I – estiverem desprovidas de edificações;
II – a situação das edificações existentes permitirem sem prejuízo para seus proprietários;
III – necessários à melhor adequação de equipamentos comunitários.
§4º O remanejamento de áreas loteadas anteriormente à vigência desta lei somente poderá ser autorizado quando não implicar em redução das áreas destinadas a áreas verdes e equipamentos institucionais.
§5º Caso o custo dos serviços seja superior ao valor dos lotes, a Prefeitura cobrara do loteador a diferença que venha a ser apurada.
§6º O proprietário ou incorporador deverá apresentar juntamente com os documentos exigidos os custos das unidades juntamente com os Quadros da ABNT da Lei 12.721/92.
Art.112. Não será admitido desmembramento, remembramento ou desdobramento quando houver parte remanescente que não atenda às exigências mínimas para a zona respectiva para constituição de lote independente, nos termos do Anexo II Quadros 3,4 5, 6, 7 desta lei, ou quando implicar na desconformidade de edificação existente.
Art.113. As áreas internas dos projetos de condomínios ficarão a critério do empreendedor bem como o seu dimensionamento, não se responsabilizando a prefeitura pelo fornecimento de infraestrutura interna aos mesmos, devendo ser observada as exigências de acessibilidade contida no Decreto Federal 5296/04.
§1º A construção de mais de um edifício em um mesmo lote, quando possível nos termos desta Lei, não constitui desmembramento.
§2º A prefeitura poderá regularizar os lotes que, à data da publicação desta lei, já haviam sido subdivididos ou remembrados, desde que o interessado comprove a circunstância por meio de qualquer documento hábil.
§3º Os projetos de desmembramento, desdobramento e remembramento dependerão, quando de iniciativa do proprietário, de licença da prefeitura, devendo o interessado juntar por ocasião de sua realização:
I – do projeto completo, em 5 (cinco) vias, sendo uma em original compiativo, na escala 1:1.000 (um para mil), assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação da situação que resultará do projeto, com todas as linhas divisórias, recuos mínimos obrigatórios e dimensões e áreas dos lotes resultantes;
II – de uma via da planta, na mesma escala estabelecida no inciso anterior, com indicação da situação atual da área, curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações, recuos mínimos obrigatórios e superfícies;
III – da planta de situação, em 4 (quatro) vias, escala 10.000 (dez mil), que permita o perfeito reconhecimento e localização da área;
IV – do título de propriedade.
§4º Será dispensável a assinatura de profissional habilitado quando o projeto abranger apenas 2 (dois) lotes.
§5º Quando o desmembramento, desdobramento ou remembramento vincular-se a projeto de edificação, este deverá ser apreciado conjuntamente com aqueles.
Art. 114. Os programas habitacionais e as edificações de interesse social, desenvolvidos pelo Município que tenham como objetivo o desenvolvimento e a integração à comunidade de população de baixa renda, constituindo conjuntos habitacionais ou recuperando assentamentos já existentes, ficarão sujeitos às disposições desta lei, com as exceções estabelecidas nesta seção.
§1º Para os efeitos desta lei, os programas referidos no artigo anterior serão classificados nas seguintes categorias:
I – os que beneficiam famílias sem renda fixa ou com renda igual ou inferior ao salário mínimo vigente;
II – os que atingem famílias com renda familiar superior a 1 (um) e igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos vigente;
III – os que se destinem a família com renda superior à prevista no inciso anterior, mas inferior ou igual a 10 (dez) salários mínimos vigente.
§2º Aos programas referidos no do parágrafo anterior não se aplicarão os índices relativos à testada, área mínima e índice de conforto.
§3º Os projetos de desmembramento, desdobramento e remembramento dependerão, quando de iniciativa do proprietário, de licença da prefeitura, devendo o interessado juntar por ocasião de sua realização:
I – do projeto completo, em 5 (cinco) vias, sendo uma em original compiativo, na escala 1:1.000 (um para mil), assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, legalmente habilitado, com indicação da situação que resultará do projeto, com todas as linhas divisórias, recuos mínimos obrigatórios e dimensões e áreas dos lotes resultantes;
II – de uma via da planta, na mesma escala estabelecida no inciso anterior, com indicação da situação atual da área, curvas de nível de metro em metro, vias lindeiras, dimensões, confrontações, recuos mínimos obrigatórios e superfícies;
III – da planta de situação, em 4 (quatro) vias, escala 10.000 (dez mil), que permita o perfeito reconhecimento e localização da área;
IV – do título de propriedade.
V- No caso de projetos com assinatura eletrônica, estes deverão constar em todas as pranchas dos projetos
§4º Será dispensável a assinatura de profissional habilitado quando o projeto abranger apenas 2 (dois) lotes.
§5º Quando o desmembramento, desdobramento ou remembramento vincular-se a projeto de edificação, este deverá ser apreciado conjuntamente com aqueles.
SEÇÃO II
Do Loteamento em Áreas Especiais de Interesse Habitacional e de Interesse Social
Art. 115. Os arruamentos e loteamentos referidos nesta seção terão tratamento diferenciado no que respeita a áreas e testadas mínimas dos lotes, características das vias locais e de pedestres, índices de aproveitamento das glebas e densidades demográficas, devendo ser observada a legislação específica de acessibilidade.
§1º Nos arruamentos e loteamentos nenhum lote poderá ter frente para via de circulação com largura inferior a 10 m (dez metros), podendo, contudo, estar voltado para rua de pedestres com largura mínima de 8 m (oito metros).
§2º Poderão ser incluídos espaços livres de uso comum, interno às quadras edificadas com apartamentos, até o limite de 5% (cinco por cento) do total de áreas verdes, não podendo ser usados para estacionamento ou guarda de veículos.
§3º As habitações de interesse social, sejam unifamiliares ou multifamiliares, serão como tais consideradas quando tenham área mínima de 30,00 m² (trinta metros quadrados) e máxima de 70,00 m² (setenta metros quadrados).
§4º Na hipótese de edificações unifamiliares, poderá ser admitida área inferior à mínima estabelecida, desde que do projeto respectivo conte a previsão de execução por etapas, partindo de núcleo embrião com área mínima de 18 m² (dezoito metros quadrados).
§5º Os espaços para estacionamentos serão dispensados nos programas situados fora dos lotes, junto às vias de circulação, desde que sejam estas arborizadas e que fique desimpedida a faixa carroçável.
TÍTULO V
CAPÍTULO I
Das Infrações e Penalidades
SEÇÃO I
Art.116. Constitui infração, toda e qualquer inobservância das normas contidas nesta Lei, e das demais normas da legislação em vigor, sujeitando o infrator às penalidades previstas neste capítulo.
Art.117. As infrações classificam-se, quanto à gravidade, em:
I - São consideradas para efeito desta lei infrações leves:
a) construir em loteamento não aprovado ou em lote em desacordo com as disposições desta lei;
b) executar obra com a finalidade de empregá-la em atividade nociva ou perigosa, sem prévia licença da autoridade administrativa, deixar de construir, quando regularmente notificados com edificação em ruínas, ou modificar projeto aprovado, introduzindo-lhes alterações contrárias a disposições desta Lei, seu regulamento ou diretrizes administrativas;
c) promover a criação de coletores de água, concentrando ou produzindo umidade;
d) assumir responsabilidade pela execução de projeto o entregando à pessoa não habilitada;
e) não atendimento a intimação consequente de vistoria administrativa ou de fiscalização de rotina;
f) colocar cartazes, letreiros, anúncios e placas, tabuletas, quadros luminosos ou qualquer forma de publicidade, sem licença da autoridade administrativa ou em desacordo com a legislação aplicável.
Pena: Multa tipo 1 e correção.
Parágrafo único: Nos casos do comprometimento da infração acarretar prejuízos para o Município ou terceiro, deverão os danos ser reparados, às expensas do infrator.
II - São consideradas para efeito desta lei infrações graves:
comprometer o desenvolvimento das espécies vegetais;
deixar o proprietário ou loteador de cumprir as obrigações estipuladas em lei, regulamento ou projeto licenciado;
promover uso permissível do imóvel, sem prévia licença da autoridade administrativa;
deixar de observar as regras relativas a alinhamento, índices de ocupação, de utilização e de conforto, recuos, gabaritos, acessibilidade, acessos ou vedar divisas, quando proibido;
Pena: Tipo 2 e Demolição
e) apresentar projeto em flagrante desacordo com o local onde devam ser executados os serviços ou obras;

