



**Plano Diretor Participativo
do município do Eusébio**

PRODUTO VII - PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE EUSÉBIO

julho/2008



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE EUSÉBIO

ETAPA 3. SISTEMA DE GESTÃO E PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL PARTICIPATIVO DE EUSÉBIO.

AÇÃO 3.1. ELABORAÇÃO DO SISTEMA DE GESTÃO E DO PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR DO EUSÉBIO

PRODUTO VII. PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE EUSÉBIO

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL:

Glaúcia Ferreira Saldanha - Assessora técnica de habitação/ação social

Mara Caroline Ribeiro Gomes - Assessora técnica de habitação/ação social

Micheline Viera Said Bravo – Coordenadora do Plano Miguel Cristiano Alves Brito – Coordenação Execução de Obras Públicas

Mirton Paiva – Coord. do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano

Tarcísio Gomes Silva – Coordenação de Cultura

Gustavo Costa – Arquiteto

EQUIPE DE CONSULTORIA:

Carla Camila Girão Albuquerque – Arquiteta e Urbanista

Francisco Filomeno de Abreu Neto – Advogado – Msc. em Desenvolvimento Urbano

Lúis Belino Ferreira Sales – Geógrafo - Msc. em Meio-ambiente

Maria Beatriz Cruz Rufino - Arquiteta e Urbanista – Msc. Planejamento Urbano

Armando Elísio Silveira – Estagiário de Arquitetura

SUMÁRIO

TÍTULO I	10
DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO	10
CAPÍTULO I.....	10
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA	10
CAPÍTULO II.....	12
DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR.....	12
CAPÍTULO III.....	13
DAS DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO.....	13
TÍTULO II.....	15
DAS POLÍTICAS SETORIAIS.....	15
CAPÍTULO I.....	15
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO SUSTENTÁVEL.....	15
CAPÍTULO II.....	20
DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE.....	20
CAPÍTULO III.....	22
DA POLÍTICA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA.....	22
Seção I.....	22
Do sistema de mobilidade urbana.....	22
Seção II.....	27
Da política das redes de equipamentos comunitários.....	27
Seção III.....	28
Da rede de saneamento ambiental	28
CAPÍTULO IV.....	33
DA POLÍTICA DE INDUÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	33
CAPÍTULO V.....	36

DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	36
Seção I.....	36
Das diretrizes gerais da política habitacional.....	36
Seção II.....	37
Da regularização fundiária.....	37
CAPÍTULO VI.....	38
DA POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA.....	38
TÍTULO III.....	41
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	41
CAPÍTULO I.....	41
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	41
CAPÍTULO II.....	43
DO MACROZONEAMENTO.....	43
CAPÍTULO III.....	44
DA MACROZONA AMBIENTAL.....	44
Seção I.....	44
Das disposições gerais da macrozona ambiental.....	44
Seção II.....	44
Da Zona de Preservação Permanente – ZPP.....	44
Seção III.....	47
Da Zona Ambiental Paisagística – ZAP.....	47
CAPÍTULO III.....	48
DA MACROZONA URBANA.....	48
Seção I.....	48
Das disposições gerais da macrozona urbana.....	48
Seção II.....	49
Da Zona de Urbanização Central – ZUC.....	49

Seção III.....	50
Da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP.....	50
Seção III.....	52
Da Zona de Urbanização Moderada – ZUM.....	52
Seção IV.....	54
Da Zona de Urbanização Restrita – ZUR.....	54
Seção V.....	55
Da Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO.....	55
DAS ÁREAS ESPECIAIS.....	56
Seção I.....	56
Das disposições gerais das áreas especiais.....	56
Seção II.....	56
Da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI.....	56
Seção III.....	58
Da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano- Rural – AETUR.....	58
Seção IV.....	60
Da Área Especial do Centro – AEC.....	60
Seção V.....	61
Da Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB.....	61
Seção V.....	64
Da Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP.....	64
TÍTULO IV.....	65
DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO.....	65
CAPÍTULO I.....	65

