LEI N° 860, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2017.

Ementa: Dispõe sobre o Plano Diretor do Município da Vertentes e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VERTENTES, no uso de suas atribuições conferidas pela Lei Orgânica do Município e pela Constituição Federal; bem como com fundamento no artigo 41, inciso I da Lei Federal n° 10.257/01; faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VERTENTES

Dos Princípios, dos Objetivos, das Diretrizes

Seção I

Dos Princípios

Art. 1°. O Plano Diretor do Município de Vertentes é o instrumento básico de política municipal territorial, para o desenvolvimento sustentável do meio ambiente urbano e rural, objetivando cumprir a premissa constitucional da garantia das funções sociais da cidade e da propriedade, expressas nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 2°. O Plano Diretor tem como princípio o exercício democrático da gestão política territorial.

Art. 3°. O ordenamento pleno do desenvolvimento das funções sociais do município e da propriedade se dará, mediante normas públicas e de interesse social em prol da coletividade, do bem estar social e do equilíbrio ambiental.

Art. 4°. O desenvolvimento e a utilização plena do potencial existente no município, seus recursos, espaços, patrimônio histórico e cultural serão considerados bens coletivos, e, portanto acessíveis a todos os cidadãos, dentre os quais:

I - A dotação adequada de infraestrutura urbana e rural, na área de transportes, abastecimento d'agua, esgotamento sanitário, coleta de lixo e energia elétrica para toda a população do município;

II - Garantia da prestação de serviços urbanos, em níveis básicos, a toda a população do município;

III - Conservação e recuperação do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio histórico, artístico e cultural do município;

IV - Adequação das normas de urbanização às condições de desenvolvimento econômico cultural e social do município;

V - Apropriação coletiva da valorização mobiliária decorrente dos investimentos públicos;

VI - Universalização das obrigações e direitos urbanísticos para todos os seguimentos do município independentemente de seu caráter formal ou informal.

Seção II

Dos Objetivos

Art. 5°. São objetivos gerais do Plano Diretor:

I - Ordenar o crescimento e implantação de núcleos urbanos, através da distribuição adequada da população e das atividades de interesse urbano, de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento do município;

II - Estabelecer mecanismos para atuação conjunta dos setores públicos e privados em empreendimentos de interesse público que promovam transformações urbanísticas no município, especialmente relativas a transporte coletivo, política habitacional, abastecimento d'água, tratamento de esgotos, coleta e destinação final de resíduos sólidos, sistemas de educação, saúde, lazer, turismo e cultura;

III - Promover a regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas pelas populações de baixa renda, onde for adequado sob o ponto de vista ambiental;

IV - Estabelecer políticas setoriais para o meio ambiente, a cultura, o lazer, a educação, a saúde, a habitação, o turismo e o desenvolvimento econômico, buscando elevar o padrão de vida da população, particularmente no que se refere ao combate das desigualdades que atingem diferentes faixas de renda da população;

V - Direcionar a utilização do sistema viário e dos serviços de transporte, com a prevalência do uso público sobre o privado;

VI - Preservar e proteger o meio ambiente natural dentro do território do município, observando-se sempre o que dispuser a legislação federal, estadual e municipal, com ênfase, no desenvolvimento sustentável;

VII - Induzir a estruturação do processo de urbanização de ocupação do solo de forma compacta e racional, aproveitando a disponibilidade e o potencial de terrenos dotados de infraestrutura;

VIII - Promover, valorizar e consolidar, dentro da concepção de município sustentável, o patrimônio cultural, consolidado nos marcos de referências, edificados ou não, de valor histórico e arquitetônico;

IX - Promover, valorizar e consolidar, dentro da concepção de município sustentável, a qualidade ambiental dos espaços urbanos, representados pelo desenho urbano planejado, das avenidas e praças, patrimônio cultural e interação harmoniosa com o meio natural, tendo o meio ambiente como bem de uso comum do povo, estimulando a efetiva participação da população na sua defesa e preservação;

X - Promover políticas públicas na área de desenvolvimento econômico sustentável, estimulando a diversificação de atividades que valorizem as potencialidades da região, notadamente no setor agrícola, visando sua diversificação;

XI - Promover formas de gestão democrática estabelecendo a integração entre a administração pública e o munícipe na gestão compartilhada com responsabilidade social.

Seção III

Das Diretrizes

Art. 6°. Na consecução da política de desenvolvimento municipal deverão ser assegurados:

I - Usos e densidades de ocupação do solo limitados à capacidade de absorção da infraestrutura urbana, condições de acessibilidade e adequação às características do meio físico;

II - Estrutura urbana e rural adequadas para o desenvolvimento econômico, social e urbanístico na esfera local das atividades de indústria, serviços de comércio, habitação, lazer e turismo;

III - Priorização de verbas orçamentárias, dentro da concepção democrática, objetivando a concretização do Plano Diretor, notadamente no resgate do déficit de habitação, programas de urbanização de assentamentos informais, infraestrutura, equipamentos urbanos, serviços públicos comunitários, requalificação do meio ambiente natural e construído;

IV - A concessão de incentivos à produção de habitação de interesse social, inclusive, com destinação de áreas específicas para esse fim;

V - A definição de áreas que deverão ser objeto de tratamento especial em função de condições de fragilidade ambiental, do valor paisagístico, histórico-cultural e de interesse social, traçando-se diretrizes para o desenvolvimento ambiental das áreas de preservação e de proteção, incluindo-se paisagens notáveis, parques, praças e similares;

VI - Políticas de estimulo à implantação de indústrias não poluentes e de tecnologia avançada, atribuindo caráter específico para o Município, dentro da estratégia de desenvolvimento sustentável da indústria local;

VII - A promoção da integração com outros municípios, buscando o fortalecimento e realização das políticas públicas municipais e regionais.

CAPÍTULO II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DO MUNICÍPIO

Seção I

Da Função Social da Propriedade Urbana

Art. 7°. A propriedade urbana cumpre a função social quando atende às exigências expressas neste Plano Diretor assegurando o atendimento das necessidades dos munícipes, quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao desenvolvimento das atividades econômicas e a sustentabilidade do meio ambiente, submetendo-a aos interesses coletivos.

Art. 8°. Para cumprir sua função social a propriedade urbana deve satisfazer, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - Aproveitamento e utilização para atividades de interesse urbano de forma compatível com as normas urbanísticas e a capacidade de suporte da infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos;

II - Aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade do meio ambiente, segurança e saúde de seus usuários e propriedades vizinhas.