f)iniciar a execução de obras ou serviços sem licença da autoridade administrativa;
g) executar obra ou serviço em desacordo com projeto licenciado;
h) falsear cálculo de projeto ou elementos de memorial justificativo, viciar projeto aprovado, introduzindo-lhes alterações contrárias à legislação em vigor.
I) assumir responsabilidade pela execução de projeto o entregando à pessoa não habilitada; Penalidade: multa do tipo 2;
Pena: Multa Tipo 2 e embargo
Parágrafo único. Se a obra ou serviço não puder ser regularizado, a pena será a de demolição.
III - São consideradas para efeito desta lei infrações gravíssima:
concorrer, de qualquer modo, para prejudicar o clima da região ou desfigurar a paisagem;
acelerar o processo de erosão das terras, comprometendo-lhes sua estabilidade ou modificando a composição e disposição das camadas do solo, prejudicando-lhes a porosidade, permeabilidade e a inclinação dos planos de clivagem;
promover o ressecamento do solo;
Pena: Multa Tipo 3 e restauração.
d) concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento de água de superfície e a velocidade dos cursos de água;
e) concorrer para modificar, de forma prejudicial, o armazenamento, pressão e escoamento das águas de subsolo, com alteração do perfil dos lençóis freáticos e profundos;
f) alterar ou concorrer para alterar as qualidades físicas, químicas e biológicas das águas de superfícies ou de subsolo;
g) atentar contra construções, unidades ou conjuntos arquitetônicos e espécies urbanos remanescente de culturas passadas, tenham ou não sido declaradas integrantes do patrimônio cultural da cidade;
h) promover uso proibido do imóvel;
i) promover loteamento ou qualquer forma de parcelamento do solo sem prévia licença da autoridade administrativa, sem cumprimento das formalidades legais ou regulamentares ou em desacordo com a licença concedida;
j) exercer atividade nociva ou perigosa sem licença ou sem observar disposições de lei ou regulamento;
k) deixar o proprietário de loteamento de realizar as obras de infraestrutura e mobilidade urbana.
Pena: multa tipo 3.
Art.118. O resultado da infração é imputável a quem lhe deu causa de forma direta ou indireta e a quem para ele concorreu.
Art.119. A autoridade urbanística que tiver ciência ou notícia de ocorrência da infração é obrigada a promover a sua apuração imediata, mediante processo administrativo próprio, sob pena de se tornar corresponsável.
SEÇÃO II
Das Penalidades
Art.120. As penalidades são aplicadas pela autoridade competente e têm natureza pecuniária, de obrigação de fazer ou de não fazer, além de limitação de direitos, assim distribuídos:
I – multa;
II – embargo;
III – interdição;
IV – cassação de licença;
V- demolição;
SUBSEÇÃO I
Da Multa
Art.121. A pena de multa consiste na aplicação de sanção pecuniária, a ser paga pelo infrator, classificando-se da seguinte forma:
I – infrações leves;
II – infrações graves;
III – infrações gravíssimas.
Art.122. A pena de multa consiste na aplicação de sanção pecuniária, a ser paga pelo infrator no prazo que lhe for fixado, classificando-se da seguinte forma:
I – tipo 1: de R$ 189,63 (cento e oitenta e nove reais e sessenta e três centavos) a R$ 758,50 (setecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos);
II – tipo 2: de R$ 758,51 (setecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e um centavos) a R$ 37.925,00 (trinta e sete mil e novecentos e vinte e cinco reais);
III – tipo 3: de R$ 37.925,01(trinta e sete mil e novecentos e vinte e cinco reais e um centavo) a R$189.625,00 (cento e oitenta e nove mil e seiscentos e vinte e cinco reais);
Parágrafo único: Os valores definidos neste artigo são atualizados anualmente, nos mesmos índices aplicáveis às multas de natureza tributária.
Art.123. A aplicação da multa é graduada de acordo com as circunstâncias agravantes e atenuantes, os antecedentes do infrator, a gravidade da infração, a vantagem auferida, a localização da obra e/ou do serviço e a condição econômica do infrator.
§1º São circunstâncias atenuantes:
I – a primariedade do infrator;
II – ter o infrator adotado providências imediatas para minimizar a irregularidade identificada pela fiscalização.
§2º São circunstâncias agravantes:
I – ser o infrator reincidente;
II – ter o infrator inequivocamente agido de má fé para obter vantagem indevida;
III – ter a prática infratora causado consequências danosas à saúde ou à segurança das pessoas;
IV – deixar o infrator, ainda que tendo conhecimento do ato lesivo, de tomar as providências imediatas para corrigir ou minimizar os efeitos do seu ato.
V – buscar dissimular a natureza ilícita dos seus atos.
§3º No caso da ocorrência de reincidência no prazo de um ano, a multa é aplicada em dobro daquela cabível ao caso.
§4º A multa poderá ser convertida em serviços ou equipamentos para fortalecimento das atividades do órgão municipal de planejamento e meio ambiente, devendo o Decreto Municipal com a lista de serviços e equipamentos ser previamente submetido à aprovação do Conselho da Cidade de SJM a ser criado por essa Lei e, em seguida publicado em Diário Oficial do Município.