DO USO DO SOLO.....	65
CAPÍTULO II.....	70
DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	70
CAPÍTULO III.....	73
DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	73
Seção I.....	73
Das disposições gerais.....	73
Seção II.....	75
Dos Loteamentos.....	75
Seção III.....	77
Dos Condomínios Urbanísticos.....	77
Seção III.....	78
Da regularização dos loteamentos fechados.....	78
Seção IV.....	80
Do parcelamentos do solo para fins de habitação de interesse social.....	80
Seção V.....	82
Do licenciamento urbanístico.....	82
TÍTULO V.....	84
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.....	84
CAPÍTULO I.....	84
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	84
Seção I.....	84
Do parcelamento, edificação e utilização compulsórios.....	84
Seção II.....	86
Do IPTU progressivo no tempo.....	86
Seção III.....	87
Da desapropriação com pagamento em títulos.....	87

Seção III.....	88
Do direito de preempção.....	88
CAPÍTULO II.....	89
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO.....	89
Seção I.....	89
Do direito de superfície.....	89
Seção II.....	90
Da outorga onerosa do direito de construir.....	90
Seção III.....	92
Da outorga onerosa de mudança de uso.....	92
Seção IV.....	93
Da transferência do direito de construir.....	93
Seção V.....	95
Do consórcio imobiliário.....	95
Seção VI.....	95
Da operação urbana consorciada.....	95
CAPÍTULO III.....	97
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	97
Seção I.....	98
Das disposições gerais.....	98
Seção II.....	98
Das zonas especiais de interesse social – ZEIS.....	98
Seção III.....	101
Das concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso e autorização de uso.....	101

Seção IV.....	104
Da usucapião especial de imóvel urbano	104
Seção V.....	104
Da assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita.....	104
CAPÍTULO IV.....	104
DOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL.....	104
TÍTULO VI	105
Sistema municipal de planejamento e gestão das políticas urbanas e ambientais municipais.....	105
CAPÍTULO I.....	105
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	105
CAPÍTULO II.....	108
DAS COMISSÕES DE IMPLANTAÇÃO E AVALIAÇÃO DO PDDIE.....	108
CAPÍTULO III.....	109
DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA.....	109
CAPÍTULO IV.....	111
DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO	111
TÍTULO VII	115
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	115

LEI N° _____, DE ____ DE _____ DE 2008.

Dispõe sobre Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Eusébio - PDDIE, e dá outras providências.

Acilon Gonçalves Pinto Junior, Prefeito Municipal de Eusébio, Estado do Ceará, usando de suas atribuições legais, Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, do Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e da Seção II, Capítulo VIII, Título III da Lei Orgânica Municipal, esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Eusébio - PDDIE, devendo o mesmo ser observado pelos agentes públicos e privados.

Art. 2º O Plano Diretor, aplicável à totalidade do território municipal, é o instrumento básico da política urbana do Município e integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei anual do orçamento municipal orientar-se pelos princípios fundamentais, objetivos gerais e ações estratégicas prioritárias nele contidas.

Art. 3º O plano diretor abrange a totalidade do território do Município, definindo:

- I - a política de planejamento e gestão do território municipal;
- II - as políticas setoriais do planejamento e gestão do território municipal;
- III - o ordenamento territorial;
- IV - uso, ocupação e parcelamento do solo;
- V - o sistema municipal de planejamento e gestão territorial;

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 4º São princípios da Política Urbana:

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade;
- III - sustentabilidade ambiental;
- IV - desenvolvimento econômico sustentável;
- V - gestão democrática e participação.

§1º Entende-se como função social a utilização da cidade e da propriedade em prol do bem coletivo e do equilíbrio socioambiental.

§2º As funções sociais da cidade no Município de Eusébio correspondem ao direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbanizada e legalizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, à mobilidade e acessibilidade urbanas e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

§3º A propriedade cumpre sua função social quando se subordina aos interesses da coletividade, quando é compatível com a capacidade de atendimento dos serviços públicos e infra-estrutura disponível e quando o uso e a ocupação do solo dessa propriedade sejam adequados a sua vizinhança e com a qualidade do meio ambiente.

§4º A propriedade deve atender prioritariamente as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida coletiva, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas sustentáveis.