Parágrafo Único - São consideradas atividades de interesse urbano aquelas inerentes às funções sociais da cidade e ao bem estar de seus habitantes, incluindo a moradia, a produção e o comércio de bens, a prestação de serviços, inclusive os serviços religiosos, a circulação, a preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico, e a preservação dos recursos necessários à vida urbana, tais como mananciais e áreas arborizadas.

Seção II

Da Função Social do Município

Art. 9°. O município cumpre sua função social quando atende às exigências expressas neste Plano Diretor assegurando:

I - Condições dignas de moradia;

II - Condições adequadas para as atividades socioeconômicas;

III - Participação de seus moradores através de modelos democráticos de gestão;

IV - Meio ambiente saudável através de sua preservação, proteção e recuperação;

V - Preservação da memória histórica, cultural e paisagística;

VI - Mobilidade, trânsito e transporte prevalente do público sobre o privado;

VII - Infraestrutura contemplando no mínimo, saneamento, abastecimento d'água e energia elétrica;

VIII - Definição de políticas de promoção social nas áreas de trabalho e renda, artes e cultura, esporte, turismo, lazer e educação;

IX - Proporcionar política de saúde de acordo com a legislação vigente e suas resoluções;

X - Diretrizes de políticas de promoção social para os idosos, criança e adolescente e portadores de necessidades especiais.

CAPÍTULO III

DA CONSTITUIÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 10. Este Plano Diretor terá como partes constituintes:

I - O ordenamento da Dinâmica de Ocupação do Território, incluindo o Macrozoneamento e as diretrizes para a definição dos usos e parcelamentos do solo e para os parâmetros das edificações;

II - As diretrizes da Política Municipal de Meio Ambiente, incluindo a preservação e recuperação ambiental e o plano de saneamento ambiental;

III - As diretrizes para a política territorial que promovam o desenvolvimento econômico, a oferta de oportunidades de trabalho e a promoção social;

IV - As diretrizes para a Política Municipal do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Cultural, Paisagístico. Arqueológico e Documental;

V - As diretrizes da Política Habitacional do Município, incluindo as bases para implantação dos Planos de Regularização Fundiária e de Produção de Habitação de Interesse Social;

VI - As diretrizes para o desenvolvimento sustentável do Meio Rural;

VII - As diretrizes para Política de Trânsito, Transporte e Mobilidade do Município.

CAPÍTULO IV

DA DINÂMICA DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

Seção I

Do Macrozoneamento

Art. 11. Para o ordenamento do uso do território fica estabelecido o macrozoneamento do Município em unidades de planejamento que expressam as características, o potencial e a destinação de suas diferentes regiões. Ficam estabelecidas a Macrozona Urbana e a Macrozona Rural, que se subdividem em Zonas, Áreas, Eixos, Faixas e Setores, que, para efeito desta Lei, são definidas como:

I - Zonas: Divisão da Macrozona Urbana com diretrizes e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo;

II - Áreas: Divisão da Macrozona Rural com diretrizes e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo;

III - Eixos: vias e seus lotes lindeiras destinados a usos predominantemente não residenciais que terão padrões urbanísticos compatíveis com a intensidade de uso;

IV - Faixas: de domínio nas áreas *"non aedificandi"*, localizadas a partir do eixo das rodovias, ferrovias e estradas vicinais e de servidão abaixo das linhas de transmissão, destinadas à segurança, e/ou ampliação e execução de serviços de manutenção e conservação;

V - Setores: divisão de Zona, com fins específicos,

Art. 12. São diretrizes das macrozonas:

I - A busca do equilíbrio entre as atividades urbanas e rurais;

II - O desenvolvimento sustentável.

Art. 13. O território do Município de Vertentes será dividido na forma do Art. 11 desta lei, de acordo com os critérios a seguir discriminados e conforme delimitações a serem regulamentadas por lei específica.

Seção II

Da Macrozona Rural

Art. 14. A macrozona rural é destinada a atividades econômicas não urbanas - agricultura, pecuária, extrativismo, recreação, turismo, sistemas agroflorestais e congêneres; nela não sendo permitidos loteamentos.

Parágrafo Único. Estabelecimentos isolados que não constituem uso rural e que não são adequados a áreas densamente povoadas como cemitérios, usinas de tratamento de lixo, dentre outros, serão permitidos em área rural e sujeitos a disciplinamento e controle pelo Município e pelo órgão ambiental competente.

Art. 15. A macrozona rural será dividida conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

Art. 16. A Área de Preservação Permanente (APP) é a área coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, cujos parâmetros encontram-se definidos na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e nas Resoluções do CONAMA.

Art. 17. A proteção no entorno dos açudes naturais ou artificiais, observará a faixa de preservação, nas condições:

I - metragem mínima de trinta metros, para os que estejam situados em áreas urbanas consolidadas;

II - metragem de cem metros, para os que estejam situados em áreas rurais.

Parágrafo Único - Nos corpos d'água com até vinte hectares de superfície a faixa marginal será de cinquenta metros, na conformidade das Resoluções do CONAMA Nº 302 e 303, de 20 de março de 2002.

Art. 18. A Área de Reserva Legal é aquela localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas, e corresponde a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da propriedade rural, não podendo ser suprimida, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável, de acordo com princípios e critérios técnicos e científicos estabelecidos em regulamentos, conforme definidas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 1° A Área de Reserva Legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas na legislação vigente.

§ 2° O proprietário ou possuidor de imóvel rural com área de floresta nativa, natural, primitiva ou regenerada ou outra forma de vegetação nativa em extensão inferior ao estabelecido no inciso II do art. 12, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, deve adotar as seguintes alternativas, isoladas ou conjuntamente:

I - Recompor a reserva legal de sua propriedade mediante o plantio, a cada dois anos, de no mínimo 1/10 da área total necessária à sua complementação, com espécies nativas, de acordo com critérios estabelecidos pelo órgão ambiental estadual competente; devendo concluir em, no máximo, 20 (vinte) anos;

II - Conduzir a regeneração natural da reserva legal;

III - Compensar a reserva legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma micro-bacia, conforme critérios estabelecidos em regulamento.