SUBSEÇÃO II
Dos Embargos
Art.124. O embargo da obra consiste na proibição de prosseguir na execução enquanto não sanada a falta que deu lugar a sua aplicação e não paga a multa aplicada.
Art.125. O embargo da obra, em caráter liminar, a cargo do Município, será aplicado:
I – quando houver execução de obra ou serviço em desacordo com o projeto respectivo já licenciado;
II – nos casos em que a execução de obra ou serviço estiver em desacordo com o projeto licenciado ou com normas técnicas em vigor, ou ainda, contrariando a disposição especial desta lei;
III – quando grave prejuízo ao interesse ou patrimônio público;
IV – no início da obra ou serviço sem ter sido previamente licenciado.
§1º Na hipótese de infração envolvendo pessoa jurídica, a penalidade será cumulativamente aplicada tanto ao ente quanto aos seus sócios ou seus responsáveis técnicos;
§2º A Prefeitura representará ao órgão incumbido de fiscalização do exercício da engenharia e arquitetura contra os profissionais ou empresa contumazes na prática de infração contra esta lei, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.
§3º Em casos de prática contumaz de infração a dispositivos desta lei por parte de profissionais ou firmas de engenharia e de arquitetura, a prefeitura poderá aplicar-lhe pena de suspensão, por período não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, durante os quais não será aceito para apreciação qualquer projeto sob sua responsabilidade
§4º Se após o decurso do prazo referido no artigo anterior, persistir o profissional ou a empresa na prática dos atos que deram lugar á aplicação da penalidade, a Prefeitura declará-la-á inidônea.
§5º A aplicação de penalidades decorrentes de infrações a esta lei não prejudica:
I – o reconhecimento e consequente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;
II – a adoção de medidas judiciais cabíveis.
§6º Presumir-se-ão responsáveis solidários pela infração, o proprietário da obra e o seu responsável técnico, bem como o construtor, devendo a penalidade pecuniária ser aplicada cumulativamente a cada um.
S
UBSEÇÃO III
Da Interdição
Art. 126. A interdição consiste no ato administrativo coercitivo, com apoio de força policial, para interrupção da execução da obra e/ou serviço, em decorrência do não cumprimento às determinações contidas no auto de embargo além dos seguintes casos:
I – ocupação de edificação sem o habite-se;
II – danos causados à coletividade ou ao interesse público provocado pela conservação de imóveis;
III – utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto arquitetônico.
Parágrafo único: A interdição só será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.
SUBSEÇÃO IV
Da cassação da licença
Art.127.A cassação da licença consiste no ato administrativo de cancelamento das licenças concedidas para execução da obra e/ou serviço em virtude do descumprimento das determinações objeto das medidas punitivas contidas nos artigos anteriores.
Parágrafo único: cassada a licença, o empreendedor só pode prosseguir na execução da obra e/ou serviço após novo processo de licenciamento.
SUBSEÇÃO V
Da Demolição
Art.128. Demolição é a determinação administrativa para que o agente faça, ás suas expensas, a demolição total ou parcial da obra executada em desacordo com as determinações desta lei.
§1º A aplicação da pena de demolição implica na obrigação de restaurar a situação existente anteriormente ao fato que deu lugar á sua aplicação, sempre que possível.
§2º Recusando-se o infrator a executar a demolição, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando por via executiva o custo do serviço.
Art.129. A aplicação da pena de demolição implica na obrigação de restaurar a situação existente anteriormente ao fato que deu lugar à sua aplicação, sempre que possível.
Parágrafo único. Recusando-se o infrator a executar a demolição, a Prefeitura poderá fazê-lo, cobrando por via executiva o custo do serviço.