§5º São atividades compatíveis com a função social da propriedade no Município de Eusébio:

- I - áreas voltadas à equipamentos comunitários e serviços públicos;

II - áreas que viabilizam o acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais;

III - áreas voltadas à habitação, principalmente visando à proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações locais;

IV - áreas voltadas à proteção, preservação, recuperação e conservação do meio ambiente natural e paisagístico;

V - áreas voltadas à proteção, preservação, recuperação e conservação do patrimônio cultural, histórico, artístico e arquitetônico;

VI - áreas voltadas à acessibilidade e à mobilidade de todos os cidadãos;

VII - áreas voltadas às atividades econômicas socialmente e ambientalmente sustentáveis, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura urbana.

§6º Nos casos de uso agrícola adequado ao meio urbano, a função social da propriedade é cumprida quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado da terra urbana;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;

V – manutenção de níveis satisfatórios de produtividade vinculados ao Conselho Nacional de Segurança Alimentar;

§7º O desenvolvimento sustentável é entendido como desenvolvimento socialmente justo, economicamente viável e ambientalmente equilibrado.

§8º O município se desenvolverá de forma sustentável quando os agentes públicos e privados adotarem:

I - princípios éticos para exploração dos recursos existentes;

II - mudanças de valores e atitudes visando uma consciência coletiva, um novo processo de desenvolvimento com responsabilidade, inclusive para com as gerações futuras;

III - instrumentos normativos capazes de promover e controlar a utilização dos recursos naturais e culturais, visando o desenvolvimento econômico sem depredação do patrimônio urbano e ambiental e garantindo o desenvolvimento social.

§9º Entende-se por gestão democrática a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

Art. 5º O Plano Diretor tem como objetivo geral orientar, promover e direcionar o desenvolvimento do município, preservando as suas características naturais, dentro de um desenvolvimento sustentável, priorizando a função social da cidade e da propriedade urbana, seja ela urbanizada ou não-urbanizada, tanto pública quanto privada.

Art. 6º São objetivos específicos do PDDIE:

I - relacionar os diversos instrumentos de gestão democrática com a perspectiva de ampliação do debate da gestão metropolitana;

II - delinear um sistema de planejamento e gestão do território envolvendo uma estrutura compartilhada entre poder público e sociedade;

III - definir diretrizes para expansão e distribuição de equipamentos relacionando com uma política de mobilidade clara, capaz de melhorar o acesso a estes equipamentos e a circulação na cidade em geral;

IV - reforçar os temas relativos às questões fundiárias, seus instrumentos de restrição de uso especulativo, direcionando o crescimento para áreas equilibradas ambientalmente com os instrumentos de regularização fundiária e as políticas de habitação de interesse social;

V - tratar do tema de desenvolvimento econômico pautado nas potencialidades do município respeitando suas características e limitações ambientais;

VI - preservar, proteger, recuperar e conservar o meio ambiente natural, arquitetônico, paisagístico e cultural;

VII - implementar instrumentos que contemplem as parcerias da iniciativa privada e de organizações não governamentais em ações conjuntas com o Poder Público.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

Art. 7º São diretrizes do planejamento e gestão do território municipal de Eusébio, sem prejuízo das trazidas no art. 2º da Lei Federal 10.257/2001:

I - garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da sociedade na formulação e execução de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano por meio do estabelecimento de mecanismos de participação da comunidade no planejamento e gestão, de forma integrada, descentralizada e participativa do território municipal e na fiscalização de sua execução;

III - definição de instrumentos e mecanismos para atuação conjunta de governo e iniciativa privada, visando às melhorias urbanísticas necessárias ao desenvolvimento do município, prioritariamente às áreas mais carentes;

IV - definição de instrumentos e mecanismos de gestão consorciada com municípios que compõem a região metropolitana e outros entes federados, visando o desenvolvimento sócio-econômico e a melhoria do saneamento ambiental;

V - planejamento do crescimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e da região sob sua influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VI - promoção da distribuição dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários de forma socialmente justa e espacialmente equilibrada, gerando reservas suficientes de terras públicas municipais adequadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas verdes e de programas habitacionais.

VII - compatibilização dos padrões de produção e consumo de bens e serviços e da expansão urbana com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - compatibilizar a estrutura urbana da cidade ao crescimento demográfico previsto considerando a projeção da população migrante;

IX - ordenação e controle do parcelamento, do uso e ocupação do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, edificação e uso nocivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego ou de demandas, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas e a degradação dos sistemas ambientais.