§ 3° A localização da Área de Reserva Legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio, pelo órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada, devendo ser considerados, no processo de aprovação, a função social da propriedade, e os seguintes critérios e instrumentos, quando houver:

I - O plano de bacia hidrográfica;

II - O plano diretor municipal;

III - O zoneamento ecológico-econômico;

IV - Outras categorias de zoneamento ambiental;

V - A proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida.

§ 4° A compensação de que trata o inciso III do *caput* deverá ser precedida pela inscrição da propriedade no CAR e poderá ser feita mediante:

I - aquisição de Cota de Reserva Ambiental - CRA;

II - arrendamento de área sob regime de servidão ambiental ou Reserva Legal;

III - doação ao poder público de área localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público pendente de regularização fundiária;

IV - cadastramento de outra área equivalente e excedente à Reserva Legal, em imóvel de mesma titularidade ou adquirida em imóvel de terceiro, com vegetação

nativa estabelecida, em regeneração ou recomposição, desde que localizada no mesmo bioma.

Art. 19. A Área de Interesse Econômico para atividades agrícolas (AIE) compreende as áreas onde predominam atividades agropecuárias, de extrativismo, para as quais, quando necessário serão realizados mapeamentos de identificação e delimitação, para a implantação de parcelamento e ocupação pelo INCRA e órgão estadual competente, respeitadas as determinações constantes da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Art. 20. Os Aglomerados Urbanos Pré-existentes (AUP) são áreas compostas por adensamento de características urbanas, localizadas em área rural.

Parágrafo Único. Os Aglomerados Urbanos Pré-existentes, compreendendo os povoados, serão definidos e delimitados conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

Art. 21. As Áreas de Restrição de Ocupação (ARO) são as áreas de restrição absoluta quanto ao uso e ocupação do solo; enquadrando-se neste conceito as áreas do entorno do lixão com um raio mínimo de 500 metros e a área do entorno do matadouro num raio mínimo de 500 metros.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo apenas se aplica às edificações iniciadas após a vigência desta lei.

Art. 22. A Área Especial de Patrimônio Histórico (AEPH) corresponde às áreas de valor histórico, arquitetônico ou cultural passíveis de tombamento e de exploração pela atividade turística, podendo contribuir para o crescimento socioeconômico do município; abrangendo as localidades e conjuntos edificados que servem de referência histórica e compõem a identidade cultural do município, sem prejuízo de outras que venham a ser identificadas pelo poder local municipal.

Parágrafo Único. As Áreas Especiais de Patrimônio Histórico (AEPH) serão definidas e delimitadas conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

Art. 23. A Faixa de Domínio de Rodovias (FDR) corresponde às áreas não edificantes de 40 metros de largura de cada lado a partir do eixo das rodovias federais e estaduais, salvo disposição específica constante no Projeto Executivo de Engenharia da rodovia ou regulamentação federal ou estadual acerca do tema; visando à segurança e possibilidade de ampliação e/ou alargamento da estrutura viária existente.

Art. 24. A Faixa de Domínio de Ferrovias (FDF) compreende as áreas não edificantes de 15 metros de largura de cada lado a partir do eixo das linhas férreas, visando a inibir a ocupação nas margens das ferrovias.

Art. 25. A Faixa de Domínio de Estradas Vicinais (FDE) compreende as áreas não edificantes de 10 metros de largura do eixo das estradas vicinais, visando à segurança e possibilidade de ampliação e/ou alargamento da estrutura viária existente.

Parágrafo único. Os casos anteriores a esta Lei que não atendam ao requisito previsto no *caput*, serão objeto de análise especial.

Art. 26. A Faixa de Servidão de Linhas de Transmissão e Dutos (FS) compreende as áreas de servidão das linhas de transmissão e dutos, constituindo-se em áreas de restrição relativa quanto ao uso e ocupação do solo, face às razões de segurança e o destino de uso que lhe é dado.

Seção III

Da Macrozona Urbana

Art. 27. A Macrozona Urbana compreende áreas ocupadas e áreas de expansão urbana, onde o Município e suas concessionárias operam e devem implantar seus serviços fundamentais, necessários às atividades urbanas, como construção e manutenção de vias e praças públicas, coleta de lixo, distribuição d'água, coleta de esgoto, dentre outros.

Art. 28. O perímetro da área urbana é definido com fundamento no uso, atividades e acidente geográfico; sendo permitidas, de acordo com a divisão territorial, atividades de habitação, de comércio, de serviços públicos e privados, de indústrias, de recreação e de lazer.

§ 1° O perímetro urbano considerado para aplicação do presente Plano Diretor será aquele descrito e delimitado pela Lei Municipal n° 846/17, ou legislação posterior.

Art. 29. A macrozona urbana será dividida conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

Art. 30. A Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) compreende as áreas que possibilitam alto, médio e baixo potencial construtivo compatível com suas condições

geomorfológicas, de infraestrutura e paisagísticas, devendo ser dividida conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

Art. 31. Zona de Centro Principal (ZCP) concentra grande parte do comércio e da prestação de serviços, a melhor infraestrutura viária e equipamentos coletivos.

Art. 32. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) é caracterizada pela capacidade de absorção da futura expansão urbana, dentro do horizonte de validade do Plano Diretor e abrange os locais passíveis de parcelamento sob a forma de loteamentos, situadas em áreas adjacentes aos núcleos urbanos, para as quais serão realizados o mapeamento e delimitação visando organizar e ordenar a expansão urbana; devendo ser dividida conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

Art. 33. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) compreende as ocupações, os parcelamentos não regulares e/ou invasões, caracterizados pela falta de infraestrutura, e áreas para reassentamento para as quais serão promovidas ações de regularização jurídica da posse da terra e de integração à estrutura urbana mediante a urbanização, com implantação de infraestrutura de saneamento e de programas de melhoria do padrão e qualidade; devendo ser dividida conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

Art. 34. Conjunto de Imóveis Especiais de Preservação (CIEP) compreende os imóveis de valor histórico, arquitetônico e/ou cultural, de características relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público com objetivos de conservação e limitações definidas, e consequentemente passíveis de tombamento e de exploração para atividade turística, podendo contribuir para o crescimento socioeconômico do município.

Parágrafo Único. O CIEP será definido conforme regulamentação específica, através de lei ordinária, devendo constar, em cada caso, a relevância da propriedade para a preservação do patrimônio histórico, arquitetônico ou cultural do Município de Vertentes.