SEÇÃO III
Do Procedimento Administrativo
Art.130. Para efeito deste Plano Diretor Municipal, considera-se auto o termo administrativo lavrado pela autoridade municipal, para registro de informação, solicitação, determinação ou ocorrência, sendo eles:
I – Auto de Notificação;
II – Auto de Intimação e Infração.
Art.131. O Auto de Notificação será lavrado para dar conhecimento oficial e legal sobre informações, solicitações e comunicar obrigações a serem atendidas pelo notificado, dentro da vigência dos prazos permitidos por esta Lei.
Art.132. O Auto de Intimação e Infração será lavrado para dar conhecimento oficial e legal, intimando o responsável ou infrator a tomar as providências cabíveis para regularizar todas as situações em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, e para aplicar sanções referentes às infrações cometidas.
Art.133. A Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano implantará um processo de planejamento permanente, tendo por objetivo a orientação do ordenamento do território, desenvolvendo e aprimorando os objetivos e as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.
Parágrafo Único. Para efeitos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano considera-se processo de planejamento:

I – a definição de objetivos a serem determinados em função da realidade local;
II – a preparação dos meios para atingi-los; e
III – o controle de sua aplicação e a avaliação dos resultados obtidos.
Art.134. Conforme o artigo 23 deste Plano Diretor fica criado o Conselho da Cidade de São José de Mipibu como órgão consultivo e de assessoria ao poder executivo para analisar e propor medidas relacionadas com as diretrizes estabelecidas nesta lei.
Art.135. Constatada a infração, expedir-se-á intimação ao proprietário ou responsável pela obra ou serviço concedendo-lhe prazo para regularização.
Parágrafo Único. Da intimação constará o auto de infração, e, quando aplicável, a determinação de embargo da obra, que deverá ser atendida imediatamente.
Art.136. Não atendida a determinação do artigo anterior, no prazo que for fixado, será o proprietário ou responsável intimado a apresentar defesa escrita, prosseguindo-se nos demais trâmites do processo, na forma estabelecida pelo código tributário do Município.
Art.137. Os Autos de Notificação e os Autos de Intimação e Infração deverão conter, de forma resumida:
I – descrição do motivo que deu lugar a lavratura;
II – indicação dos dispositivos de lei ou regulamento infringidos;
III – nome do proprietário e, quando possível, do construtor e do responsável técnico pela obra ou serviço;
IV – endereço ou determinação do local da infração;
V – dispositivos em que a penalidade esteja cominada;
VI – prazo concedido para regularização, quando cabível;
VII – determinação de paralisação do serviço ou obra, quando aplicável;
VIII – prazo para apresentação de defesa, com indicação do local e horário onde deve ser apresentada.
§1º Os autos de Notificação, intimação e infração serão assinados pelo agente fiscal competente da Prefeitura Municipal.
§2º Os Autos de Notificação e os Autos de Intimação e Infração serão entregues aos responsáveis infratores que deverão assinar seu recebimento. Caso se recusar a recebê-lo ou caso não for encontrado tal fato deverá ser comprovado sub-rogo de duas testemunhas e o auto será publicado pela imprensa oficial, afixado em local apropriado da Prefeitura Municipal, ou remetido pelo correio com aviso de recebimento (AR).
§3º Responderá solidariamente pela infração o possuidor da gleba ou do lote do imóvel no qual se tenha praticado a infração o responsável técnico, construtor ou, ainda, quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.
§4º O recurso de que trata o artigo anterior deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua apresentação ou interposição.
§5º Caso o recurso seja resolvido favoravelmente ao infrator, serão devolvidas as importâncias eventualmente pagas a título de multas e serão suspensas as penalidades impostas.
§6º A Prefeitura poderá representar junto aos órgãos incumbidos da fiscalização do exercício profissional de qualquer categoria, contra os profissionais ou empresas que infrinjam as disposições desta Lei.
§7º Da aplicação das penalidades desta Lei caberá recurso, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias, para a autoridade imediatamente superior a que tenha imposta a sanção.
§8º O recurso administrativo só será recebido se o recorrente comprovar o efetivo recolhimento do valor da multa simples aplicada.
§9º O valor da multa não recolhido no prazo estará sujeito à inscrição na Dívida Ativa, na forma estabelecida pelo Código Tributário Municipal.
