

## **PARTE IV**

### **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA BÁSICA E INSTRUMENTOS PARA O PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL**

## **ANTEPROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL Nº \_\_\_/ 2012**

Cria o Plano Diretor do Município de Jardim Alegre

A CÂMARA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte:

**LEI: \_\_\_/ 2012**

### **TÍTULO I**

#### **DA FUNDAMENTAÇÃO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1.º.** O Plano Diretor do Município de Jardim Alegre é o instrumento estratégico de desenvolvimento e expansão urbana e de orientação dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão da cidade, aplicando-se esta Lei em toda extensão territorial do Município.

**Parágrafo único.** Toda legislação municipal pertinente à matéria tratada pelo Plano Diretor deverá obedecer às disposições nele contidas.

**Art. 2.º.** Este Plano está fundamentado nas determinações dispostas na Constituição Federal, na Constituição Estadual, na Lei Orgânica do Município de Jardim Alegre, na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, na Carta Mundial pelo Direito à Cidade e demais legislações correlatas e pertinentes à matéria.

**Art. 3.º.** O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e as prioridades nele contidas.

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS

#### Seção I

##### Da função social da cidade

**Art. 4.º.** A função social da cidade de Jardim Alegre compreende o pleno exercício de todos os direitos à cidade, entendido este como direito à terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento, ao lazer, à informação, à acessibilidade e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

**Art. 5.º.** A função social da cidade será garantida pela:

- I – promoção da qualidade de vida e do meio ambiente;
- II – controle, preservação e recuperação dos bens sócio-ambientais;
- III – utilização de instrumentos de redistribuição da renda e da terra;
- IV – controle público sobre o uso e a ocupação do espaço da cidade;
- V – prioridade na elaboração e execução de programas, planos e projetos para grupos de pessoas que se encontram em situação de risco, vulneráveis e desfavorecidas;
- VI – integração das políticas públicas de desenvolvimento sustentável Municipal e regional;
- VII – integração das políticas públicas de desenvolvimento sustentável urbano e rural;
- VIII – cooperação, diversificação e atratividade, visando o enriquecimento cultural da cidade;
- IX – gestão democrática participativa, descentralizada e transparente;
- X – integração de ações públicas e privadas.

**Art. 6.º.** O não cumprimento do disposto no artigo anterior, por ação ou omissão, configura descumprimento da função social da cidade, sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

#### Seção II

##### Da Função Social da Propriedade

**Art. 7.º.** A função social da propriedade será cumprida quando o exercício dos direitos a ela inerente se submeterem aos interesses coletivos.

**Art. 8.º.** A propriedade urbana cumprirá sua função quando simultaneamente atender:

- I – às determinações constantes no Plano Diretor e demais legislações correlatas;*
- II – aos objetivos e estratégias de desenvolvimento definidos no Plano Diretor;*

III – à preservação, ao controle e à recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico;

IV – aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesse Plano e na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, garantindo que a intensidade de uso seja adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana, de equipamentos e serviços públicos.

**Art. 9.º.** Em caso de descumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos pela legislação vigente, deverão ser utilizados os instrumentos referentes à não-utilização, não-edificação, subutilização ou utilização inadequada constante do TÍTULO IV desta Lei.

§ 1º Entende-se por subutilização o aproveitamento do solo inferior ao coeficiente mínimo. O Coeficiente mínimo corresponde a 10% (dez por cento) do coeficiente máximo de aproveitamento definido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Entende-se por utilização inadequada aquela diversa da descrita nos TÍTULOS III e IV desta Lei, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e legislações correlatas.

§ 3º O exercício do direito de construir fica vinculado à autorização do Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos na legislação pertinente.

**Art 10.** A propriedade rural cumprirá sua função social quando houver a correta utilização econômica da terra e a sua justa distribuição, de modo a atender o bem estar social da coletividade, a promoção da justiça social e a preservação do meio-ambiente.

### Seção III

#### Da Gestão Democrática

**Art 11.** Entende-se por gestão democrática a atuação de instancias de participação dos cidadãos nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas por meio de espaços institucionalizados onde o Poder Público Municipal constituído delega a seu direito de decisão.

**Art 12.** Deverá ser respeitada a participatividade de todas as entidades da sociedade civil organizada, bem como daqueles que tiverem interesse, em todas as políticas públicas, o controle direto das atividades e o pleno exercício da cidadania.

### Seção IV

#### Da Sustentabilidade

**Art 13.** A sustentabilidade compreende a distribuição eqüitativa de ônus e benefícios da utilização dos recursos naturais, sociais e culturais, a ampliação da preservação e recuperação ambiental e maior racionalidade das atividades econômicas para o bem-estar da população atual, das gerações futuras e para a justa distribuição das condições ambientais entre os moradores do Município e da região.

**Art 14.** É dever do Poder Público Municipal e da comunidade zelar pela proteção e qualidade ambiental e pela preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal, do Código Florestal e das normas adotadas pelo Estado e União.

## CAPÍTULO III

### DOS OBJETIVOS GERAIS

**Art 15.** São objetivos gerais do Plano Diretor de Jardim Alegre:

I – fazer cumprir a função social da cidade e das propriedades urbana e rural;

II – promover a inclusão social;

III – garantir a gestão democrática;

IV – promover a preservação e recuperação do meio ambiente, buscando a integração e a sustentabilidade, de forma a melhorar a qualidade de vida urbana e rural;

V – garantir uma gestão eficaz e eficiente;

VI – promover o desenvolvimento sustentável do município;

VII – promover o adequado uso e ocupação do solo urbano e rural, garantindo qualidade paisagística, urbanística e a preservação dos bens sócio-ambientais.

## TÍTULO II

### DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

#### CAPÍTULO I

#### DOS OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

**Art 16.** Os objetivos para o desenvolvimento do Município estão ordenados em três dimensões:

I – Desenvolvimento Socioeconômico;

II – Desenvolvimento Territorial e Ambiental;

III – Desenvolvimento Institucional;

**Parágrafo único.** As dimensões estão estruturadas em objetivos, estratégias e ações para a implementação do Plano Diretor.

**Art 17.** Os objetivos definidos deverão ser observados de forma integrada e simultânea pelo Poder Público Municipal, visando garantir a sustentabilidade do Município.

#### Seção I

##### Do Desenvolvimento Socioeconômico

**Art 18.** A política de promoção do desenvolvimento socioeconômico no Município deve estar articulada com a preservação e controle e recuperação do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida de toda a população.

**Art 19.** A política de Desenvolvimento Socioeconômico tem como objetivo promover:

*I – o desenvolvimento de cadeias produtivas;*

*II – a divisão e produção do conhecimento tecnológico;*

*III – oportunidade de trabalho e renda visando a inclusão econômica;*

*IV – o desenvolvimento rural sustentável;*

*V – inclusão social e distribuição de renda;*

*VI – a vinculação entre o desenvolvimento econômico e as políticas de saúde, educação, cultura, esporte, lazer, meio ambiente e demais políticas públicas.*

**Art 20.** Para a consecução da política de desenvolvimento socioeconômico devem ser observadas as seguintes estratégias:

I - criar e fortalecer as redes estratégicas locais;

II - consolidar setores econômicos a partir do fortalecimento de micro e pequenas empresas, promovendo a inclusão destas nas cadeias produtivas do município;

III - criar mecanismos de apoio ao desenvolvimento de atividades complementares das cadeias produtivas do Município;

IV - fortalecer e desenvolver linhas de pesquisa dando ênfase às áreas ligadas às Cadeias Produtivas do Município;

V - facilitar a formalização do trabalho;

VI – priorizar empreendimentos de baixo impacto ambiental e alto potencial para geração de trabalho e renda;

VII – vincular as ações para o desenvolvimento econômico com a geração de trabalho e renda;

VIII – integrar as atividades rurais às cadeias produtivas promovendo a diversidade da produção agrícola e a biodiversidade regional;

IX – definir política de desenvolvimento rural sustentável, instrumentalizada por um Plano de Desenvolvimento Rural;

X – priorizar a absorção de mão de obra local e regional;

XI – promover a capacitação adequada dos profissionais e garantir investimentos para o crescimento e consolidação de políticas de saúde pública, de caráter preventivo, atendendo às famílias e com crescente investimento no Sistema Único de Saúde;

XII – garantir participação popular na definição das políticas de saúde, educação, cultura, esporte, lazer, meio ambiente e demais políticas públicas.

**Art 21.** Para se alcançar os objetivos e estratégias definidos no Art. 19 e Art. 20 desta Lei deverá ser elaborado um Plano de Desenvolvimento Socioeconômico que considere:

- I - as potencialidades do Município;
- II - o desenvolvimento socioeconômico em relação à política tributária;
- III - o mercado externo e grandes empresas;
- IV - os empreendimentos de micro e pequeno porte;
- V - a agricultura sustentável, a agricultura familiar, a agroindústria e a agroecologia;
- VI - o turismo;
- VII - a atividade da construção civil;
- VIII - os recursos naturais;
- IX - o fortalecimento das políticas públicas;
- X - as cadeias produtivas existentes e potenciais.

## **Seção II**

### **Do Desenvolvimento Territorial e Ambiental**

**Art 22.** A Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental visa fortalecer as potencialidades existentes na paisagem de Jardim Alegre, proteger e recuperar o meio ambiente, permitindo o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, dentro dos princípios fundamentais dessa Lei.