Art. 35. Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA) tem como fundamento a proteção e a conservação da qualidade ambiental e dos sistemas naturais ali existentes, visando a melhoria da qualidade de vida da população local e objetivando a proteção de sistemas ambientais frágeis; assim como salvaguardar áreas que oferecem potencial para atividades recreativas da população devendo ser objeto de reflorestamentos e de projetos paisagísticos.

Parágrafo Único. Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA) será definida conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

Art. 36. Zona Especial de Atividade Industrial (ZEAI) caracteriza-se pela instalação de indústrias de médio porte, considerados os parâmetros de preservação ambiental.

Art. 37. A Faixa de Domínio de Rodovias (FDR) corresponde às áreas não edificantes de 40 metros de largura de cada lado a partir do eixo das rodovias federais e estaduais, salvo disposição específica constante no Projeto Executivo de Engenharia da rodovia ou regulamentação federal ou estadual acerca do tema; visando à segurança e possibilidade de ampliação e/ou alargamento da estrutura viária existente.

Art. 38. A Faixa de Domínio de Ferrovias (FDF) compreende as áreas não edificantes de 15 metros de largura de cada lado a partir do eixo das linhas férreas, visando inibir a ocupação nas margens das ferrovias.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES DE USO E PARCELAMENTO DO SOLO E EDIFICAÇÕES

Seção I

Do Uso e Parcelamento do Solo

Art. 39. A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo regulamentará a produção e a organização do espaço do Município, obedecendo a Legislação Federal e Estadual aplicável à espécie e normas complementares emanadas desta lei, conforme as seguintes diretrizes:

I - Estabelecimento de normas simplificadas, de modo a torná-las acessíveis à compreensão e aplicação dos cidadãos;

II - Normatização de acordo com o Macrozoneamento disposto em lei específica;

III - Consagração do uso misto entre residências e demais atividades, como característica básica da cidade;

IV - Estabelecimento de índices urbanísticos de ocupação por zona ou subzona urbana, considerando suas características socioeconômicas e morfológicas;

V - Estabelecimento de critérios diferenciados para a ocupação de áreas de habitação de baixa renda;

VI - Fica estabelecida no município de Vertentes, a seguinte classificação de uso do solo:

a) Uso residencial;

b) Uso não residencial;

c) Uso misto.

Art. 40. Serão considerados usos ou ocupações desconformes, àqueles que tenham sido implantados antes da vigência desta Lei e estejam em desacordo com ela, mas que possam ser tolerados em certas circunstâncias e limites.

Parágrafo Único. O uso e/ou ocupação desconformes poderão ser tolerados, desde que sua localização e existência estejam regulares perante o Órgão Municipal até a data da publicação desta Lei, e atendam às normas ambientais, sanitárias e de segurança.

Art. 41. Os usos que segundo a natureza, porte e grau de incomodo estiverem incompatíveis com o uso residencial, deverão se adequar aos critérios estabelecidos nesta lei e seus regulamentos.

Art. 42. São considerados empreendimentos de impacto aqueles que, potencial ou comprovadamente, demandem infraestrutura e oferta de serviços públicos superiores aos existentes e que, potencial ou comprovadamente, possam alterar as características morfológicas, tipológicas ou ambientais da área onde se pretende implantá-los.

Art. 43. Consideram-se usos incômodos as seguintes atividades:

I - Que atraem alto número de veículos automotores;

II - Que comprometem a eficiência do tráfego;

III - Geradoras de efluentes poluidores;

IV - Geradoras de ruídos em desacordo com a legislação pertinente;

V - Que envolvam riscos de segurança, tais como manuseio e estocagem de produtos tóxicos, inflamáveis ou venenosos;

VI - Que envolvam exigências sanitárias especiais.

Art. 44. As atividades que apresentem usos incômodos ficam sujeitas as condições especiais para sua instalação, observados o uso e a ocupação já existente no local e

deverão, obrigatoriamente, adotar medidas que as tornem compatíveis com o uso estabelecido no entorno, atendidas as exigências da legislação pertinente.

CAPÍTULO VI

PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Das Normas Técnicas

Art. 45. O Parcelamento do Solo e Edificações no Município será regido pelas legislações Federal e Estadual pertinentes e normas complementares emanadas desta Lei, e está constituído das seguintes formas:

I - Loteamento: Subdivisão de gleba em unidades autônomas, com abertura de novas vias circulação, de logradouros públicas, prolongamento e/ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento: Subdivisão de gleba em unidades autônomas, com aproveitamento do Sistema Viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - Remembramento: Unificação de duas ou mais unidades imobiliárias autônomas;

IV - Lote mínimo: são dimensões mínimas permitidas para o lote urbano;

V - Gabarito: é a quantidade de lajes de piso de uma edificação contadas a partir do solo natural até o último pavimento, excetuada a laje de piso da casa de máquinas, que é definida por Zona;

VI - Taxa de Solo Natural (TSN): é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação e variável por Zona;

VII - Afastamentos: representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

Art. 46. Os parcelamentos ilegais e/ou irregulares existentes, anteriores a esta Lei e que não atendam aos requisitos desta, serão objeto de análise especial.

Art. 47. Só poderão ser parceladas as Glebas alagáveis ou aquelas cuja totalidade da superfície apresente declividade superior a 30% (trinta por cento), desde que:

I – Glebas alagáveis: tenham sido executadas as obras necessárias a sua correção, devidamente licenciadas pelos órgãos responsáveis pelo controle ambiental;

II – Glebas com declividade superior a 30% (trinta por cento): tenham atendido exigências específicas das autoridades competentes.

Art. 48. Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para fins de regularização fundiária, recuperação ou urbanização de assentamentos habitacionais populares, definidos pelo Município, o parcelamento do solo obedecerá a índices urbanísticos estabelecidos mediante o plano urbanístico específico de cada ZEIS.

Art. 49. Os projetos de loteamentos na ZEU - Zona de Expansão Urbana e na AUE - Áreas Urbanas de Expansão, deverão destinar uma área mínima para uso público equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser parcelada, observando-se:

I - 10% (dez por cento), no mínimo, para implantação de Equipamentos Públicos;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para Áreas Verdes;

III - 20 % (vinte por cento), no mínimo, para implantação do Sistema Viário.

§ 1° As áreas destinadas a equipamentos públicos deverão possuir mais de metade de sua superfície em declividade de até 15% (quinze por cento) e a parcela restante não poderá exceder a declividade de 30% (trinta por cento).