X - recuperação de investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização dos imóveis urbanos, utilizando os instrumentos da política urbana;

XI - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens.

XII - distribuição das ações públicas já realizadas ou a realizar de forma a beneficiar prioritariamente as áreas do município mais carentes e privilegiar os investimentos geradores de bem-estar social;

XIII - oferta de equipamentos urbanos e comunitários adequados às características sociais, econômicas e culturais locais e aos interesses e necessidades de desenvolvimento da população;

XIV - integração e complementação entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do Município e do território sob a área de influência;

XV - preservação, conservação e recuperação o patrimônio ambiental, da paisagem, da biodiversidade, do patrimônio cultural, material e imaterial, do patrimônio histórico, artístico e arqueológico como direito fundamental das atuais e futuras gerações;

XVI - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização: uso, ocupação e edificação e as normas ambientais, consideradas a situação sócio-econômica da população;

XVII - incentivo ao setor industrial, como forma de desenvolvimento econômico e social, priorizando a proteção do meio ambiente e combate a qualquer tipo de poluição,

com observância das peculiaridades locais, bem como a criação de oportunidades para melhoria das condições econômicas e sociais da população local;

XVIII - promoção da acessibilidade dos portadores de necessidades especiais aos espaços públicos, equipamentos comunitários e edifícios públicos e privados;

XIX - organização da expansão das atividades produtivas no território municipal, compatibilizando a infra-estrutura instalada, sua demanda e a perspectiva de expansão das redes, de forma a estimular uma economia de inclusão, buscando o desenvolvimento local;

XX - incentivo à economia do Município com estímulo às aptidões locais, observados os interesses gerais da população e as condições do meio;

XXI - garantia de fixação e de desenvolvimento das populações locais mediante acesso das mesmas à exploração sustentada dos recursos naturais e à assessoria técnica para a implantação de novas atividades econômicas ou para o aprimoramento das atividades já desenvolvidas, observando-se as limitações ambientais da região;

TÍTULO II

DAS POLÍTICAS SETORIAIS

CAPÍTULO I

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 8º A Política de Desenvolvimento Sócio-econômico Sustentável, articulada com o desenvolvimento sócio-espacial e com a proteção o meio ambiente natural, objetiva a redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Parágrafo único. Esse desenvolvimento deverá considerar a dinâmica local no contexto regional.

Art. 9º São diretrizes do desenvolvimento sócio-econômico:

I - estímulo ao desenvolvimento do setor industrial pautado redução dos custos e dos riscos à saúde pública;

II - indução do direcionamento dos efeitos do crescimento industrial para que venham a se vincular mais fortemente à uma dinâmica interna ao município;

III - consolidação de centralidades nas Áreas Especiais de Núcleos de Bairros – AENB – e na Área Especial do Centro – AEC;

IV - adequação das atividades de entretenimento ao respeito das áreas de tranqüilidade do município;

V - dinamização das atividades de serviços locais relacionadas aos equipamentos de entretenimento;

VI - aproveitamento da dinâmica de expansão do mercado imobiliário voltado à alta renda buscando dinamizar a economia local;

VII - resgate e fortalecimento do desenvolvimento da agricultura compatível com o desenvolvimento urbano.

VIII - estímulo ao comércio de base local.

Art. 10º São ações estratégicas prioritárias do desenvolvimento sócio-econômico:

I - estimular a implantação de indústrias em todo o território municipal de acordo com as características de porte e impacto, observando a capacidade de suporte dos sistemas ambientais, condições de mobilidade e de infra-estruturas urbanas;

II - diferenciar pelo nível de incômodo da indústria o nível de incompatibilidade com as demais funções urbanas;

III - favorecer a consolidação das Áreas Especiais Industriais 02 - AEI02 - nos bairros Santo Antônio, Jabuti e Autódromo, como forma de potencializar a dinâmica já existente, na busca de garantir sua expansão com equilíbrio ambiental e social mediante qualificação dos sistemas de espaços livres públicos;

IV - reforçar e melhorar a estrutura urbana de circulação, transportes, infra-estruturas e equipamentos e serviços públicos comunitários nas Áreas Especiais Industriais 02 - AEI02;