**Art 23.** A Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental tem como objetivos:

- I - promover o uso e a ocupação sustentável do solo;
- II - garantir a mobilidade do trânsito com fluidez e segurança;
- III - garantir a preservação, o controle e a recuperação da paisagem e dos bens sócio-ambientais;
- IV - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e da produção do espaço;
- V - garantir o acesso à habitação, priorizando população de baixa renda.

**Art 24.** Para a consecução dessa política devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I - definir modelo de ordenamento territorial que:
  - a) integre uso do solo, sistema viário e transporte, quando for o caso;
  - b) facilite a diversidade de usos e atividades.

II - definir diretrizes para uso e ocupação do solo que respeitem características específicas do ambiente natural e construído;

III - otimizar o funcionamento das redes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;

IV - monitorar a distribuição, capacidade e qualidade dos equipamentos de saúde, educação, lazer e cultura;

V - promover a readequação dos espaços públicos como incentivo à convivência cidadã;

VI - promover a acessibilidade universal, por meio da adequação das normas urbanísticas e de edificações para atender as pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida;

VII – elaborar e implementar um Sistema de Gestão Sócio-ambiental Integrada e Sustentável;

VIII - monitorar o desenvolvimento urbano, definindo indicadores de qualidade de vida;

IX - redefinir critérios para o acesso à Política de Habitação;

X - potencializar os instrumentos do Estatuto da Cidade para os fins da política habitacional;

XI - implementar consórcios imobiliários para a construção de moradia para população de baixa renda;

XII - definir política municipal de habitação, com ênfase em baixa renda, contemplando:

a) destinação de áreas para Habitação de Interesse Social;

b) criação de mecanismos de financiamento;

c) moradia rural;

d) combate à exclusão sócio-territorial;

§ 1º Entende-se por Habitação de Interesse Social aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 06 (seis) salários mínimos.

§ 2º Para fins de Política Habitacional priorizar-se-á a população com renda familiar limitada a 03 (três) salários mínimos.

**Art 25.** A mobilidade urbana será garantida por meio do Plano de Sistema Viário e Transporte, articulado com as diretrizes de uso e ocupação do solo, que deverá:

I - priorizar acessibilidade cidadã sobre o transporte motorizado, privilegiando pedestres, ciclistas, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

II - priorizar transporte coletivo sobre o individual,

III - garantir a qualidade do desenho urbano;

IV - racionalizar o deslocamento;

V - promover a fluidez do trânsito com segurança;

VI - incentivar o transporte cicloviário;

VII - promover e consolidar a hierarquização do sistema viário, conforme a função e capacidade de cada via no município;

VIII - eliminar os conflitos de tráfego.

**Art 26.** O Sistema de Gestão Sócio-ambiental será implementado por meio de um Plano de Gestão Sócio-ambiental.

**Art 27.** O Plano de Gestão sócio-ambiental compreende a gestão, preservação e recuperação da paisagem e dos bens sócio-ambientais e deverá:

I - definir políticas para integração e utilização sustentável das áreas verdes e da paisagem;

a) utilização das áreas verdes, arborização e paisagem;

b) gestão sustentável das águas;

c) gestão dos resíduos sólidos;

d) o controle de poluição ambiental e urbana;

e) os animais domésticos e silvestres.

II - definir mecanismos de incentivo e compensação para a conservação, restauração e recomposição da biodiversidade municipal e regional;

III - definir metas, diretrizes e prazos para elaboração dos planos setoriais:

a) de gestão sustentável das águas, com prioridade para drenagem e permeabilidade do solo, mananciais de abastecimento, regime hidrogeológico, tratamento de efluentes;

b) de gestão resíduos sólidos, com prioridade para reutilização e reciclagem de materiais, inclusive resíduos da construção civil;

c) de monitoramento e controle de riscos ambientais;

d) de paisagismo e arborização municipal;

e) de monitoramento e controle de animais domésticos e silvestres

f) de monitoramento e controle da erosão do solo e dos canais da rede do sistema hídrico;

g) de recomposição das reservas legais e fundos de vale;

h) planos de manejo das Unidades de Conservação.

IV - adequar as normas ambientais municipais às características locais e à legislação estadual e federal;

V - criar mecanismos de articulação entre órgãos municipais, estaduais e federais com atuação sobre o meio ambiente;

VI - definir critérios, criar e implementar instrumentos para avaliação, mitigação e compensação de impactos sócio-ambientais, bem como para licenciamento, instalação e operação de empreendimentos;

VII - regulamentar o uso de agroquímicos;

VIII - promover o planejamento sustentável da paisagem, articulando patrimônio cultural e natural;

IX - definir critérios para identificação de bens de interesse de proteção e preservação;

X - realizar inventário de bens sócio-ambientais;

XI - adequar e implementar normas de comunicação visual.

### **Seção III**

#### **Do Desenvolvimento Institucional**

**Art 28.** A política de Desenvolvimento Institucional tem como objetivos:

I - garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade imóvel urbana e rural;

II - promover a articulação entre poder público e iniciativa privada, garantindo controle social dessas ações;

III - garantir participação qualificada da população na gestão municipal;

IV - promover o aprimoramento das políticas públicas;

**Art 29.** Para a consecução dessa política devem ser observadas as seguintes estratégias:

I - articular os instrumentos tributários à política de desenvolvimento urbano;

II - estabelecer critérios objetivos para a definição da função social da cidade e da propriedade urbana e rural;

III - promover a gestão municipal de forma descentralizada e participativa;

IV - fortalecer as organizações da sociedade civil;

V - dar publicidade às informações públicas;

VI - implementar estrutura institucional que integre órgãos, programas e procedimentos nas diversas instâncias da administração pública e abra canais de participação comunitária;

VII - desenvolver ações coordenadas e integradas, respeitando decisões do planejamento geral do município;

VIII - fomentar ações de cooperação intermunicipal, formulando políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta lei, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmando convênios ou consórcios com este objetivo;

IX - combater a exclusão sócio-territorial.

### TÍTULO III

#### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art 30.** Conforme os princípios e objetivos deste Plano Diretor, expressos nos capítulos II e III do Título I respectivamente, o ordenamento territorial obedece às seguintes diretrizes:

I - planejamento do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território municipal, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - integração e compatibilização entre a área urbana e a área rural do Município;

III - controle, conservação e recuperação da qualidade hídrica das bacias do Município;

IV - ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) a utilização excessiva ou a subutilização da infraestrutura urbana;

d) a retenção de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura, especialmente as centrais;

f) o uso inadequado dos espaços públicos;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a degradação da qualidade ambiental do espaço construído;

i) a degradação dos bens sócio-ambientais;

j) vazios urbanos e a descontinuidade das áreas urbanizadas.

## CAPÍTULO I

### DO MACROZONEAMENTO URBANO

**Art 31.** O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento de território e tem como objetivo definir as áreas para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e para o zoneamento de uso e ocupação do solo da área urbana.

**Art 32.** Consideram-se macrozonas urbanas, delimitadas no Mapa de Macrozoneamento Urbano, Anexo I, integrante desta lei:

*Macrozonas Urbanas:*

- I – macrozona comercial e de serviços consolidada;
- II - macrozona comercial e de serviços a densificar;
- III – macrozona comercial e de serviços a expandir;
- IV – macrozona comercial e de serviços geral;
- V – macrozona residencial consolidada um;
- VI – macrozona residencial consolidada dois
- VII – macrozona de expansão urbana;
- VIII – macrozona de qualificação urbana;
- IX – macrozona industrial.

#### Seção I

##### Da Macrozona Comercial e de Serviços Consolidada

**Art 33.** A Macrozona Comercial e de Serviços Consolidada corresponde à área urbana que abriga os principais estabelecimentos comerciais existentes, situada ao longo da Avenida Paraná, Avenida Getulina e início da Avenida Dom Pedro II. Caracteriza-se como bem servida por infraestrutura e serviços públicos, para a qual se pretende a intensificação do uso comercial e de serviços através da verticalização.

**Art 34.** A delimitação da Macrozona Comercial e de Serviços Consolidada tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

*I – Otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação dos novos empreendimentos em terrenos não edificadas localizados entre empreendimentos já instalados e ao longo da Avenida Paraná, Avenida Getulina e início da Avenida Dom Pedro II.*

*II – Criar ambiente de intercâmbio empresarial a partir de mecanismos de provimento de infraestrutura, de troca de tecnologia e conhecimento;*

*III – Potencializar as condições logísticas;*

*IV – Garantir o controle ambiental e a segurança.*

#### Seção II

##### Da Macrozona Comercial e de Serviços a densificar

**Art 35.** A Macrozona Comercial e de Serviços a densificar corresponde à área urbana que abriga alguns estabelecimentos comerciais e de serviços, com alguns lotes ocupados por residências, bem servida por infraestrutura e serviços públicos, para a qual se pretende a densificação, seja por verticalização, seja pela substituição do uso residencial pelo uso comercial e de serviços no nível térreo.

**Art 36.** A delimitação da Macrozona Comercial e de Serviços a densificar tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

*I – Otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação dos novos empreendimentos em terrenos não edificadas localizados entre empreendimentos já instalados e ao longo das Avenida Paranaguá e Santo Antônio.*

*II – Criar ambiente de intercâmbio empresarial a partir de mecanismos de provimento de infraestrutura, de troca de tecnologia e conhecimento;*

*III – Potencializar as condições logísticas;*

*IV – Garantir o controle ambiental e a segurança.*

### **Seção III**

#### **Da Macrozona Comercial e de Serviços a expandir**

**Art 37.** A Macrozona Comercial e de Serviços a expandir corresponde às áreas ocupadas principalmente por residências na área situada no extremo leste da Avenida Paraná, prolongando-se pela Rua Olimpio Gean Rodrigues e ao sul da Avenida Getulina, estendendo-se para Rua Santos, para a qual se pretende a expansão horizontal da demanda de comércio e serviços.