§ 2° O disposto no *caput*, incisos e parágrafos do presente artigo apenas se aplicam aos loteamentos aprovados após a vigência desta lei.

§ 3° Salvaguardada a reserva mínima de área destina ao sistema viário do loteamento, caso se torne inviável a reserva de área para a implantação de equipamentos comunitários e Área Verde, o loteador poderá destinar área fora dos limites do projeto para o mesmo fim, a critério da municipalidade.

Art. 50. Quanto à testada das quadras fica estabelecido que:

I - Não deverá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros) e a profundidade não deverá ultrapassar 100 m (cem metros);

II - Na ZEPA a testada e a profundidade das quadras não deverão ser superiores a 500m (quinhentos metros).

Art. 51. O dimensionamento dos lotes deverá obedecer aos padrões de parcelamento estabelecidos no Zoneamento, observando-se ainda que;

I - Nenhum lote poderá ter testada inferior a 5m (cinco metros);

II - Nos casos de regularização de parcelamentos anteriores a esta Lei, desde que devidamente comprovados, bem como nas ZEIS, será tolerada a testada mínima de 5 m (cinco metros);

III - Nos lotes situados em esquinas de logradouros, a testada do lote deverá ser acrescida de uma dimensão igual ou maior ao afastamento lateral mínimo, obrigatório, estabelecido para cada zona.

Seção II

Dos Procedimentos Administrativos Para Aprovação De Parcelamento

Art. 52. O processo de aprovação dos Projetos de Parcelamento obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I - Licença Prévia do órgão de controle ambiental;

II - Consulta prévia ao Município, através de requerimento;

Art. 53. Antes da elaboração dos projetos de parcelamento, cabe ao interessado solicitar ao Município a expedição das diretrizes pertinentes, apresentando os seguintes documentos:

I - Requerimento ao órgão competente da Administração Municipal;

II - Planta do imóvel em 02 vias preferencialmente nas escalas 1:1000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), assinada por profissional habilitado, e mais as seguintes informações:

a) Orientação da gleba, sua localização e situação completa;

b) Limites e divisas dos imóveis perfeitamente definidos;

c) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento.

Art. 54. Para a aprovação do parcelamento pelo Órgão competente do Município, o requerente submeterá à aprovação municipal o Projeto de Arruamento e de Infraestrutura que deverá conter as seguintes especificações:

I - Planta do imóvel em meio digital e em 04 (quatro) vias em meio analógico, preferencialmente nas escalas 1:1000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), assinadas pelo profissional habilitado, constando as seguintes informações:

a) Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;

b) Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;

c) Localização dos cursos d'água, construções existentes e serviços de utilidade pública existentes;

d) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

e) Indicação de curva de nível a cada 2,00 m (dois metros) e cotas altimétricas previstas nas interseções das vias projetadas;

f) Localização de áreas verdes e árvores existentes;

g) Uso predominante a que o parcelamento se destina;

h) Memorial Descritivo com limites e confrontações nas duas situações (atual e proposta), nos casos de desmembramento e remembramento.

II - Outras indicações que possam interessar à orientação geral do parcelamento;

III - Sistema de vias, espaço aberto para recreação e áreas destinadas a equipamentos públicos;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

V - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e do projeto de iluminação pública;

VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias e praças projetadas em escala adequada com a indicação dos pontos de interseção das vias, com inclinação das rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VIII - Perfis transversais das vias de circulação em escala adequada;

IX - Indicação das servidões e restrições especiais;

X - Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:

a) Área total da gleba em hectares;

b) Área das quadras a lotear;

c) Áreas verdes de uso público;

d) Área dos equipamentos comunitários;

e) Áreas para comércio e serviços, se houver;

f) Áreas das vias de circulação;

g) Áreas das faixas de domínio, se houver;

h) Área de terreno remanescente, se houver.

XII - Projetos de Terraplenagem, Abastecimento D'água, definição de concepção de esgotamento sanitário expedida pelo (CPRH), Energia Elétrica e Iluminação Pública.

Parágrafo Único - Deverão ser anexados ao Projeto de Loteamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Certidão de Ônus Reais;

III - Certidão Negativa de Débitos junto à Fazenda Municipal;

IV - Minuta da Escritura Pública de Doação, ao município, de todas as áreas destinadas a equipamentos públicos contidos no Memorial Descritivo;

V - Em áreas tidas como estratégicas o Município poderá exigir o projeto de pavimentação das vias;

VI - Laudo técnico da concessionária de abastecimento d'água e esgotamento sanitário atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;

VII - Laudo técnico da concessionária de energia elétrica atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;

Art. 55. O loteador se obriga a transferir para o patrimônio do Município, mediante Escritura Pública de Doação no ato do recebimento da autorização para a implantação do loteamento, todas as áreas destinadas a Equipamentos Públicos, as áreas verdes e sistema viário, contidos no Memorial Descritivo.

Parágrafo Único - O Município somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros públicos e as áreas destinadas a equipamentos públicos, que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 56. O interessado deverá caucionar como garantia das obras de abertura de vias, pavimentação (quando for o caso), eletrificação, terraplenagem e drenagem, mediante escritura pública, uma área da gleba a ser loteada, cujo valor, seja igual a 50% (cinquenta por cento) do valor do custo dos serviços a serem executados, ou outra garantia real;

§ 1° O Termo de Caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de móveis.

§ 2° As obras a serem executadas pelo loteador terão prazo de 2 (dois) anos para a sua conclusão, devendo ainda ser entregue à municipalidade cronograma de execução das mesmas.

Art. 57. Expirado o prazo para conclusão das obras exigidas, caso as mesmas não tenham sido realizadas, o Município promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que passará a constituir um bem dominial do Município, com o objetivo de garantir a execução das obras.

§ 1° Antes de expirado o prazo, o interessado poderá solicitar junto ao Município um pedido de prorrogação do mesmo que não poderá exceder a 01 (um) ano.

§ 2° Caso o loteador não cumpra a realização das obras, cabe ao Município a execução das mesmas em prazo não superior a 01 (um) ano, contado da data de adjudicação da caução ao seu patrimônio.

Art. 58. Na conclusão de todas as obras e serviços exigidos pelo Município, e após a devida inspeção final, o interessado solicitará, através de requerimento, a liberação da área caucionada.