V - reforçar e melhorar a estrutura urbana de circulação, sistema viário, transportes, equipamentos urbanos e comunitários envolvendo ainda habitação, infra-estrutura e de serviços naquelas áreas vinculadas à localização dos estabelecimentos industriais do Município;

VI - ampliar o controle da implantação das empresas e indústrias que apresentem níveis de incômodo condicionando sua aprovação à elaboração e aprovação dos Estudos de Impacto de Vizinhança e Impacto Ambiental pelo Conselho Municipal de Política Urbana;

VII - desenvolver estudos de impacto de vizinhança e impacto ambiental para a implantação de indústrias com elevado nível de incômodo;

VIII - instrumentalizar as condições técnicas da gestão local quanto ao aspecto físico-ambiental, para não comprometer a outra face importante da dinâmica municipal que valoriza o espaço de moradia;

IX - viabilizar centros de capacitação profissional especializado nos bairros Santo Antônio, Jabuti e Autódromo de acordo com a demanda das indústrias implantadas;

X - favorecer os meios necessários, inclusive com isenção fiscal e doação de terrenos, à atração e instalação de indústrias limpas que possam estar integradas com as áreas habitacionais e comerciais principalmente nos Núcleos de Bairros;

XI - inibir a expansão das plantas industriais na Zona de Preservação Permanente – ZPP – e Zona Ambiental Paisagística – ZAP – do Rio Coaçu por meio do fortalecimento da fiscalização e aperfeiçoando do processo de licenciamento ambiental visando a garantia da preservação e o uso adequado;

XII - incentivar iniciativas de comércio de base local, familiar, por meio de apoio técnico e com facilitação de linhas de financiamento;

XIII - diferenciar pela tipologia da indústria o nível de incompatibilidade incômodo com as demais funções urbanas;

XIV - definir que tipos de indústrias podem estar próximas das zonas com ocupação predominantemente residencial;

XV - estimular a implantação de comércio de base regional em vias de ligação regional por meio da divulgação do potencial de consumo do município;

XVI - incentivar a implantação de comércios e serviços nas Áreas Especiais de Núcleos de Bairro – AENB;

XVII - incentivar a implantação de comércios e serviços nos Núcleos de Bairro:

a)Centro;

b)Jabuti;

c)Santo Antônio;

d)Mangabeira;

XVIII - incentivar a implantação do uso misto no bairro centro através de maiores potenciais construtivos;

XIX - negociar com empresas concessionárias de serviços públicos para que instalem agências de atendimento nas Áreas Especiais de Núcleos de Bairro – AENB;

XX - incentivar o consumo interno no município;

XXI - modernizar a infra-estrutura do setor comercial e fortalecer, economicamente, os setores de serviços presentes no Município;

XXII - modificar a base tributária municipal, através de uma reforma fiscal, visando favorecer e fortalecer o consumo dentro das fronteiras do Município;

XXIII - criar programa de redução fiscal em impostos municipais por meio de cadastro de serviço no município através de um sistema de registro de cupons fiscais municipais em um intervalo de 2 anos da aprovação do PDDIE;

XXIV - incentivar e dinamizar a utilização do potencial de atividades de entretenimento, lazer e cultura temática através de operações consorciadas ou parcerias entre a Prefeitura Municipal, a iniciativa privada e sociedade organizada em localizações adequadas de acordo com os níveis de incômodo;

XXV - realizar cadastro dos interessados em exercer atividade ambulante e estabelecer espaços públicos adequados a estas atividades, de acordo com os produtos comercializados e com as características dos espaços do entorno;

XXVI - implantação do Projeto Informal Legal que visa organizar, regulamentar e apoiar atividades ambulantes vinculadas aos equipamentos de entretenimento em um intervalo de 2 anos da aprovação do PDDIE.