**Art 38.** A delimitação da Macrozona Comercial e de Serviços a expandir tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de incentivar a continuidade da concentração comercial em áreas de menor impacto sobre o uso residencial;

**Art 39.** É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona de Expansão Comercial e de Serviços, bem como atividades agrossilvipastoris.

### **Seção IV**

#### **Da Macrozona Comercial e de Serviços Geral**

**Art 40.** A Macrozona Comercial e de Serviços Geral corresponde a faixa ao longo da Avenida Matos Leão, situada na porção norte da área urbana e nas Ruas Pitanga e Guarapuava, para a qual se pretende a instalação do comércio de natureza e porte diferenciado do comércio da área central.

**Art 41.** A delimitação da Macrozona Comercial e de Serviços Geral tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de incentivar a concentração do comércio pesado nessa área, oferecendo menor impacto sobre o uso residencial;

**Art 42.** É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona Comercial e de Serviços Geral, bem como atividades agrossilvipastoris.

### **Seção V**

#### **Da Macrozona Residencial Consolidada Um**

**Art 43.** A Macrozona Residencial Consolidada Um corresponde às porções de área urbana central caracterizada pela:

*I – boa qualidade de infraestrutura, desenho urbano e paisagem urbana;*

*II – média e alta concentração de residências.*

**Art 44.** A delimitação da Macrozona Residencial Consolidada Um tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

*I – preservar as condições atuais de uso e ocupação e principalmente a boa relação entre densidade demográfica e infraestrutura, garantindo com isto qualidade urbanística e ambiental nessa área central;*

*II – a consolidação do atual padrão de ocupação;*

*III – desestimular a superutilização do solo evitando a deterioração das duas condições supracitadas;*

*IV – a conservação do desenho e da paisagem proposta pelo plano original da cidade.*

**Art 45.** É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona Residencial Consolidada Um.

## **Seção VI**

### **Da Macrozona Residencial Consolidada Dois**

**Art 46.** A Macrozona Residencial Consolidada Dois corresponde às porções de área de ocupação predominantemente residencial do traçado urbano inicial da cidade, caracterizadas pela:

*I – boa qualidade de infraestrutura, desenho urbano e paisagem urbana;*

*II – média concentração de residências.*

**Art 47.** A delimitação da Macrozona Residencial Consolidada Dois tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

*I – preservar as condições atuais de uso e ocupação e principalmente a boa relação entre densidade demográfica e infraestrutura, garantindo com isto qualidade urbanística e ambiental nessas áreas;*

*II – a consolidação do atual padrão de ocupação;*

*III – desestimular a superutilização do solo evitando a deterioração das duas condições supracitadas;*

*IV – a conservação do desenho e da paisagem proposta pelo plano original da cidade.*

**Art 48.** É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona Residencial Consolidada Um.

## **Seção VII**

### **Da Macrozona de Expansão Urbana**

**Art 49.** A Macrozona de Expansão Urbana corresponde às áreas próximas às redes de infraestrutura e aos equipamentos público-comunitários existentes, adjacentes a área urbana atual e que apresenta condições adequadas de relevo, cuja ocupação deve acontecer antes de uma nova expansão dos limites do perímetro urbano.

**Art 50.** A delimitação da Macrozona de Expansão Urbana tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I – Melhor direcionar o crescimento da cidade sob o aspecto de ocupar áreas mais propícias à urbanização;
- II – Evitar a expansão urbana para áreas ambientalmente inadequadas ou de custo mais alto de urbanização;
- III – É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona de Expansão Urbana.

### **Seção VIII**

#### **Da Macrozona de Qualificação Urbana**

**Art 51.** A Macrozona de Qualificação Urbana corresponde à áreas urbanas que apresentam alguma carência de infraestrutura e serviços públicos, que são os Conjuntos Habitacionais José Pachulski e Parque das Flores.

**Art 52.** A delimitação da Macrozona de Qualificação Urbana tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I – Promover ações visando à qualificação urbana, tais como arborização, pavimentação viária e atendimento por serviços de varrição pública;
- II – Proporcionar qualidade de vida para a população que reside nessas áreas;
- III – É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona de Qualificação Urbana.

### **Seção IX**

#### **Da Macrozona Industrial**

**Art 53.** A Macrozona Industrial corresponde às áreas destinadas ao uso industrial e de serviços, caracterizada pelas vantagens de logística.

**Art 54.** A delimitação da Macrozona Industrial tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

*I – Estabelecer o uso industrial a área situada na porção norte da área urbana de Jardim Alegre, estendendo-se no sentido Norte-Sul ao longo da rodovia BR 443.*

*II – Otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação dos novos empreendimentos ao longo da PR-443;*

*III – Criar ambiente de intercâmbio empresarial a partir de mecanismos de provimento de infraestrutura, de troca de tecnologia e conhecimento nos parques industriais;*

*IV – Potencializar as condições logísticas;*

*V – Garantir o controle ambiental e a segurança;*

**Art 55.** É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona Industrial.

## CAPÍTULO II

### DO MACROZONEAMENTO RURAL

**Art 56.** Consideram-se macrozonas rurais, delimitadas no Mapa de Macrozoneamento Rural, Anexo II, integrante desta lei

- I – macrozona agricultável sem restrições;
- II – macrozona agricultável com restrições;
- III – macrozona de solo regular;
- IV – remanescentes florestais.

#### Seção I

##### Da Macrozona Agricultável sem restrições

**Art 57.** A Macrozona Rural Agricultável – lavoura/ pecuária corresponde as áreas rurais do Município de Jardim Alegre que podem ser agricultáveis, permitindo o cultivo de lavouras mecanizadas, não mecanizadas e da pecuária.

**Art 58.** A delimitação da Macrozona Rural Agricultável - lavoura/ pecuária tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I – Incentivar atividades agrossilvipastoris, de turismo, de recuperação e manejo ambiental, de forma sustentável;*
- II – Ordenar e monitorar o uso e a ocupação da área rural;*
- III – Permitir o uso para eco-turismo.*

#### Seção II

##### Da Macrozona Agricultável com restrições

**Art 59.** A Macrozona Rural Agricultável com restrição corresponde as áreas rurais do Município de Jardim Alegre com relevo ondulado e solo que dificulta a mecanização pela textura argilosa, permitindo o cultivo de pastagem para pecuária.

**Art 60.** A delimitação da Macrozona Rural Agricultável com restrição tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I – Incentivar atividades agrossilvipastoris, de turismo, de recuperação e manejo ambiental, de forma sustentável;*
- II – Ordenar e monitorar o uso e a ocupação da área rural;*
- III – Permitir o uso para eco-turismo.*

### **Seção III**

#### **Da Macrozona Agricultável de Solo Regular**

**Art 61.** A Macrozona Agricultável de Solo Regular corresponde às áreas de solo e relevo impossibilitam as culturas mecanizadas em grandes extensões.

**Art 62.** A delimitação da Macrozona Agricultável de Solo Regular tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

*I – Ordenar e monitorar o uso e a ocupação da área rural;*

*II – Evitar a degradação ambiental acelerada;*

*III - Evitar o desenvolvimento do processo erosivo;*

*IV - Incentivar atividades de pecuária, turismo, de recuperação.*

### **Seção IV**

#### **Remanescentes Florestais**

**Art 63.** A Macrozona de Remanescentes Florestais corresponde às áreas com mata preservada, em estado secundário ou em recuperação que devem ser mantidas como reservas legais, áreas de proteção permanente, parques ecológicos ou outra finalidade. Isto para garantir a preservação da biodiversidade, dos recursos e da paisagem naturais.

**Art 64.** A delimitação de remanescentes de Preservação tem como objetivo controlar, recuperar e preservar as matas nativas, reservas legais e a biodiversidade.

## **CAPÍTULO III**

### **DAS ZONAS ESPECIAIS**

**Art 65.** As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

*I – Zona Especial de Preservação Permanente;*

*II – Zona Especial de Interesse Social;*

*III – Zona Especial da Vila Rural;*

*IV – Zona Especial dos Eixos Rodoviários.*

**Parágrafo único.** Os parâmetros para cada uma das zonas especiais definidas neste artigo serão definidos por lei específica.

**Art 66.** Leis municipais específicas poderão definir áreas do território como Zona Especial de Interesse Social.

**Art 67.** Leis municipais específicas poderão definir outras áreas do território como Zonas Especiais, desde que estejam de acordo com os objetivos, critérios e parâmetros das macrozonas onde estão inseridos.

## Seção I

### Da Zona Especial de Preservação Permanente

**Art 68.** A Zona Especial de Preservação Permanente corresponde às áreas destinadas à proteção do Patrimônio Ambiental que deverão ser preservadas, constituídas principalmente pelas Faixas de Preservação dos cursos d'água.

**Art 69.** De acordo com as leis federais 6766/79 – Parcelamento do Solo e 4774/65 – Código Florestal Brasileiro, as faixas devem ter no mínimo 30 metros de cada lado das margens dos cursos d'água com até 10 (dez) metros de largura, e ao redor das nascentes a faixa deve apresentar largura mínima de 50 (cinquenta) metros.

**Art 70.** Em Jardim Alegre, este é o caso dos rios e córregos situados na área rural e urbana do município.

## Seção II

### Das Zonas Especiais de Interesse Social

**Art 71.** Mediante a necessidade da implantação de Zonas Habitacionais de Interesse Social a Prefeitura terá autonomia para designar a ocupação de áreas residenciais para esta finalidade.