§10ºA cobrança judicial das multas será efetuada pelo órgão competente da Prefeitura, que procederá a sua inscrição como Dívida Ativa e a sua execução, nos termos da legislação vigente.
Art.138. As multas previstos nesta Lei municipal, são estabelecidos nesta Lei e lançados em moeda corrente e reajustados anualmente a 1º de janeiro de cada exercício, através do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA E), apurado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, nos últimos doze meses imediatamente anteriores disponíveis.
Art.139. Ficam determinados os seguintes estruturantes para o Município:
I – melhoria do sistema viário, da acessibilidade das calçadas e corredores turísticos;
II – implantação do programa de regularização fundiária urbana e rural, criado através de decreto;
III – Fica o prazo de 180 dias para ser implantado o Plano Diretor;
IV – Fica instituído o prazo de 180 dias para início do Código de Obras do Município, a partir da aprovação desta lei;
SEÇÃO IV
Dos Procedimentos Administrativos
Art.140. Para efeito desta lei consideram-se procedimentos administrativos:
I – os alvarás;
II – as certidões;
III – a aprovação de empreendimentos urbanísticos.
§ 1º Todas as modalidades previstas nos incisos referentes ao caput deste artigo devem conter as seguintes exigências:
I – prazo para entrega;
II – objeto;
III – profissional habilitado para exame e aprovação;
IV – vistoria;
V – profissional habilitado para concessão.
§ 2º Para os casos mencionados neste artigo, serão exigidas:
I – documentação necessária;
II – requerimento padrão;
III – estar quite com a receita municipal;
IV – projeto completo e específico quando for o caso;
V – ART do responsável técnico;
VI – título de propriedade legal.
CAPÍTULO II
Das Disposições Finais e Transitórias
Art.141. A edificação existente que vier a sofrer modificações em mais de 60% (sessenta por cento) de sua estrutura, em virtude de reforma ou reconstrução, deverá respeitar as normas desta Lei.
Art. 142. Ficam criados os bairros de: Bairro Novo, COHAB, Mazapa, Pau Brasil, Quebra Fuzil, Tancredo Neves, Bela Vista, Vila Maria, Rocinha e Centro, na qual todos os bairros serão regulamentados por decreto Municipal constando de todas as exigências legais de: georreferenciamento, desenho, limites e confrontantes, área e dimensões, haja vista estarem localizados na zona urbana.
Art.143. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São José de Mipibu/RN, __ de _____ de 2024.

JOSÉ FIGUEIREDO VARELA
Prefeito de São José de Mipibu

ANEXO I
Quadros
QUADRO 01 DEFINIÇÃO DOS TIPOS DE VIA E HIERARQUIA VIÁRIA;
QUADRO 2 RELAÇÃO DOS USOS QUE NECESSITAM DE ESTUDO DE IMPACTO;
QUADRO 03 - ZONAS Urbana - Parâmetros urbanísticos determinados para toda a Zona urbana exceto as áreas especiais ou diferenciadas, citadas para uso de instrumentos específico (interesse ambiental, social e habitacional);
QUADRO 04 AEPA - ÁREA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL;
QUADRO 05 ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – Regularização Fundiária - definir parâmetros próprios para população de baixa renda com os índices abaixo diferenciando imóveis já existentes a mais de cinco anos;
QUADRO 06 ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE HABITACIONAL – Próprio para loteamentos a serem implantados voltados para população de baixa renda e para implantar programas sociais;
QUADRO 07 ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE COMERCIAL – LOCALIZADA NO BAIRRO CENTRO de frente para as três praças;
QUADRO 08 - ÁREA DE OUTORGA ONEROSA – Local onde coeficiente de aproveitamento poderá ser superior ao básico até o valor máximo indicado na tabela abaixo, mediante pagamento, não sendo necessário mudar os outros índices urbanísticos. Indicação da Densidade prevista e percentuais de área verde índice de utilização, fator de planejamento e equipamentos;
QUADRO 09 - LOCAIS DE APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO; e
QUADRO 10 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS AERONÁUTICOS.
QUADRO 11 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS EM ZONA RURAL.
ANEXOS II
Mapas
Mapa 1 - do Macrozoneamento;
Mapa 2 - das Áreas Especiais de Interesse Ambiental;
Mapa 3 - das Zonas Especiais de Interesse Sociocultural e Industrial
Mapa 4- da Aplicação dos Instrumentos Urbanísticos
Mapa 5 - Sistema viário
ANEXO III
Elucidações Gráficas
Desenho 1 – Coeficiente de Aproveitamento
Desenho 2 – Gabaritos Máximos
Desenho 3 – Lote Mínimo
Desenho 4 - Recuo
Desenho 5 - Taxa de Ocupação
Desenho 6 – Vias de Acesso