Parágrafo Único. O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta do projeto de arruamento, retificada, tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 59. O pedido de aprovação final para Loteamento após a conclusão das obras de implantação do mesmo, deverá ser acompanhado de planta em meio digital e em 4 (quatro) vias em meio analógico, na escala 1:1000 (um para mil) ou 1:500, (um para quinhentos) contendo as assinaturas do proprietário e do profissional responsável, discriminando:

I - Indicação dos limites da propriedade;

II - Subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, com as respectivas dimensões e numeração;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidades específicas;

IV - Apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de:

a) Área total da gleba;

b) Área destinada a lotes;

c) Área de circulação;

d) Área destinada a equipamentos públicos;

e) Áreas verdes;

f) Áreas remanescentes, se houver.

V - Indicação das condições urbanísticas do Loteamento;

VI - Memorial Descritivo do Loteamento contendo:

a) Caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes à denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;

b) Nome do loteador e nome do responsável técnico;

c) Título de Propriedade do imóvel, Registro e Certidão de Propriedade e Ônus Reais;

d) Denominação do Loteamento;

e) Descrição da área dos lotes e das áreas de equipamentos públicos que passarão para domínio do Município;

f) Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências.

Seção III

Dos Conjuntos Residenciais Em Condomínios

Art. 60. Os conjuntos residenciais em condomínio caracterizam-se pela construção de unidades habitacionais autônomas de até dois pavimentos, com circulação interna própria e podendo ter uma ligação ao sistema viário público para cada 50,00m (cinquenta metros) de testada, cabendo a cada unidade uma fração exclusivamente privada, doravante denominada de módulo que, juntamente com as parcelas de áreas comuns, integram uma fração ideal do terreno, satisfazendo as seguintes exigências:

I - Destinar até 40% (quarenta por cento) da gleba para uso privativo dos módulos, preservando ainda 5% (cinco por cento) do referido percentual de área não construída;

II - Prever áreas para circulação, estacionamento e guarda de veículos no interior do conjunto;

III - Prever áreas para o confinamento temporário do lixo gerado, devidamente acondicionado e de fácil acesso para a coleta pública;

IV - Preservar, internamente, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, do total da gleba para área verde comum, de forma concentrada ou descontínua a qual constará de registro específico em cartório, cabendo à administração do empreendimento a responsabilidade pela manutenção e conservação da mesma;

VIII - Assegurar sob a responsabilidade da Administração do Empreendimento a provisão e manutenção da infraestrutura, dos espaços comuns e serviços internos relativos à coleta de lixo porta-a-porta, esgotamento sanitário, abastecimento d'água, rede de drenagem, contenção de taludes, pavimentação, iluminação interna, estacionamentos, guarda de veículos, carga e descarga e segurança;

IX - Deverá estar compatibilizado com o sistema viário municipal ou rodovias estaduais e federais existentes ou projetadas;

X - No instrumento legal de venda dos Conjuntos Residências em Condomínios deverá estar contido, de forma perfeitamente definida, o padrão construtivo das unidades habitacionais autônomas e das áreas comuns;

XI - O modelo da convenção do condomínio deverá fazer parte integrante do instrumento legal da venda das unidades autônomas.

Seção IV

Dos Procedimentos Administrativos para Aprovação e Licenciamento de Usos Especiais

Art. 61. O processo de aprovação de Conjuntos Residenciais em Condomínio e Hotéis, Flats e similares obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I - Licença Prévia da CPRH;

II - Consulta Prévia ao Município Municipal através de requerimento;

III - Licença de Implantação da CPRH e de outros órgãos que o Município julgar necessário à aprovação do empreendimento;

IV - Laudo técnico das concessionárias de energia elétrica, abastecimento d'água e esgotamento sanitário atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto.

Art. 62. Antes da elaboração dos projetos executivos para a implantação de Usos Residenciais, cabe ao interessado solicitar ao Município a expedição das diretrizes pertinentes, apresentando os seguintes documentos:

I - Requerimento ao órgão competente da Administração Municipal;

II - Cópia do título de propriedade da gleba/área;

III - Licença prévia da CPRH;

IV - Certidão negativa de débitos (CND), junto à Fazenda Municipal;

V - Laudo técnico da concessionária de abastecimento d'água e esgotamento sanitário atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;

VI - Laudo técnico da concessionária de energia elétrica atestando a capacidade de atender ao parcelamento proposto;

VII - Planta do estudo preliminar do projeto em 02 (duas) vias, preferencialmente nas escalas de 1:1000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), assinada por profissional habilitado, e mais as seguintes informações:

a) Orientação da gleba, sua localização e situação completa;

b) Limites e divisas do imóvel perfeitamente definidos;

c) Plano Geral de implantação do equipamento;

d) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do projeto;

e) Sistema viário existente no entorno.

Art. 63. Após a concessão das diretrizes para o projeto de implantação do empreendimento, emitida pelo órgão competente do Município, o requerente submeterá à aprovação municipal o Projeto que deverá conter as seguintes especificações:

I - Projeto Executivo do Empreendimento em meio digital e em meio analógico em 04 (quatro) vias, em escalas convenientes, assinadas por profissional habilitado, constando as seguintes informações:

a) Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;

b) Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;

c) Localização dos cursos d'água;

d) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas à inundações;

e) Indicação de curva de nível a cada 2,00 m (dois metros);

f) Locação de áreas verdes e árvores existentes;

g) Áreas das faixas de domínio, se houver;

h) Planta Geral de Implantação (locação e coberta) contendo quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes à:

1. Área total do terreno;

2. Área total construída;

3. Área da projeção das construções no terreno;

4. Área de solo natural;

5. Área verde concentrada.

Art. 64. Deverão estar anexos ao Projeto Executivo do Empreendimento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Planta do imóvel em meio digital e em 04 (quatro) vias em meio analógico, preferencialmente nas escalas 1:1000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), assinadas pelo profissional habilitado, constando as seguintes informações:

a) Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes e rumos magnéticos;

b) Indicação dos confrontantes, arruamentos e loteamentos contíguos;

c) Localização dos cursos d'água, construções existentes e serviços de utilidade pública existentes;

d) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundações;

e) Indicação de curva de nível a cada 2,00 m (dois metros) e cotas altimétricas previstas nas interseções das vias projetadas;

f) Localização de áreas verdes e árvores existentes;

g) Uso predominante a que o empreendimento se destina.