**Art 72.** As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas prioritariamente à urbanização e proteção de Habitação de Interesse Social, conforme determinado no Art. 65 desta Lei.

**Art 73.** Nas Zonas Especiais de Interesse Social será permitido, mediante aprovação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da Legislação em vigor.

**Art 74.** São objetivos das ZEIS:

*I – Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontra à margem do mercado legal de terras;*

*II – Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;*

*III – Garantir a melhoria da qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas.*

**Art 75.** Lei Municipal, baseada neste Plano Diretor, estabelecerá critérios para a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social.

**Art 76.** Para os parcelamentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social será exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme determinação do Capítulo X, do Título IV desta Lei.

### Seção III

#### Da Zona Especial da Vila Rural

**Art 77.** A Zona Especial da Vila Rural corresponde a área da Vila Rural Jardim Alegre, que se destina ao uso residencial de subsistência, na qual não será permitido o parcelamento/ subdivisão de lotes para fins urbanos.

**Art 78.** Para a Zona Especial da Vila Rural deverá ser criada a lei municipal de urbanização específica.

### Seção IV

#### Da Zona Especial dos Eixos Rodoviários

**Art 79.** A Zona Especial dos Eixos Rodoviários compreende a faixa de 25 (vinte e cinco) metros para cada lado a partir da faixa de domínio da Rodovia BR-443, quando sobreposta às macrozonas rurais:

**Art 80.** A Zona Especial dos Eixos Rodoviários tem como objetivo o ordenamento e a fiscalização do uso e ocupação do solo na faixa descrita no Art. 79 desta Lei.

**Art 81.** A Zona Especial dos Eixos Rodoviários é destinada para usos não residenciais.

**Art 82.** No momento da aprovação do empreendimento, os terrenos atingidos pela Zona Especial dos Eixos Rodoviários deverão ser cadastrados e tributados como urbanos, permanecendo o remanescente como macrozona rural.

**Art 83.** Os critérios e parâmetros de Uso e Ocupação do Solo ao longo da Zona Especial dos Eixos Rodoviários serão definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

## CAPÍTULO IV

### DOS PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

**Art 84.** Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento, definidos neste capítulo têm como objetivo estabelecer diretrizes para a complementação das normas de uso e ocupação do solo municipal a serem definidos em leis municipais específicas.

**Art 85.** Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante deste Plano Diretor Municipal, detalha os parâmetros definidos nos capítulos I e II, do Título III.

**Art 86.** O detalhamento e a complementação dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento seguem as diretrizes estabelecidas nas Macrozonas, estabelecidas no Capítulo I e II - do Macrozoneamento Urbano e Rural.

### Seção I

#### Do Uso do Solo

**Art 87.** O uso do solo fica classificado em:

*I – residencial;*

*II – não residencial;*

*III – misto.*

§ 1º Considera-se *uso residencial* aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º Considera-se *uso não residencial* aquele destinado ao exercício das atividades industrial, comercial, de prestação de serviços, institucionais, agrossilvipastoris, recuperação e manejo ambiental.

§ 3º Considera-se *uso misto* aquele constituído por mais de um uso, *residencial* e *não residencial*, ou por mais de uma atividade não residencial na mesma edificação.

**Art 88.** Todos os usos e atividades poderão se instalar no território municipal, desde que obedeçam às condições estabelecidas nos Capítulos I e II do Título III, determinadas em função do:

I - objetivo(s) das Macrozonas;

II - nível de incomodidade.

**Art 89.** Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação definidos com base nos níveis de incomodidade em função de sua potencialidade como geradores de:

I – incômodo;

II – impacto à vizinhança.

**Parágrafo único.** Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

### **Subseção I**

#### **Dos Padrões de Incomodidade**

**Art 90.** Para fins de análise do nível de incomodidade deverão ser observados os seguintes fatores:

I - impacto urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada e/ou alteração negativa da paisagem;

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

III - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção e/ou emissão de gases e lançamento de material particulado na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

IV - poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição das águas superficiais e subterrâneas;

V - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem, depósito interno e intermediário de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;

VII - periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

VIII - geração de tráfego: interferência no tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, e/ou geração de tráfego intenso, em razão do porte de estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criado.

**Art 91.** Os usos e atividades serão classificados nos níveis de incomodidade abaixo descritos, para que então se defina para cada zona determinada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, quais são considerados permitidos, permissíveis ou proibidos em cada área:

I - não incômodos – o uso *residencial* e as categorias de uso *não residencial*, desde que compatíveis com o uso residencial nas macrozonas urbanas e compatíveis com uso agrossilvipastoril nas macrozonas rurais;

II - incômodos nível I – uso *não residencial*, cujo nível de incomodidade permite instalação compatível com o uso *residencial* nas macrozonas urbanas e compatíveis com uso agrossilvipastoril nas macrozonas rurais, mediante atendimento de requisitos de instalação;

III - incômodos nível II – o uso *não residencial*, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso *residencial*, em eixos ou zonas determinadas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

IV - incômodos nível III – o uso *industrial* e correlatos (ou quaisquer usos), cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso *residencial*, uso agrossilvipastoril, de recuperação e manejo ambiental.

**Parágrafo único.** Os parâmetros para enquadramento dos fatores enunciados nos níveis de incomodidade serão definidos em lei municipal específica, amparada na legislação estadual e federal pertinentes.

**Art 92.** A permissão e requisitos para instalação de atividades nos eixos e zonas de uso e ocupação do solo, com base nos níveis de incomodidade, serão definidos por Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art 93.** Os usos e atividades incômodas de nível I poderão se instalar em todo o território municipal, mediante atendimento dos requisitos de instalação.

**Art 94.** Os usos e atividades incômodos nível III somente poderão se localizar na Macrozona Urbana Industrial.

**Art 95.** A análise do nível de incomodidade será feita pelo órgão municipal competente.

**Art 96.** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

## Seção II

### Dos Empreendimentos de Impacto

**Art 97.** Os empreendimentos de impacto são aqueles que podem causar danos e ou alteração no ambiente socioeconômico, natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

**Art 98.** São considerados empreendimentos de impacto:

I - as edificações não residenciais com área construída igual ou superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

II - as edificações residenciais com mais de 15 (quinze) unidades.

III - os condomínios horizontais residenciais com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) ou com mais de 15 (quinze) frações destinadas a unidades residenciais.

IV - os empreendimentos industriais com área superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

**Art 99.** Entre outros, são considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independente da área construída:

- I. abatedouros e frigoríficos;
- II. aterro sanitário e aterro de resíduos tóxicos e perigosos;
- III. carvoarias;
- IV. cemitérios e crematórios;
- V. centrais de abastecimento;
- VI. centrais de carga;
- VII. de produtos tóxicos e perigosos;
- VIII. de resíduos de serviços de saúde;
- IX. depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- X. depósitos e fábricas de material explosivo;
- XI. depósitos e revendas de insumos agrícolas;
- XII. emissários de esgoto;
- XIII. estações de rádio-base;
- XIV. estações de transmissão de energia elétrica;

- XV. estações de tratamento de efluentes;
- XVI. fábricas de ração;
- XVII. farinheiras;
- XVIII. garagem de veículos de transporte de passageiros;
- XIX. incineradores;
- XX. instalações de armazenagem de produtos perigosos;
- XXI. laticínios;
- XXII. linhas de transmissão de mais de 230 KW;
- XXIII. madeireiras, serrarias e marcenarias;
- XXIV. postos de serviço, com venda de combustível;
- XXV. postos de combustível;
- XXVI. presídios;
- XXVII. rodovias primárias e auto-estrada;
- XXVIII. salão de bailes e clubes;
- XXIX. serralherias;
- XXX. shopping center;
- XXXI. silos e depósitos de cereais;
- XXXII. supermercados e hipermercados;
- XXXIII. templos religiosos.
- XXXIV. terminais de transporte;
- XXXV. transportadora;
- XXXVI. urbanização: pólos industriais e distritos industriais;
- XXXVII. usinas de álcool e açúcar;
- XXXVIII. usinas de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;
- XXXIX. usinas termoelétrica e termonucleares;
- XL. extração mineral, nela compreendido, areia, pedreira de brita, pedreira de bloco, carvão mineral, chumbo, calcário, petróleo e gás natural, amianto, xisto, entre outros causadores de danos a saúde.

**Parágrafo único.** Quando entender necessário, o poder executivo poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados neste artigo.

**Art 100.** A aprovação e instalação dos empreendimentos previstos no Art. 98 e 99 desta Lei estão condicionadas a parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

### **Seção III**

#### **Da Ocupação do Solo**

**Art 101.** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento;
- II - dimensões mínimas de lote;
- III - taxa de ocupação;
- IV - taxa de permeabilidade do solo;
- V - recuo frontal;
- VI - afastamento das divisas do lote;
- VII - altura máxima das edificações;
- VIII - testada.

**Art 102.** O coeficiente básico de aproveitamento das zonas será definido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art 103.** Os Eixos de Comércio e Serviços serão definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º As alterações dos Eixos de Comércio e Serviços deverão ser anuídas pelo Poder Público Municipal, que observará o Plano de Sistema Viário e Transportes, na capacidade de infraestrutura das vias, observando a qualidade ambiental do espaço construído.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento máximo dos Eixos de Comércio e Serviços poderão exceder o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para as macrozonas, observando o limite de 3,5 (três inteiros e cinco décimos).