QUADRO 01 - DEFINIÇÃO DOS TIPOS DE VIA E HIERARQUIA VIÁRIA.

VIAS	DESCRIÇÃO	DIMENSÕES MÍNIMAS DA VIA	DIMENSÕES MÍNIMAS DAS CALÇADAS
Vias Arteriais	São aquelas que formam a principal estrutura viária da cidade, compreendendo grande volume de tráfego e desenvolvimento de velocidades mais altas (velocidade máxima de 60 km/h) **Atende preferencialmente a veículos de grande porte.**	18,00	2,5
Vias Coletoras	São as vias de importância intermediária da malha urbana, estabelecendo ligações entre as demais vias e distribuindo o fluxo entre as vias arteriais e locais e apoiando a circulação das vias arteriais (velocidade máxima de 40 km/h) **Atende a veículos de grande porte.**	15,00	2,5
Vias Locais	Caracteriza-se por baixo volume de veículos e desenvolvimento de baixas velocidades (velocidade máxima de 30 km/h)	10,00	2,00

Vias Especiais	Vias que atendem a deslocamentos específicos, tais como: via para pedestre, bicicleta, podendo ser exclusiva ou inserida na via de uso geral.	8,00	1,50
vias internas dos condomínios	via de acesso único ou principal	10,00	1,50
	vias secundárias de acesso aos lotes e equipamentos	8,00	1,50
HIERARQUIA VIÁRIA			
Via Arterial	BR 101, RNs	18,00	2,50
Vias Coletoras	Rua Jaime Sales; Rua Prefeito Inácio Henrique; Avenida Pedro Ferreira, Avenida Senador João Câmara; Rua Cônego Lustosa, Rua Dr. Jerônimo, Rua Olavo Feliciano; Avenida Monzaniel de Carvalho; Rua Cap. Joaquim Dantas; Rua XV de Novembro, Rua Bonfim; Rua Cel. Antônio Basílio; Rua 26 de Julho, Rua 16 de Outubro, Rua 7 de Setembro, Rua Santana, Rua Dr. Antonio de Souza, Rua Barão de Mipibu, Rua Áureo Tavares, Rua Jose Jorge, Rua Canaã, Rua São João	15,00	2,50

QUADRO 2 - RELAÇÃO DOS USOS QUE NECESSITAM DE ESTUDO DE IMPACTO (RIV) art. 19 desta Lei.

Tipos de Usos	**Exigência a constar no Relatório**	**Medidas Mitigadoras a depender de cada uso**
Residencial Multifamiliar acima de 20 unidades.	• ART do Responsável técnico habilitado;	• Adequação do parque de estacionamento;
Usos não residenciais com área de construção acima de 2.000,00m².	• Relatar o uso específico a que se destina o imóvel;	• Indicação das baias de entrada e acomodação de veículos;
Usos industriais de natureza poluidora	• Descriminar as áreas, vagas de veículos, número de pessoas esperadas;	• Melhoria no sistema viário com implantação de pavimentação, iluminação e correções de drenagem;
(exceto indústrias caseiras e ou com até 20 empregados)	• Situação do sistema viário	• Drenagem das águas pluviais acumuladas em função do empreendimento;
Usos especiais tais como:	• Caso o imóvel esteja em via principal do sistema viário, deverá apresentar opção principal de entrada por vias adjacentes, caso seja possível;	• Colocação de equipamentos para redução da poluição em seus diversos níveis.
Posto de Abastecimento e serviços automotivos	• Destinação final do lixo;	
Estação Rodoviária, Ferroviária exploração da pesca em viveiros.	• Tipo de contribuição de poluição em seus diversos níveis;	
Supermercado, shopping, centros comerciais ou similares.	• Proximidade dos cursos de água;	
Hospitais acima de 20 leitos e clínicas (médica, dentárias, laboratórios) especializadas com mais de 10 salas	• Forma de infiltração e destinação das águas pluviais;	
Escolar com mais de 300 alunos		
Parque de Vaquejada		
Clubes, casa de show		
Depósito de grande porte, área de terreno maior que 1.000,00 m² (depósito de materiais de construção).		
Hotel, Motel, similares		
Empreendimentos Turísticos de qualquer natureza		
Padarias		

QUADRO 03 - ZONAS URBANA E ZONA DE EXPANSÃO URBANA.