III - Sistema de vias, espaço aberto para recreação e áreas destinadas a equipamentos públicos;

IV - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

V - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e do projeto de iluminação pública;

VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias e praças projetadas em escala adequada com a indicação dos pontos de interseção das vias, com inclinação das rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VIII - Perfis transversais das vias de circulação em escala adequada;

IX - Indicação das servidões e restrições especiais;

X - Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:

a) Área total da gleba em hectares;

b) Áreas verdes de uso público;

c) Área dos equipamentos comunitários;

d) Áreas para comércio e serviços, se houver;

e) Áreas das vias de circulação;

f) Áreas das faixas de domínio, se houver;

g) Área de terreno remanescente, se houver.

XI - Projetos de Terraplenagem, Abastecimento D'água, definição de concepção de esgotamento sanitário expedida pelo (CPRH) e Energia Elétrica e Iluminação Pública.

XII - Certidão de Ônus Reais;

XIII - Certidão Negativa de Débitos junto a Fazenda Municipal;

XIV - Documentação do Responsável Técnico (ISS - ART/CREA);

XV - Licença do órgão ambiental competente;

XVI - Minuta de documento de transferência para o município das áreas destinadas ao uso comum.

Art. 65. O empreendedor se obriga a transferir para o patrimônio do Município, mediante Escritura Pública de Doação, todas as áreas destinadas ao Uso Comum, contidas no Memorial Descritivo, no ato do recebimento da autorização para a execução do empreendimento.

Parágrafo Único - O Município somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, os logradouros públicos e as áreas destinadas a equipamentos públicos, que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Seção V

Do Estudo De Impacto De Vizinhança

Art. 66. Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não-habitacionais.

Parágrafo Único - São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises especificas por parte dos órgãos competentes do Município ou do Estado.

Art. 67. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

§ 1° O Memorial exigido no *caput* deste artigo poderá ser rejeitado pela municipalidade, caso seja verificada alguma inconformidade com esta lei, ou mesmo com outra legislação municipal, estadual ou federal atinente à matéria; através de parecer técnico, garantido o contraditório e a ampla defesa.

§ 2° O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação do Memorial Justificativo ao cumprimento, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará.

§ 3° Para a instalação de empreendimentos de impacto, os moradores dos lotes circundantes, confinantes e defrontantes serão necessariamente cientificados, através de publicação em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação, às custas do requerente, para apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação devidamente fundamentada a ser apreciada obrigatoriamente pela Secretaria de Obras, Serviços Públicos e Transportes do Município de Vertentes-PE.

Art. 68. Para os fins do art. 70, são incluídas entre os Empreendimentos de Impacto, atividades tais como: Mercado, Indústrias, Bares, Centros de Comércio, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios, Presídios, mesmo que estejam localizados nas áreas com menos de 3ha (três hectares) ou que a área construída não ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

CAPÍTULO VII

DA MOBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE

Art. 69. Buscando uma maior integração com o uso e a ocupação do solo na área urbana, o sistema viário inclui a criação de novas vias, classificadas segundo a terminologia do Código de Trânsito Brasileiro; sendo elas as Arteriais, subdivididas em Arteriais I e II.

§ 1° As primeiras correspondem aos trechos urbanos das rodovias, federais e/ou estaduais, que promovem a articulação regional, do município.

§ 2° As Arteriais II são as vias urbanas que atendem aos requisitos desta categoria.

§ 3° O sistema viário, para efeito deste plano diretor, contará com as seguintes definições:

I - VIA ARTERIAL: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiras e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

II - VIA COLETORA: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

III - VIA LOCAL: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Art. 70. O Plano Diretor de Vertentes, em atendimento ao Estatuto de Cidade, tem como alicerce o conceito de Mobilidade Urbana Sustentável; de modo que seu sistema viário de tráfego e Transporte, é pautado nos seguintes princípios e diretrizes:

I - Princípios:

a) Universalizar o acesso à cidade;

b) Controlar a expansão urbana;

c) Melhorar a qualidade ambiental;

d) Democratizar os espaços públicos;

e) Trabalhar com gestão compartilhada;

f) Fazer prevalecer o interesse público;

g) Combater a degradação de áreas residenciais, ocasionada pelo trânsito intenso de veículos.

II - Diretrizes:

a) Diminuir o número de viagens motorizadas;

b) Repensar o desenho urbano;

c) Repensar a circulação de veículos;

d) Desenvolver os meios não motorizados de transporte;

e) Reconhecer a importância do deslocamento dos pedestres;

f) Proporcionar mobilidade às pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;

g) Priorizar o transporte coletivo;

h) Estruturar a gestão local.

Art. 71. As vias ou sequências de vias que compõem o sistema viário principal do território municipal serão classificadas conforme regulamentação específica, através de lei ordinária.

CAPÍTULO VIII

DOS INSTRUMENTOS POLÍTICOS E JURÍDICOS URBANÍSTICOS

Art. 72. Na obtenção dos fins estabelecidos neste Plano Diretor, especialmente na garantia da função social que deverá desempenhar a propriedade, o município poderá fazer uso dos instrumentos, políticos e jurídicos, de política urbana constantes da Lei Federal e n° 10.257, de 10 de julho de 2001, nos termos e formas ali previstos, cabendo, se for o caso, à lei especifica sua regulamentação, independentemente dos institutos mencionados nos artigos seguintes dessa lei.

Seção I

Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 73. Caberá ao Município encetar todos os esforços possíveis e necessários, inclusive disponibilizando apoio técnico à população de baixa renda, para obtenção dos institutos do usucapião especial de imóvel urbano, da concessão especial para fins de moradia, previstos no artigos 9° à 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e medida provisória 2220/2001, respectivamente.

Seção II

Do Consórcio Imobiliário

Art. 74. Consórcio Imobiliário é uma Operação Urbana, que tem como instrumento a cooperação do Poder Público com a iniciativa privada, de forma a viabilizar financeiramente os planos de urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, e que contenham lotes ou glebas não edificadas ou não utilizadas, no qual o proprietário entrega seu imóvel ao executivo municipal e após a realização das obras, recebe parte do imóvel devidamente urbanizado, ressarcindo ao Município o custo da obra, em lotes.

Parágrafo Único - O Município reservará para si, a título de ressarcimento, determinada quantidade de imóveis de valor equivalente à totalidade do custo público e o da administração do empreendimento que serão destinados a projetos de habitação de interesse social ou a equipamentos urbanos.