### **Seção IV**

#### **Do Parcelamento do Solo**

**Art 104.** O parcelamento do solo será regulado em lei específica.

**Parágrafo único.** Não será admitido o parcelamento do solo para outros fins que contrariem os objetivos e parâmetros das macrozonas, zonas e setores especiais determinados nesta Lei.

#### **Subseção única**

#### **Dos Condomínios Fechados**

**Art 105.** A aprovação de Condomínios Fechados seguirá os parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei de Parcelamento e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, não podendo ser implantados em área superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), na parte interna do empreendimento.

§ 1º Os lotes externos, voltado para as vias públicas, quando houver, não se somam a esta área.

§ 2º Em todo Condomínio Fechado deverão ser obedecidas às dimensões mínimas da fração ideal definidas para as respectivas macrozonas e conforme detalhamento da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art 106.** A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres a serem doadas para aprovação do condomínio deverá estar localizada fora da área fechada, ao acesso público e com testada para as vias públicas.

**Art 107.** É facultado ao Poder Público Municipal fazer permuta das áreas doadas, desde que tenha como finalidade empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos.

**Art 108.** A divisa do condomínio fechado com frente para via pública deverá ser feita com unidades ou fração de frente e abertos para a mesma.

**Art 109.** Fica vedado o fechamento e interrupção de vias públicas.

## TÍTULO IV

### DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

**Art 110.** Consideram-se instrumentos de desenvolvimento:

#### **I - instrumentos de planejamento:**

- a) plano plurianual;
- b) lei de diretrizes orçamentárias;
- c) lei de orçamento anual;
- d) lei de uso e ocupação do solo;
- e) lei de parcelamento do solo;
- f) lei de sistema viário;
- g) planos de desenvolvimento econômico e social;
- h) planos, programas e projetos setoriais;
- i) programas e projetos especiais de urbanização;
- j) instituição de unidades de conservação;
- k) instituição de unidades de preservação de bens sócio-ambientais;
- l) demais planos definidos nesta lei.

#### **II - instrumentos jurídicos e urbanísticos:**

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) zonas especiais de interesse social;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preferência;
- j) direito de superfície;
- k) estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- l) tombamento;
- m) desapropriação;
- n) demais instrumentos jurídicos definidos nesta lei.

### **III - instrumentos de regularização fundiária:**

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

### **IV - instrumentos tributários e financeiros:**

- a) tributos municipais diversos;
- b) taxas e tarifas públicas específicas;
- c) contribuição de melhoria;
- d) incentivos e benefícios fiscais.

### **V - instrumentos jurídico-administrativos:**

- a) servidão administrativa e limitações administrativas;
- b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;

- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) doação de imóveis em pagamento da dívida.

## **CAPÍTULO I**

### **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art 111.** O parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário.

**Art 112.** A utilização do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória do solo urbano objetiva:

I - otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos inibindo a expansão urbana de Jardim Alegre na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

**Art 113.** O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob a pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

**Art 114.** Estão sujeitos à aplicação dos instrumentos citados no Art. 111 desta Lei os seguintes casos:

I - imóvel urbano com área igual ou superior a 1.500 m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento igual a zero;

II - conjunto de imóveis urbanos contíguos ou não, de um único proprietário registrado, com coeficiente de aproveitamento igual a zero, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);

III - imóvel urbano com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), cujo coeficiente de aproveitamento não ultrapasse o coeficiente mínimo definido no parágrafo primeiro do Art. 9º desta Lei, para as macrozonas onde se situa, conforme Art. 32 desta Lei;

IV - conjunto de imóveis urbanos contíguos ou não, de um único proprietário registrado, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e cujo coeficiente de aproveitamento não ultrapasse o coeficiente mínimo definido no parágrafo primeiro do Art. 9º desta Lei, para as macrozonas onde se situa, conforme Art. 32 desta Lei;

V - conjunto de mais de dois imóveis urbanos contíguos ou não, de um único proprietário registrado, independente da área, com coeficiente de aproveitamento

igual a zero, localizado na Macrozona Residencial Consolidada Um e na Macrozona Comercial e de Serviços Consolidada e Macrozona Comercial e de Serviços a densificar.

VI - conjunto de mais de cinco imóveis urbanos contíguos ou não, de um único proprietário registrado, independente da área, com coeficiente de aproveitamento igual a zero, localizado em qualquer macrozona, excetuando-se as citadas no inciso V, deste artigo.

VII - edificação desocupada há mais de 2 (dois) anos, independente da área construída;

**Art 115.** O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória serão aplicados nas seguintes macrozonas:

I – macrozona comercial e de serviços consolidada;

II - macrozona comercial e de serviços a densificar;

III – macrozona comercial e de serviços a expandir;

IV – macrozona comercial e de serviços geral;

V – macrozona residencial consolidada um;

VI – macrozona residencial consolidada dois

VII – macrozona de expansão urbana;

VIII – macrozona de qualificação urbana;

IX – macrozona industrial.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§ 2º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput*, após tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre, os imóveis:

I – utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:

a) transportadoras;

b) garagem de veículos de transporte de passageiros.

II - exercendo função ambiental essencial;

III - os imóveis considerados de interesse sócio-ambiental;

IV - ocupados por clubes ou associações de classe;

V - imóveis integrantes de massa falida;

VI - imóveis com produção agrícola familiar sem o uso de agroquímicos, cujo proprietário reside no local e não possua outra propriedade na área urbana do município.

**Art 116.** Os imóveis nas condições a que se refere o Art. 114 desta Lei serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de dois anos a contar da primeira aprovação do projeto.

§ 5º As edificações enquadradas no inciso V do Art. 115 desta Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º Para empreendimentos enquadrados no Art. 114, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou causa *mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de qualquer prazo.

§ 8º Os imóveis enquadrados incisos I e III do Art. 114 desta Lei não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto pelo órgão competente do Poder Público Municipal.

## CAPÍTULO II

### DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art 117.** Em caso de descumprimento dos Art. 113 e 114 desta Lei, deverá o Poder Público Municipal exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, conforme as disposições constantes da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º *O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será fixado em Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).*

§ 2º *É vedada a concessão de isenção ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.*

**Art 118.** A aplicação do IPTU Progressivo no tempo, objetiva:

I - cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário;

II - fazer cumprir o disposto na Seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

III - aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Jardim Alegre;

IV - inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

**Art 119.** O IPTU Progressivo no Tempo poderá ser aplicado nas seguintes macrozonas:

I – macrozona comercial e de serviços consolidada;

II - macrozona comercial e de serviços a densificar;

III – macrozona comercial e de serviços a expandir;

IV – macrozona comercial e de serviços geral;

V – macrozona residencial consolidada um;

VI – macrozona residencial consolidada dois

VII – macrozona de qualificação urbana;

VIII – macrozona de expansão urbana;

IX – macrozona industrial.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art 120.** É facultado ao Poder Público Municipal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento de títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo

de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

**Art 121.** A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário ao imóvel urbano, para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana nos termos deste Plano Diretor.

**Art 122.** O instrumento da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública tem como objetivos:

I - promover a reforma urbana;

II - fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina;

III - inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

**Art 123.** A Desapropriação com Títulos da Dívida Pública poderá ser aplicada nas seguintes macrozonas:

I – macrozona comercial e de serviços consolidada;

II - macrozona comercial e de serviços a densificar;

III – macrozona comercial e de serviços a expandir;

IV – macrozona comercial e de serviços geral;

V – macrozona residencial consolidada um;

VI – macrozona residencial consolidada dois

VII – macrozona de qualificação urbana;

VIII – macrozona de expansão urbana;

IX – macrozona industrial.

§ 1º O valor real da indenização:

I – corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores na data da primeira notificação, conforme previsto no Art. 116 desta Lei.

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 5º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 4º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art. 113 desta Lei.

## CAPÍTULO IV

### DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art 124.** O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público Municipal e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou utilizados inadequadamente conforme define o Art. 113 desta Lei.

*§ 1º Como forma de viabilização do Consórcio imobiliário, expresso por meio de planos de urbanização ou edificação, o proprietário poderá transferir ao Poder Público Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.*

*§ 2º O Poder Público Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.*

**Art 125.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

**Parágrafo único.** O valor do imóvel de que trata o *caput* deste artigo corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores antes da execução das obras, observando o disposto no § 2º do Art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

**Art 126.** O instrumento do Consórcio Imobiliário objetiva:

I - realizar obras de urbanização, como abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água e esgoto e iluminação pública; e

II - realizar planos de edificação.

**Art 127.** O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel enquanto nos casos estabelecidos no Art. 113, a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme o disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

**Art 128.** O Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado nas seguintes macrozonas:

I – macrozona comercial e de serviços consolidada;

II - macrozona comercial e de serviços a densificar;

- III – macrozona comercial e de serviços a expandir;
- IV – macrozona comercial e de serviços geral;
- V – macrozona residencial consolidada um;
- VI – macrozona residencial consolidada dois
- VII – macrozona de qualificação urbana;
- VIII – macrozona de expansão urbana;
- IX – macrozona industrial.

**Art 129.** O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

**Art 130.** Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

## CAPÍTULO V

### DO DIREITO DA PREFERÊNCIA

**Art 131.** O Direito de Preferência confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais.

**Art 132.** O Direito de Preferência será exercido nos termos das disposições contidas nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

**Art 133.** O Poder Executivo, por meio de Lei Municipal específica, poderá delimitar as áreas em que incidirá o direito de Preferência, definir procedimentos e fixar prazos de vigência.