Parâmetros urbanísticos determinados para toda a Zona urbana exceto as áreas especiais ou diferenciados, citados para uso de instrumentos específico (interesse ambiental, social e habitacional).

Usos	**Área Do Lote Mínimo**	**Área Máxima Do Lote**	**Testada Mínima Do Lote**	**Índice De Utilização Máxima**	**Recuos Frontais Mínimos**	**Recuos Laterais E De Fundos**	**Recuos Adicionais(M)**	**Ocupação Máxima**	**Permeabilizarão Mínima**	**Gabarito Máximo**	**Estacionamento De Automóvel**	**OBS**
Residencial unifamiliar	200,00	1.000,00	8,00	- conforme Quadro 5 das Outorgas	3,00	1,5	Frontal R= 3,00 + H/ 10 Lateral R = 1,50 + H/7,5	70	20	Liberado *	1 vaga de 50 até 150 m2 e 02 vagas acima de 150 m2	
Residencial Multifamiliar e Condomínio	300,00	2.000,00	8,00	conforme Quadro 5 das Outorgas	3,00	1,5	Frontal R= 3,00 + H/ 10 Lateral 1,50 + H/7,5	70	20	Liberado*	1 vaga para cada unidade habitacional de até 150 m² E 2 vagas acima de 150 m2 por unidade	
Não Residencial	200,00	1.000,00	8,00	conforme Quadro 5 das Outorgas	3,00	1,5	Frontal 3,00 + H/ 10 Lateral 1,50 + H/7,5	70	20	Liberado*	Verificar Art. 83	
Usos proibidos	Indústrias de grande porte deverão apresentar estudos específicos											

Fórmula R adicional= 3,0 (ou 1,50) +H/ (7,5 ou 10) Recuos frontal 3,00 Recuo lateral 1,5

H = onde H representa a altura do prédio contando do nível do solo natural até o ponto mais alto da edificação, excetuando-se caixas d´água e casas de máquina.

Os loteamentos que fizerem 50 % dos lotes, colocados a venda, iguais ou maiores que 300,00m² terão redução da taxa de licenciamento em 50%.

Todas as vias a serem abertas deverão ter no mínimo atender o que determina o Quadro 1

*Desde de que se respeite os cálculos sob as prescrições urbbanísticas

QUADRO 04 - AEPA - ÁREA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL.

Usos	Índices Urbanísticos											
	Área do lote mínimo	Área Máxima do lote	Testada mínima do lote	Utilização básica e máxima	Recuos frontais mínimos	Recuos laterais e de fundos	Recuos adicionais	Ocupação máxima (%)	Permeabilizarão mínima	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel	obs
Residencial Unifamiliar	450,00	- sem limite	15,00	0,5	3,00	1,50	Frontal 3,00 + H/ 10 Lateral 1,50 + H/7,5	30	70	7,5	1 vaga de 50 até 150 m2 e 02 vagas acima de 150 m2	
Não Residencial e multifamiliar	600,00	-sem limite	20,00	0,5	3,00	1,50	Frontal 3,00 + H/ 10 Lateral 1,50 + H/7,5	30	70	7,5	VER ART 83	

H = onde H representa a altura do prédio contando do nível do solo natural até o ponto mais alto da edificação, excetuando-se caixas d´água e casas de máquina.

QUADRO 05 - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.

Regularização Fundiária - definir parâmetros próprios para população de baixa renda com os índices abaixo diferenciando imóveis já existentes a mais de cinco anos.

	ÍNDICES URBANÍSTICOS									
Usos	Área do lote mínimo	Testada mínima do lote	Recuos	Recuos adicionais	Ocupação Máxima %	Permeabilização Mínima %	Utilização Máxima	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel	OBS
Residencial unifamiliar	50	5	Frontal -1,5 lateral -	1,5	70	20	1	7,5	-	-
Multifamiliar	125	5	Frontal -3,0 lateral -1,5	R=1,5+H/10	70	20	2	7,5	-	-
uso não residencial	80	5	Frontal 3,0 lateral -	1	70	20	1,5	7,5	-	
Usos proibidos		Industrial								

QUADRO 06 - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE HABITACIONAL.

Próprio para loteamentos a serem implantados voltados para população de baixa renda e para implantar programas sociais - Aplicar nos vazios urbanos o Mapa das Áreas Especiais.

Usos	Índices Urbanísticos										
	Área do lote mínimo	Área do lote máximo	Testada mínima do lote	Utilização máxima	Recuos frontais mínimos	Recuos laterais E de fundos	Recuos adicionais	Ocupação Máxima(%)	Permeabilização mínima(%)	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel
Residencial Unifamiliar	80,00	100,00	5,00	1,00	1,5	sem abertura de janelas	-	70	20	7,5m	1 vaga de 50 até 150 m2 e 02 vagas acima de 150 m2
Não Residencial e multifamiliar	80,00	100,00	8,00	1,00	2,0	sem abertura de janelas	R= 1,5 +H/10	70	20	7,5m	Ver Art. 83

H = onde H representa a altura do prédio contando do nível do solo natural até o ponto mais alto da edificação, excetuando-se caixas d´água e casas de máquina.

QUADRO 07 - ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE COMERCIAL.