Seção III

Do Direito de Preempção para Aquisição de Imóvel

Art. 75. O Direito de Preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação-onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo Único - O direito de preferência deverá ser exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas prioritariamente para:

I - Criação de espaços de lazer e áreas verdes;

II - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

IV - Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;

V - Regularização fundiária;

VI - Constituição de reserva fundiária; e

VII - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 76. Através de legislação específica serão definidos os imóveis sujeitos à incidência do direito de preempção em instrumento jurídico apropriado, sem prejuízo de outros posteriormente identificados e catalogados por lei.

Art. 77. O proprietário de imóvel incluído nos termos do *caput* do Artigo anterior deverá, antes de proceder a alienação, notificar o Poder Executivo Municipal sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiro na aquisição do imóvel.

§ 1° A partir do recebimento da notificação prevista no *caput* deste Artigo o Poder Executivo Municipal terá 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre a aceitação da proposta, devendo publicar, através de fixação no quadro de avisos dos prédios sede do Município Municipal e Câmara de Vereadores, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

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

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

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

Seção IV

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 78. Operação Urbana Consorciada é o conjunto integrado de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação de recursos da iniciativa privada ou em convênio com outros níveis de governo, objetivando alcançar transformações urbanísticas e estruturais na cidade, submetidas a autorização do Poder Legislativo Municipal.

§ 1° As Propostas de Operações Urbanas Consorciadas deverão conter:

I - Descrição do Plano de Urbanização;

II - Delimitação da área de abrangência da operação;

III - Demonstração do interesse público na sua realização;

IV - Anuência expressa nos casos cabíveis de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos proprietários da área objeto do projeto;

V - Usos e atividades que precisem ser deslocados em função das operações urbanas aprovadas, desde que obedecida a lei.

§ 2° A existência de população de baixa renda, que resida no local do projeto, ensejará que seja definida no perímetro da operação, a área em que serão implantadas habitações de interesse social destinada a esses moradores, cabendo ao poder público municipal a gestão e o repasse dessas habitações.

§ 3° Deverão ser previstos nos planos de Operação Urbana Consorciada, incentivos para os proprietários que aderirem ao programa de intervenção.

§ 4° A contrapartida da iniciativa privada, desde que aprovada pelo Poder Legislativo Municipal, poderá ser estabelecida sob a forma de:

I - Obras de infraestrutura urbana;

II - Terrenos e habitações destinadas a população de baixa renda;

III - Recuperação ambiental ou de patrimônio cultural.

Art. 79. Através de lei específica serão definidas as áreas sujeitas à incidência dos projetos e programas de operação urbana consorciada.

Art. 80. O Poder Executivo Municipal regulamentará, obedecidas às diretrizes desta Lei, os parâmetros das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 81. O cálculo do valor do imóvel objeto de Operações Urbanas Consorciadas, será efetuado levando-se em consideração o seu valor antes das obras de urbanização realizadas com recursos públicos, segundo o valor de lançamento fiscal do imóvel.

Art. 82. O Executivo Municipal deverá convocar, por edital, proprietários de imóveis para participarem de Operações Urbanas Consorciadas.

CAPÍTULO IX

DA ARTICULAÇÃO COM OUTRAS INSTÂNCIAS DE GOVERNO

Art. 83. Fica o executivo municipal autorizado, a participar de órgãos ou ações intergovernamentais, que permitam sua integração com representantes da administração direta e indireta dos governos federal, estadual e de outros municípios, visando equacionar problemas comuns nas seguintes áreas:

I - Planejamento e gestão do sistema de transportes e vias estruturais de acesso;

II - Planejamento e gestão das questões ambientais, notadamente de saneamento básico, como proteção dos recursos hídricos, coleta e destino final do lixo;

III - Planejamento e gestão de soluções compartilhadas, para as áreas de educação, saúde, cultura, lazer;

IV - Estabelecimento de políticas de localização de projetos e empreendimentos de médio e grande porte;

V - Formação de consórcios intermunicipais.

Art. 84. A gestão, definição de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano de áreas de propriedade pública, localizadas em território municipal, mesmo aquelas pertencentes a outras instâncias de governo é atribuição do município.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 85. O Município de Vertentes promoverá a capacitação e avaliação sistemática no período de seis em seis meses ou quando se fizer necessário dos funcionários efetivos para garantir a aplicação e a eficácia desta lei e do conjunto de normas urbanísticas.

Art. 86. O Executivo Municipal deverá adotar as seguintes providências, nos prazos abaixo descritos, independentemente dos prazos e providências assinalados nesta lei:

I - Realizar os levantamentos necessários e delimitar com precisão as Zonas, Áreas, Eixos, Faixas e Setores, na Macrozona Urbana, no prazo de 02 (um) ano, com

registro em documentos cartográficos apropriados e descrição narrativa de limites, após a entrada em vigor desta lei;

II - Apresentar projetos de Código de Posturas e Código de Obras e Edificações no prazo de 02 (um) ano, após a entrada em vigor desta lei;

III - Apresentar no prazo de 02 (dois) anos, após a entrada em vigor desta lei, projeto de lei regulamentando o Tombamento Municipal, respeitadas as legislações federal, estadual e municipal existentes;

IV - No prazo de 02 (um) ano, após a entrada em vigor desta lei, enviar para aprovação junto a Câmara Municipal projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme previsão contida neste Plano Diretor;

V - Apresentar no prazo de 02 (um) ano, após a entrada em vigor desta lei, projeto para a criação de lei regulamentando os instrumentos políticos e jurídicos, previstos neste Plano Diretor;

VI - Apresentar projeto de lei regulamentando as Operações Urbanas Consorciadas, no prazo de 02 (dois) anos, após a entrada em vigor desta lei.

Art. 87. O presente Plano Diretor, instituído por esta Lei, deverá ser revisto a cada 10 (dez) anos através de processo coordenado pelo Poder Público Municipal.

Art. 88. Durante a vigência desta Lei as propostas de alteração deverão obrigatoriamente ser encaminhadas para debate em audiência pública, não necessariamente convocada para este fim específico.

Art. 89. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 90. Fica revogada a Lei Municipal n° 17/1956 (Código de Posturas).

Vertentes, Gabinete do Prefeito, 26 de dezembro de 2017.

ROMERO LÉAL FERREIRA
Prefeito