**Parágrafo único.** A Lei Municipal descrita no *caput* deste artigo deverá enquadrar cada área em uma ou mais das finalidades enumeradas no Art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

## CAPÍTULO VI

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art 134.** Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art 135.** O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação específica.

**Parágrafo único.** A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art 136.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

**Art 137.** Lei Municipal Específica estabelecerá os imóveis que poderão receber potencial construtivo e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando no mínimo:

I - a fórmula de cálculo da cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV - os procedimentos administrativos necessários.

**Art 138.** Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

**Art 139.** O impacto da outorga onerosa do direito de construir deverá ser controlado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

## CAPÍTULO VII

### DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

**Art 140.** O direito de construir do proprietário de imóvel é limitado aos direitos de vizinhança e aos coeficientes de aproveitamento estabelecidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, às determinações estabelecidas neste Plano Diretor e nas demais legislações urbanísticas.

**Art 141.** Entende-se como Transferência de Potencial Construtivo o instrumento de política urbana, utilizado como forma de compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens de interesse sócio ambiental ou de interesse social, de transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar.

**Parágrafo único.** Para efeito de aplicação da Transferência de Potencial Construtivo, o enquadramento dos imóveis conforme o *caput* deste artigo será definido por órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre.

**Art 142.** A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programa de recuperação de bens de interesse sócio ambiental.

**Art 143.** Não será concedida a faculdade de transferir o direito de construir, nos termos do artigo supra mencionado, aos proprietários de imóveis cujos possuidores preenchem os requisitos para adquiri-lo por Usucapião.

**Art 144.** O volume construtivo, base de cálculo e demais critérios necessários à aplicação da Transferência de Potencial Construtivo serão definidos em legislação municipal específica, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

**Parágrafo único.** O proprietário de Imóvel enquadrado conforme Art. 144 que transferir potencial construtivo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado por órgão competente do poder público municipal.

**Art 145.** O impacto da transferência de potencial construtivo deverá ser controlado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

**Art 146.** As alterações de potencial construtivo resultante da transferência total ou parcial do potencial construtivo conforme Art. 141 e Art. 142 deverão constar em registro de imóveis.

## CAPÍTULO VIII

### DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art 147.** Compreende-se como operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Art 148.** Mediante leis específicas o Poder Público Municipal utilizará Operações Urbanas Consorciadas e estabelecerá condições a serem observadas em cada operação com as seguintes finalidades:

- I - ampliação e melhoria da Rede Viária Estrutural e outras infraestruturas;
- II - implantação e melhoria de espaços públicos;
- III - implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

**Art 149.** Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, a partir de um plano de operação urbana consorciada, contendo no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - instrumentos previstos na operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII - cronograma físico - financeiro com demonstrativo das expectativas de receitas e despesas.

**Art 150.** Este instrumento deverá ser utilizado em áreas a serem definidas por lei municipal.

## CAPÍTULO IX

### DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art 151.** O Direito de Superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem.

**Art 152.** O instrumento do Direito de Superfície objetiva a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

**Art 153.** É facultado ao proprietário de imóvel urbano, conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

**Art 154.** O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§ 1º O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

**Art 155.** O Poder Público Municipal poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

**Art 156.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta e Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

## CAPÍTULO X

## DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art 157.** Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Seção II, Capítulo IV, TÍTULO III desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e à aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre.

**Art 158.** Lei municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

**Art 159.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno de forma a promover o controle desta qualidade, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

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

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

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

VIII - poluição ambiental e poluição urbana, incluindo as formas de poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração e trepidação;

X - empreendimentos geradores de periculosidade e insalubridade;

XI - geração de resíduos sólidos;

XII - riscos ambientais;

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

**Art 160.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV - proteção acústica com uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§ 1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão da obra.

**Art 161.** A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art 162.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

## TÍTULO V

### DO PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

**Art 163.** Compõem o Planejamento e a Gestão Municipal:

- I - o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal;
- II - os instrumentos de democratização da Gestão Municipal;
- III - o Processo de Avaliação e Revisão do Plano Diretor.

**Art 164.** O Poder executivo Municipal promoverá a adequação da estrutura administrativa da Prefeitura, inclusive, quando for o caso, mediante a reformulação das competências de seus órgãos, departamentos e entidades de sua administração direta e indireta, para a incorporação dos objetivos, estratégias e ações previstas nesta lei.

## CAPÍTULO I

### DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

**Art 165.** Fica criado o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal que terá como objetivos principais:

- I - articular as políticas da Administração Pública com os interesses da população;
- II - garantir a participação da sociedade no debate das questões relevantes da gestão municipal;
- III - garantir eficácia e eficiência à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;
- IV - instituir o processo permanente e sistematizado de aprofundamento, atualização e revisão do Plano Diretor;
- V - articular as Secretarias e demais órgãos da estrutura administrativa do Poder Público Municipal;
- VI - promover a participação dos Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, das Associações de Moradores e demais entidades representativas da população de Jardim Alegre;
- VII - aplicar os instrumentos previstos nesta Lei;
- VIII - implementar o Sistema Único de Informações.

**Art 166.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:

- I – Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre;
- II – Departamento de Urbanismo;
- III - Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial;
- IV - Fundo para o Desenvolvimento Urbano e Habitação.

## Seção I

### Do Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre

**Art 167.** Fica criado o Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre, órgão consultivo e deliberativo em matéria de gestão de políticas públicas territoriais, urbanas ou rurais.

**Art 168.** O Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre deverá ser criado legalmente 30 (trinta) dias após a aprovação da Lei do Plano Diretor de Jardim Alegre, pela Câmara Municipal;

**Art 169.** O Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre será paritário, composto por 14 membros titulares e seus suplentes, formado necessariamente por:

I - 07 (sete) representantes da Prefeitura do Município de Jardim Alegre, assim distribuídos:

a) 03 (três) representantes do setor de Planejamento ou setor responsável pela Gestão do Território;

b) 04 (três) representantes do poder executivo municipal, das áreas relacionadas ao desenvolvimento urbano, ao sistema viário e transporte público, meio ambiente e à habitação;

II - 01 (um) representante do poder legislativo municipal;

III - 06 (seis) representantes da sociedade civil, assim distribuídos:

a) 02 (dois) membros de Conselhos Municipais distintos, sendo estes representantes da Sociedade Civil no Conselho do qual fazem parte;

b) 02 (dois) representantes de Associações de Bairros;

c) 01 (um) representante de entidades de Ensino;

d) 01 (um) membro de organizações da sociedade civil, não contempladas nas alíneas acima.

§ 1º As deliberações do Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre serão feitas por dois terços dos presentes.

**Art 170.** Para a escolha dos representantes do Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - a renovação dos representantes do conselho se dará a cada 03 (três) anos, via conferência de avaliação do plano diretor;

II - a renovação deverá se dar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos componentes do conselho;

III - cada conselheiro poderá ter no máximo 02 (dois) mandatos consecutivos;

IV - os representantes do Departamento de Urbanismo e demais representantes do Poder Executivo Municipal serão indicados pelo prefeito e apresentados na conferência de avaliação do plano diretor;

V - durante a conferência de avaliação do plano diretor, cada segmento, em reuniões simultâneas, indicará seu(s) representante(s) para o Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre.

**Parágrafo único.** Entende-se por segmentos:

I - câmara municipal;

II - conselhos municipais;

III – Associações de bairros;

IV - entidades de ensino estadual ou superior se houver;

V - organizações da sociedade civil.

**Art 171.** A primeira composição do Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre, bem como a elaboração e aprovação do seu regimento interno, acontecerão por meio de Reunião Pública convocada pelo Poder Executivo no prazo estipulado no Art. 211 do Título VI desta Lei.

**Art 172.** Compete ao Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II - propor e emitir pareceres sobre proposta de alteração de Plano Diretor;

III - emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhamento para o processo de aprovação pela Câmara Municipal;

IV - gerir os recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação;

V - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos de desenvolvimento municipal e de democratização da gestão;

VIII - aprovar e acompanhar a implementação dos Planos Setoriais determinados nesta lei;

IX - zelar pela integração das políticas setoriais e pelo funcionamento do Sistema Único de Informações;

X - deliberar sobre os casos omissos da legislação pertinente à gestão territorial;

XI - convocar, organizar e coordenar as conferências e Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial;

**XII - CONVOCAR AUDIÊNCIAS PÚBLICAS;**

XIII - aprovar os Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança, conforme Art. 157 desta lei;

XIV - promover a otimização dos investimentos públicos.

**Art 173.** Para criação ou alteração de leis que disponham sobre matéria pertinente ao Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei de Parcelamento do Solo o Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre deverá emitir parecer como pré-requisito para o processo de aprovação pela Câmara Municipal.

**Art 174.** O Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

**Art 175.** O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre, necessário a seu plano funcionamento.

**Parágrafo único.** O Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre definirá a estrutura do suporte técnico e operacional.