LOCALIZADA NO BAIRRO CENTRO DE FRENTE PARA AS TRÊS PRAÇAS

Usos	Índices Urbanísticos

	Área do lote mínimo	Área do lote máximo	Testada mínima do lote	Utilização máxima	Recuos frontais mínimos	Recuos laterais e de fundos	Recuos adicionais	Ocupação Máxima (%)	Permeabilização Mínima (%)	Gabarito máximo	Estacionamento de automóvel
Residencial Unifamiliar	50,00	500,00	5,00	1,00	-	sem abertura de janelas	-	80	20	7,5m	1 vaga de 50 até 150 m2 e 02 vagas acima de 150 m2
Não Residencial e multifamiliar	80,00	500,00	8,00	1,00	-	sem abertura de janelas	R= H/10	80	20	7,5m	Verificar Art. 83
H = onde H representa a altura do prédio contando do nível do solo natural até o ponto mais alto da edificação, excetuando-se caixas d´água e casas de máquina.											
Art 51 - Fica Determinada a Zona de Interesse Comercial localizada no Anexo II Mapa 2 das Áreas Especiais, localizada no Centro da Cidade , lindeira as tres praças centrais Praca Celso Sales, Praça Mozaniel de Carvalho e Praça Barão de Mipibu.											

QUADRO 08 -ÁREA DE OUTORGA ONEROSA

Local onde coeficiente de aproveitamento poderá ser superior ao básico até o valor máximo indicado na tabela abaixo, mediante pagamento, não sendo necessário mudar os outros índices urbanísticos. Indicação da Densidade prevista e percentuais de área verde índice de utilização, fator de planejamento e equipamentos.

Localidade (bairro,distrito, area rural)	Índice de utilização básico	Índice de utilização máximo	Coeficiente de localização ou fator de planejamento (fórmula da outorga)	Densidade prevista (ha)	% area verde (lei 6766/79) percentual da densidade prevista	% de area institucional para equipamentos urbanos Lei 6766/79
BAIRRO NOVO	1	3,00	1	150	10	5
COHAB	1	2,6	1	180	10	5
PAU BRASIL	1	2,5	0,7	100	10	5
QUEBRA FUZIL	1	2,5	0,7	100	15	5
TANCREDO NEVES	1	2,7	1	180	10	8
BELA VISTA	1	2,0	0,8	150	10	8
VILA MARIA	1	2,0	0,8	100	10	8
MASAPA	1	2,0	0,7	150	15	10
ROCINHA	1	2,2	0,7	150	10	8
CENTRO	1	3,5	1	200	8	8
Zona de Expansão Urbana	1	1	0,7	100	15	10

QUADRO 09 - LOCAIS DE APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO.

Locais específicos	**Objetivos constantes no art. 26 do E.C**	**Período de vigência do Instrumento**
Mapa 03 Área 1	VII – proteção ambiental VIII – proteção as áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico	180 dias a partir da aprovação a 5 anos
Mapa 03 Área 2 Bela Vista, Masapa, Vila Maria	IV – ordenamento da expansão urbana VI – criação de espaços públicos. V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;	180 dias a partir da aprovação a 5 anos
Mapa 03 Área 3 AEIS demarcadas	I – Regularização Fundiária II – execução de projetos habitacionais de interesse social	180 dias a partir da aprovação a 5 anos

QUADRO 10 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS AERONÁUTICOS.

USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS									
	Área do lote mínimo (m²)	Testada mínima do lote (m)	Utilização máxima	Nº de Pavimentos	Recuo Frontal	Recuo Lateral	Recuo de Fundo	Taxa de Ocupação		Gabarito
								1º Pavto	2º Pavto	
Hangar	140,00	12,0	1,50	02	Não Obrigatório	Não Obrigatório	Não Obrigatório	100%	100%	Obs. 1
Comercial	140,00	12,0	1,50	02	Não Obrigatório	Não Obrigatório	Não Obrigatório	100%	100%	

Obs. 1: Os gabaritos atenderão as determinações estabelecidas no artigo 49 da Lei Complementar nº 039, de 30 de dezembro de 2014, que institui o Código do Meio Ambiente de São José de Mipibu/RN.

QUADRO 11 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS EM ZONA RURAL

Zona Rural	USOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS										
		Área do lote mínimo (m²)	Área máxima do lote (m²)	Testada mínima do lote (m)	Utilização máxima	Nº de Pavimento	Recuo Frontal	Recuo Lateral	Recuo de Fundo	Taxa de Ocupação		Gabarito
										1º Pavimento	2º Pavimento	
	Residencial	500,00	10.000	15,0	100	02	3,00	1,5	1,5	50 %	50%	Obs. 1
	Não residencial	2.000,00	10.000	18,0	1,00	02	3,00	2,00	2,00	50 %	50%	

Obs. 1: Os gabaritos atenderão as determinações estabelecidas no artigo 49 da Lei Complementar nº 039, de 30 de dezembro de 2014, que institui o Código do Meio Ambiente de São José de Mipibu/RN.

Publicado por:
Williany da Silva
Código Identificador:13860438

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 30/12/2024. Edição 3444a
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/