XXVII - estabelecer atividades e serviços complementares às atividades de entretenimento nas proximidades desses equipamentos nas localizações adequadas;

XXVIII - potencializar espaços de lazer do município, aproveitando a situação de retaguarda das praias e a expansão do mercado imobiliário, para o desenvolvimento de atividades distintas e complementares ao turismo de lazer tendo como opção o turismo de eventos;

XXIX - elaborar e implantar o Projeto Ruas Temáticas visando a modernização dos pequenos comércios e a melhoria dos espaços públicos circundantes em um intervalo de 2 anos da aprovação do PDDIE;

XXX - incentivar o desenvolvimento de um pólo gastronômico;

XXXI - incentivar e estabelecer critérios específicos para implantação, localização de novos empreendimentos imobiliários e mecanismos de ajustamento para empreendimentos imobiliários já existentes que apresentam desconformidades com as novas diretrizes estabelecidas.

XXXII - estimular o desenvolvimento da agricultura urbana estabelecendo estímulos fiscais de acordo com as características da propriedade e da produção;

XXXIII - proibir atividades pecuárias de comprovado impacto de vizinhança e ambiental tendo como prazo máximo de adaptação das propriedades 2 (dois) anos a partir da data de aprovação desta lei;

XXXIV - regulamentar os usos agrícolas adequados ao meio urbano que poderão ser exercidos nas diferentes áreas da cidade, definindo seus parâmetros de ocupação;

XXXV - criar programas municipais para estimular o aprimoramento de técnicas de produção e agregação de valor, como o desenvolvimento dos produtos orgânicos e tendo como base os preceitos da economia solidária;

XXXVI - criar programas municipais para o apoio à produção e comercialização de produtos de consumo básico dos pequenos produtores locais;

XXXVII - incentivar a produção de fruticultura irrigada;

XXXVIII - viabilizar recursos financeiros para desenvolvimento da agricultura urbana;

XXXIX - criar uma equipe técnica dentro da secretaria municipal competente para cadastrar, capacitar e instruir o pequeno produtor e vincular sua produção a convênios estabelecidos com o poder local, tendo usos como merenda escolar e outros;

XL - estruturar o sistema produtivo agrícola inserido nos requisitos de consumo da Região Metropolitana, criando condições para a fixação da população vinculada a áreas com características rurais, em atividades de agricultura moderna e não poluente;

XLI - ampliar a estrutura urbana de circulação, sistema viário, transportes, equipamentos urbanos e comunitários envolvendo ainda habitação, infra-estrutura e de serviços prioritariamente nas Zonas de Urbanização Prioritária e nos Núcleos de Bairro;

XLII - elaboração de projetos urbanísticos visando a implementação do sistema de infra-estruturas e de áreas livres prioritariamente nas Áreas Especiais de Núcleo de Bairro – AENB;

XLIII - implantar o Projeto do Espaço do Cidadão nos núcleos de bairro que consiste em criar núcleos descentralizados de atendimento à comunidade em um intervalo de 2 anos da aprovação do PDDIE;

XLIV - viabilizar, por meio de consórcios intermunicipais, a instalação do Centro de Convenções Metropolitano;

XLV - viabilizar, por meio de consórcios intermunicipais, a instalação do Parque de Exposições do Eusébio;

XLVI - implantação do Parque Urbano das Lagoas do Centro do Eusébio;

XLVII - implantação da Feira Municipal no bairro Centro readequando espaços públicos já existentes e que hoje encontram-se subutilizados em um intervalo de 1 ano da aprovação do PDDIE;

XLVIII - implantação do Projeto Feira Itinerante nas Áreas Especiais de Núcleos de Bairros – AENB – em um intervalo de 1 ano da aprovação do PDDIE.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE

Art. 11. A Política de Meio Ambiente tem como objetivo harmonizar de forma ambientalmente eficiente as necessidades de desenvolvimento econômico e de uso e ocupação do solo, a partir das características geoambientais do espaço natural do município.

Art. 12. A política de meio ambiente tem como diretriz o estímulo ao planejamento e gestão do território do município de forma ambientalmente viável dentro da capacidade ecodinâmica dos Sistemas Ambientais presentes na Paisagem do Município do Eusébio.