## Seção II

### Do Departamento de Urbanismo

**Art 176.** O Departamento de Urbanismo será regulamentado por Decreto Municipal.

**Art 177.** Compete ao Departamento de Urbanismo:

I - implantar, implementar e gerenciar o Sistema Único de Informações - S.U.I ;

II - produzir e sistematizar informações necessárias à gestão e ao planejamento do município;

III - garantir espaços livres de lazer, áreas verdes e equipamentos públicos distribuídos de forma eqüitativa;

IV - definir prioridades de investimentos em equipamentos públicos;

V - regular a capacidade de utilização dos equipamentos públicos;

VI - integrar serviços públicos e atividades afins, otimizando a utilização dos espaços e equipamentos públicos;

VII - elaborar, coordenar e avaliar a execução integrada dos Planos e ações determinadas nesta Lei, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;

VIII - criar e/ou adequar legislação urbanística com base no Plano Diretor;

IX - dar subsídio para a tomada de decisões no Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre;

X - executar as decisões do Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre;

XI - garantir a utilização padronizada da Unidade Territorial de Planejamento com vistas a orientar e integrar as políticas públicas setoriais;

XII - informar e orientar sobre questões atinentes à legislação urbanística, rural e ambiental municipal;

XIII - monitorar a implementação das políticas de desenvolvimento estabelecidas nesta Lei.

XIV - criar convênios com órgãos de outras instâncias para troca de informações.

### **Subseção Única**

#### **Do Sistema Único de Informações – S.U.I.**

**Art 178.** O Sistema Único de informações deverá atender aos princípios da publicidade, simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança.

**Art 179.** O Sistema Único de Informações tem como objetivo:

I - produzir e sistematizar informações públicas, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - controlar e monitorar o uso e ocupação do solo municipal;

III - alimentar e facilitar integração de sistemas e mecanismos setoriais (viário e transporte, tributário, preservação e recuperação ambiental, bens sócio-ambientais e outros), garantindo o registro das informações produzidas;

IV - difundir as informações públicas;

**Art 180.** O Sistema Único de Informações terá um cadastro único, multiutilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

**Art 181.** Os agentes públicos e privados ficam obrigados a fornecer à Prefeitura todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Único de Informações, obedecendo aos prazos, condições e penalidades fixadas pelo Poder Executivo Municipal.

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

### Seção III

#### Das Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial

**Art 182.** As Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial serão convocadas com o objetivo de consultar a população das Unidades Territoriais de Planejamento sobre as questões urbanas e de gestão orçamentária relacionadas àquela territorialidade, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Poder Executivo e do Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre.

**Art 183.** Dentre outras, as Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial terão como atribuições:

I - discutir as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal;

II - dar subsídio para a avaliação do Plano Diretor, conforme Art. 189 desta Lei.

### Seção IV

#### Do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação

**Art 184.** Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação, constituído de recursos provenientes de:

I - recursos próprios do Município;

II - repasses ou dotações orçamentárias da União ou do Estado do Paraná a ele destinados;

III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

IV - transferências de instituições privadas;

V - transferências de entidades internacionais;

VI - transferências de pessoas físicas;

VII - acordos, contratos, consórcios e convênios;

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

IX - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

X - receitas advindas do pagamento de prestações por parte dos beneficiários de programas habitacionais desenvolvidos com recursos do fundo.

XI - receitas advindas do pagamento de multas emitidas pelo órgão municipal competente por falta de licença de funcionamento de atividades.

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

XIII - doações;

XIV - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

**Art 185.** O Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação será gerido pelos setores de Finanças e Administração da Prefeitura Municipal.

**Art 186.** Os recursos destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverão ser utilizados na implementação da Política Municipal de Habitação e Política Municipal de Preservação dos Bens Sócio Ambientais, aplicados prioritariamente em infraestrutura, equipamentos públicos e Habitação de Interesse Social (HIS).

**Art 187.** Será destinada à Habitação de Interesse Social a totalidade das receitas citadas nos incisos VIII, IX, X, XI do Art. 184 desta Lei e no mínimo 30% (trinta por cento) do restante dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

**Art 188.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação poderão ser aplicados diretamente pela Prefeitura ou repassados a outros fundos e agentes públicos ou privados, desde que atendam ao disposto nos Art. 185, 186 e 187 mediante aprovação dos setores de Finanças e Administração da Prefeitura Municipal.

## CAPÍTULO II

### DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR

**Art 189.** A Avaliação do Plano Diretor deverá ser feita por meio de Conferência, a cada 03 (três) anos a contar da data de publicação desta Lei.

**Parágrafo Único.** A cada 03 (três) Conferências deverá ser feita a revisão completa do Plano Diretor.

**Art 190.** O Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre será responsável pela operacionalização deste processo.

**Art 191.** As Secretarias Municipais, de acordo com as diretrizes definidas nesta Lei, deverão executar avaliações setoriais que serão encaminhadas ao Conselho Municipal de Planejamento de Jardim Alegre.

**Art 192.** A Avaliação do Plano Diretor é composta por duas formas de avaliação:

I - avaliação-diagnóstico, que tem por objetivo analisar a eficácia e a eficiência das ações em relação aos objetivos pretendidos pelo Plano Diretor;

II - avaliação-controle, cuja finalidade é verificar se as ações estão sendo implementadas e de que forma, indicando se há necessidade de revisá-las, modificando-as ou excluindo-as.

## CAPÍTULO III

### DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL

**Art 193.** Entende-se por instrumentos de democratização aquele que tem por objetivo promover a gestão municipal descentralizada e participativa.

**Art 194.** São instrumentos de democratização:

I - debates, audiências e consultas públicas;

- II - conferências;
- III - conselhos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - projetos e programas específicos;
- VI - iniciativa popular de projeto de lei;
- VII - referendo popular e plebiscito;
- VIII - orçamento participativo;
- IX - assembléias de planejamento e gestão territorial;
- X - meios de disponibilização e acesso às informações públicas.

**Art 195.** Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o Poder Público Municipal de Jardim Alegre poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

**Art 196.** A participação de toda a população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público Municipal.

**Art 197.** A informação acerca da realização de Debates, Conferências, Audiências Públicas e Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial será garantida por meio de veiculação nas rádios locais, jornais locais e internet, podendo ainda, serem utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei.

**Art 198.** As informações referentes ao artigo supra mencionado deverão ser divulgadas, no mínimo, com quinze dias de antecedência.

**Parágrafo único.** Deverá constar na informação, o local, o dia, o horário e a pauta da reunião.

**Art 199.** Os instrumentos mencionados neste Capítulo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

## **Seção I**

### **Dos Debates Públicos**

**Art 200.** O Poder Municipal promoverá a realização periódica de sessões públicas de debates sobre temas relevantes de interesse público.

**Art 201.** A realização dos debates poderá ser solicitada ao Poder Público Municipal pelos Conselhos Municipais e por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade.

## **Seção II**

### **Das Audiências Públicas**

**Art 202.** A Audiência Pública é um instrumento de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando a legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se

exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público Municipal a uma decisão de maior aceitação consensual.

**Art 203.** As Audiências Públicas serão promovidas pelo Poder Público Municipal para garantir a gestão democrática da cidade, nos termos do Art. 43 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

**Art 204.** Serão realizadas Audiências Públicas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente danosos em seu entorno e nos demais casos que forem de interesse público relevante.

§ 1º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de trinta dias da data da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, devendo o Conselho respectivo ao tema reter para seu acervo, uma cópia da lavratura da Ata de Realização da Audiência.

### **Seção III**

#### **Das Conferências Públicas**

**Art 205.** As Conferências Públicas terão por objetivo a mobilização do Poder Público Municipal e da sociedade civil na elaboração e avaliação das políticas públicas, em que serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

**Art 206.** O Instrumento Conferência Pública deverá ser regulamentado em legislação própria.

**Art 207.** Nos casos de alteração da Lei do Plano Diretor, a Conferência Pública deverá obrigatoriamente anteceder a alteração.

## **TÍTULO VI**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art 208.** Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

I – Mapa de Macrozoneamento Urbano;

II – Mapa de Macrozoneamento Rural;

III – Glossário.

**Art 209.** Será objeto de decreto do Poder Executivo a partir da publicidade desta Lei:

I - O Departamento de Urbanismo, no prazo de 4 (quatro) meses;

II - O Sistema Único de Informações - S.U.I., no prazo de 12 meses.

**Art 210.** O Poder Executivo regulamentará por Decreto Municipal o Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação no prazo de 6 (seis) meses após a publicação desta Lei.

**Art 211.** O Poder Executivo deverá realizar a Reunião Pública que trata o Art. 171 desta Lei no prazo máximo de 4 (quatro) meses da publicação dessa Lei.

**Art 212.** O Poder Executivo deverá cadastrar como urbanos todos os terrenos das Macrozonas Urbanas, no prazo de 18 (dezoito) meses da publicação dessa Lei.

**Art 213.** O Código Tributário do município e demais legislações pertinentes à matéria desta Lei deverão ser readequadas as disposições contidas neste plano no prazo de 12 (doze) meses após publicação desta Lei.

**Art 214.** Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação.

**Art 215.** Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Jardim Alegre,  
Estado do Paraná, .....de ..... de 2012  
Prefeito Municipal

## **ANEXO I – MAPA DE MACROZONEAMENTO URBANO SEDE**

## **ANEXO II – MAPA DE MACROZONEAMENTO URBANO POVOADOS**

## **ANEXO III – MAPA DE MACROZONEAMENTO RURAL**

## ANEXO IV – GLOSSÁRIO

- I. Acessibilidade Cidadã - acesso amplo e democrático ao espaço urbano de forma efetiva, socialmente inclusiva e ecologicamente sustentável, através da priorização dos modos de transporte coletivo e não motorizados, pedestres, ciclistas, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.
- II. Afastamento – distância mínima que deve ser observada entre as edificações e as divisas do lote, constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos;
- III. Agricultura Familiar - agricultura cujos estabelecimentos se enquadram simultaneamente em três condições fundamentais: (a) a direção dos trabalhos do estabelecimento é exercida pelo produtor; (b) o trabalho familiar é superior ao trabalho contratado e (c) os estabelecimentos devem possuir área máxima inferior a 15 vezes o módulo fiscal médio regional.
- IV. Agroecologia - abordagem da agricultura que integra diversos aspectos agrônômicos, ecológicos e socioeconômicos, na avaliação dos efeitos das técnicas agrícolas sobre a produção de alimentos e na sociedade, tendo como princípio básico o uso racional dos recursos naturais.
- V. Agroquímicos - adubos químicos e agrotóxicos em geral, incluindo herbicidas, fungicidas, acaricidas e outros.
- VI. Agrossilvipastoril - relativo à agricultura, silvicultura, pecuária, apicultura e aqüicultura.
- VII. Arborização Municipal - referente à arborização em área pública, urbana ou rural e viveiro municipal.
- VIII. Área Construída - soma da área coberta de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se as áreas definidas em lei específica referente a obras e edificações;
- IX. Área Não Edificável – compreende área dos terrenos onde não é permitida qualquer edificação;
- X. Área Total do Empreendimento – é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;
- XI. Bens Socioambientais - conjunto do patrimônio histórico e artístico, arquitetônico, cultural, ambiental, natural, paisagístico, arqueológico, material e imaterial, edificação, lugares de interesse para preservação, bens culturais, centros históricos e monumentos.
- XII. Cadeias Produtivas Complexas - sistema que envolve processos produtivos em constante modernização e otimização, incluindo as várias etapas até o consumidor final.
- XIII. Coeficiente de Aproveitamento - relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote;
- XIV. Coeficiente de Aproveitamento Básico – relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado gratuitamente;
- XV. Coeficiente de Aproveitamento Máximo – relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente ou gratuitamente como incentivo, definido de acordo com a capacidade de suporte e impactos decorrentes do adensamento construtivo e populacional.

- XVI. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado;
- XVII. Convivência Cidadã - modo de vida fundamentado na cooperação e no respeito às diferenças econômicas, políticas, sociais e culturais com vistas a integração e inclusão social.
- XVIII. Economia Solidária - conjunto de experiências econômicas que compartilham alguns traços constitutivos e essenciais de solidariedade, cooperação mútua e autogestão comunitária.
- XIX. Educação para Cidadania - conjunto de ações pedagógicas articuladas para inclusão e desenvolvimento dos indivíduos e grupos nas estruturas política, econômica, social e cultural, para conservação do patrimônio público, bem como para compreensão, preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e natural.
- XX. Estrutura Urbana - conceito que engloba o conjunto de infraestrutura urbana, desenho urbano, serviços e equipamentos públicos.
- XXI. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)- é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XXII. Fração Média - fração ou parcela pela qual a área total do terreno deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de unidades ou frações ideais permitidas para o condomínio.
- XXIII. Fração Mínima - área mínima permitida para cada fração ideal em condomínio.
- XXIV. Habitação de Interesse Social (HIS) - empreendimento habitacional destinado à população com renda familiar mensal limitada a 06 (seis) salários mínimos.
- XXV. Imóveis Urbanos Contíguos - imóveis limítrofes com outros imóveis urbanos separados por uma ou mais divisas.
- XXVI. Impacto Urbanístico – Impacto físico-funcional na paisagem urbana, no meio socioeconômico e cultural, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana;
- XXVII. Incomodidade - relativo a incômodo;
- XXVIII. Incômodo – potencialidade ou efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área;
- XXIX. Logística - parte do gerenciamento da cadeia produtiva que planeja, implementa e controla o fluxo e armazenamento eficiente e econômico de matérias-primas, materiais semiacabados e produtos acabados, bem como as informações a eles relativas.
- XXX. Logradouros Públicos – são os espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial da população destinados a vias de circulação e espaços livres;
- XXXI. Lote - também denominado “data” é a parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação pública, servida de infraestrutura básica,

cujas dimensões devem atender aos índices urbanísticos definidos pela Lei do Plano Diretor e Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;

XXXII. Parcelamento do Solo – para fins urbanos é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desdobro ou desmembramento;

XXXIII. Pavimento – espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto;

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

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

XXXVI. Recuo - é a menor distância medida entre a divisa do lote e o limite da projeção horizontal da edificação;

XXXVII. Residencial Multifamiliar - referente ao uso ou edificação destinada a mais de uma unidade habitacional;

XXXVIII. Residencial Unifamiliar - referente ao uso ou edificação destinada à habitação para uma única família;

XII. Sistema Viário - compreende as áreas utilizadas para vias de circulação, parada ou estacionamento de pedestres ou veículos;

XL. Solo - compreende o espaço terrestre, subterrâneo e aéreo, este último abrangendo qualquer elemento natural ou construído, visíveis da área pública e passíveis de exploração econômica.

XLI. Taxa de Ocupação – relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote;

XLII. Taxa de Permeabilidade - relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

XLIII. Testada - é a dimensão da face do lote voltada para o logradouro;

XLIV. Unidades ou frações de frente - fração ideal em condomínio, voltadas para a via pública;

XLV. Vazios urbanos - terrenos em perímetro urbano, não edificadas e/ou não utilizadas adequadamente em relação aos usos e atividades urbanas.

## SUMARIO

Títulos, Capítulos e Seções	ASSUNTO	Artigo
TITULO I	DA FUNDAMENTAÇÃO	1º
Capítulo I	Disposições Preliminares	1º
Capítulo II	dos princípios	4º
Seção I	<i>da função social da cidade</i>	4º
Seção II	<i>Da função social da propriedade</i>	7º
Seção III	<i>Da gestão democrática</i>	11º
Seção IV	<i>Da sustentabilidade</i>	13º
Capítulo III	Dos objetivos gerais	15º
TITULO II	DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICIPIO	16º
Capítulo I	Dos objetivos e estratégias de desenvolv. do Município	16º
Seção I	<i>Do desenvolvimento sócio-econômico</i>	18º
Seção II	<i>Do desenvolvimento territorial e ambiental</i>	22º
Seção III	<i>Do desenvolvimento Institucional</i>	28º
TITULO III	DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	30º
Capítulo I	Do macrozoneamento urbano	31º
Seção I	<i>Da macrozona comercial e de serviços consolidada</i>	33º
Seção II	<i>Das macrozona comercial e de serviços a densificar</i>	35º
Seção III	<i>Da macrozona comercial e de serviços a expandir</i>	37º
Seção IV	<i>Da macrozona comercial e de serviços geral</i>	40º
Seção V	<i>Da macrozona residencial consolidada um</i>	43º
Seção VI	<i>Da macrozona residencial consolidada dois</i>	46º
Seção VII	<i>Da macrozona de expansão urbana</i>	49º
Seção VIII	<i>Da macrozona de qualificação urbana</i>	51º
Seção IX	<i>Da macrozona industrial</i>	53º
Capítulo II	Do macrozoneamento rural	56º
Seção I	<i>Da macrozona agricultável sem restrições</i>	57º
Seção II	<i>Da macrozona agricultável com restrições</i>	59º
Seção III	<i>Da macrozona agricultável de solo regular</i>	61º
Seção IV	<i>Remanescentes florestais</i>	63º
Capítulo III	Das zonas especiais	65º
Seção I	<i>Das zonas especiais de preservação permanente</i>	68º
Seção II	<i>Das zonas especiais de interesse social</i>	71º
Seção III	<i>Da zona especial da Vila Rural</i>	77º
Seção IV	<i>Da zona especial dos eixos rodoviários</i>	79º
Capítulo IV	Dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo	84º
Seção I	<i>Do uso do solo</i>	87º
Subseção I	<i>Dos padrões de incomodidade</i>	90º
Seção II	<i>Dos empreendimentos de impacto</i>	97º
Seção III	<i>Da ocupação do solo</i>	101º
Seção IV	<i>Do parcelamento do solo</i>	104º
Subseção	<i>Dos condomínios fechados</i>	105º

ún.		
TÍTULO IV	DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLV. MUNICIPAL	110º
Capítulo I	Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	111º
Capítulo II	Do IPTU progressivo no tempo	117º
Capítulo III	Da desapropriação com títulos da dívida pública	120º
Capítulo IV	Do consórcio imobiliário	124º
Capítulo V	Do direito de preferência	131º
Capítulo VI	Da outorga onerosa do direito de construir	134º
Capítulo VII	Da transferência de potencial construtivo	140º
Capítulo VIII	Das operações urbanas consorciadas	147º
Capítulo IX	Do direito de superfície	151º
Capítulo X	Do estudo prévio de impacto de vizinhança	157º
TÍTULO V	DO PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL	163º
Capítulo I	Do sistema de planejamento e gestão municipal	165º
<i>Seção I</i>	<i>Do Conselho Municipal de Planej. De Jardim Alegre</i>	167º
<i>Seção II</i>	<i>Do departamento de urbanismo</i>	176º
<i>Subseção</i>	<i>Do sistema de informações – SUI</i>	178º
ún.		
<i>Seção III</i>	<i>Das assembleias de planejamento e gestão territorial</i>	182º
<i>Seção IV</i>	<i>Do fundo de desenvolv. Urbano e habitação</i>	184º
Capítulo II	Do processo de avaliação e revisão do Plano Diretor	189º
Capítulo III	Dos instrumentos de democratização da gestão municipal	193º
<i>Seção I</i>	<i>Dos debates públicos</i>	200º
<i>Seção II</i>	<i>Das audiências públicas</i>	202º
<i>Seção III</i>	<i>Das conferências públicas</i>	205º
TÍTULO VI	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	208º