Art. 13. São ações estratégicas prioritárias da política de meio ambiente:

I - criar instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão municipal do meio ambiente;

II - criação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano;

III - integrar os procedimentos legais e administrativos de licenciamentos e das ações de fiscalização do Município com as ações dos órgãos ambientais do Estado e da União;

IV - implementar mecanismos de controle e licenciamento ambiental no âmbito municipal mediante convênio de cooperação técnica e administrativa através da Superintendência Estadual do Meio Ambiente – SEMACE nos termos da Resolução COEMA Nº 20, de 10 de dezembro de 1998;

V - investir na ampliação a capacidade de pessoal, operacional, instrumental e técnica do setor de fiscalização, tomando-a compatível com a área e população do Município;

VI - incorporar o gerenciamento dos recursos hídricos às tarefas da gestão do meio ambiente do Município, de forma integrada aos órgãos do Estado e da União, para que possibilitem uma melhoria da qualidade da água;

VII - instituir a Política Municipal de Educação Ambiental, articulada à Agenda 21 como estratégias de mobilização social;

VIII - elaborar e implantar a Agenda 21 local em um intervalo de 1 ano da aprovação do PDDIE;

IX - implantar programas contínuos de educação ambiental;

X - promover a definição do calendário anual de campanhas, reuniões, seminários para que a população se aproprie da legislação ambiental;

XI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e o engajamento da sociedade na conservação, recuperação e melhoria do meio ambiente;

XII - inserir no calendário regular escolar campanhas em defesa do meio ambiente a partir do projeto político pedagógico das escolas de acordo com a Lei Federal N° 9.795 que institui a Política Nacional de Educação Ambiental;

XIII - promover a recuperação de áreas degradadas pelos impactos de atividades poluidoras e desconformes, identificando os agentes causadores da degradação;

XIV - obrigar os agentes poluidores, por meio de Termos de Compromisso Ambiental, a sanar os problemas ocasionados tendo o compromisso de compensação ambiental por danos e pela utilização de recursos ambientais conforme Resolução N° 09, de 29 de maio de 2003 do COEMA;

XV - garantir a preservação das Áreas de Preservação Permanente – APP – conforme Art. 3° da resolução N° 303, de 20 de março de 2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente, CONAMA;

XVI - fixar normas e padrões ambientais municipais que assegurem a melhoria de qualidade do meio ambiente além de estabelecer as respectivas penalidades e infrações;

XVII - criar e ampliar continuamente as áreas de preservação, de proteção e recuperação ambiental a partir de estudos específicos de avaliação do risco ambiental dentro das Unidades de Conservação, compatibilizando-as com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, SNUC;

XVIII - promover o inventário da flora e da fauna das Unidades de Conservação criadas;

XIX - incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN;

XX - promover ações conjuntas entre o órgão ambiental do município e a Vigilância Sanitária Municipal;

XXI - proibição, mediante punição, dos usos inadequados dos recursos hídricos utilizados para consumo, tais como criação de animais e despejo direto de efluentes domiciliares, comerciais e industriais;

XXII - criar um sistema de áreas verdes públicas com urbanização para caminhadas e ciclovias, que também possam amenizar o clima local;

XXIII - promover a recuperação das áreas degradadas por meio do reflorestamento com espécies nativas, resguardando ambientes frágeis de ocupações inadequadas, urbanizando os ambientes já ocupados e provendo a acessibilidade pública e a segurança para desfrute da população;

XXIV - ampliar o incentivo e proteger a arborização pública urbana;

XXV - garantir a participação da população municipal nas discussões de viabilidade socioambiental dos empreendimentos a serem instalados em mediante realização de Audiências Públicas;

XXVI - divulgar informações nos meios de comunicação mais adequados às populações locais sobre lixo, preservação do patrimônio natural e legislação ambiental;

XXVII - controlar atividades poluidoras de relevante impacto ambiental;

XXVIII - promover a utilização racional dos recursos naturais;

XXIX - definir parâmetros de poluição sonora, hídrica e atmosférica;

XXX - criar plano de gerenciamento de resíduos sólidos, com a definição de coleta seletiva, reciclagem, reutilização e redução de resíduos em um intervalo de 1 (um) ano da aprovação do PDDIE, possuindo revisão periódica a cada 2 (dois) anos;

XXXI - proteger e recuperar ecossistemas essenciais compreendidos nas ZPP e ZAP;

XXXII - direcionar a expansão urbana visando o uso sustentável do ambiente natural;

XXXIII - formular e executar programas e projetos de recuperação e recomposição de ecossistemas degradados, diretamente ou mediante convênios e parcerias;

XXXIV - elaborar programas de recuperação das áreas degradadas em um intervalo de 2 (dois) anos da aprovação do PDDIE;

XXXV - buscar através de convênios e consórcios intermunicipais de soluções a médio e longo prazo para a destinação final de resíduos sólidos;

XXXVI - universalizar o abastecimento d'água e o saneamento básico;

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 14. A política de estruturação urbana compreende diretrizes e ações estratégicas prioritárias voltadas à mobilidade e às infra-estruturas básicas.

Art. 15. A política de estruturação urbana objetiva fornecer elementos para que o município avance no processo de desenvolvimento local e regional

Seção I

Do sistema de mobilidade urbana

Art. 16. O sistema de mobilidade urbana representa a união e articulação entre as políticas de transporte, sistema de circulação, acessibilidade e sua relação com o uso do solo e necessidades de deslocamento.

Art. 17. O sistema de mobilidade urbana objetiva proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano através da priorização dos modos não motorizados e coletivos de transporte.

Art. 18. O sistema viário básico classifica-se em:

I - vias de estruturação regional ou expressas: são rodovias que transpõem o Município suportam e orientam o tráfego de passagem e de interesse regional;

II - vias de estruturação intra-municipal I ou arteriais I: são as que, no interior da cidade, estruturam o sistema de orientação dos principais fluxos de tráfegos dentro do perímetro urbano, bem como do tráfego de transposição à cidade e de interesse regional;

III - vias de estruturação intra-municipal II ou arteriais II: são as que estruturam o sistema de orientação de tráfego, com a finalidade de canalizar o tráfego de um ponto a outro da cidade, ligando dois ou mais bairros, alimentando e coletando o tráfego da Arterial I e distribuindo-o nas Vias Coletoras;

IV - vias coletoras: são as que partem das vias arteriais e coletam o tráfego, distribuindo-o nas vias locais dos bairros;

V - vias paisagísticas ou panorâmicas: são aquelas que compõem um projeto urbanístico conformam as zonas ou áreas de interesse paisagístico;

VI - vias locais: caracteriza-se por baixo volume de veículos e desenvolvimento de baixas velocidades em áreas denominadas de “tráfego calmo”, sendo usadas para acesso direto a áreas residenciais, comerciais e industriais;

VII - vias de pedestres: onde o uso de veículos motorizados é restrito, conectando as vizinhanças entre si e essas aos espaços centrais da cidade e seus equipamentos.

VIII - ciclovia: espaços designados para a circulação exclusiva de bicicletas, segregados de automóveis e pedestres, mediante a utilização de obstáculos físicos como passeios, muretas ou meio-fios.

Parágrafo único. As vias que compõem o Sistema Viário Básico da Cidade de Eusébio constam no Mapa 1 e as dimensões de cada tipo de via no quadro 1, anexos constantes nesta lei.

Art. 19. São diretrizes do sistema de mobilidade urbana:

I - consolidação do sistema viário municipal considerando não só o desenho das vias, mas a priorização do pedestre, a lógica de fluxos e demandas e os percursos viáveis do futuro sistema de transporte coletivo a ser implantado;

II - garantia de ir e vir com segurança;

III - implantação do transporte público municipal como pressuposto ao desenvolvimento urbano visando contribuir para o desenvolvimento econômico do município.

Art. 20. São ações estratégicas:

I - implantar um Sistema Viário Básico com a hierarquização das vias municipais;

II - adaptar e qualificar a malha viária existente, inclusive as vias vicinais, às melhorias das condições de circulação evitando grandes obras viárias;

III - priorizar investimentos nas ligações inter-bairros e dos bairros Mangabeira, Santo Antônio e Jabuti ao Centro;

IV - promover e apoiar a implementação de sistema cicloviário nos principais eixos de ligação intra-municipal;

V - integrar o sistema cicloviário e de pedestre à rede de transporte público a ser implementada;

VI - priorizar a continuidade viária pela reabertura de vias fechadas por propriedades privadas irregularmente;

VII - priorizar a permeabilidade do solo na pavimentação das vias;

VIII - qualificar os serviços complementares à rede viária municipal, a partir da reforma de passeios e canteiros, regularizando desníveis e alinhando meios-fios;

IX - minimizar o conflito existente entre os modos de circulação, priorizando o pedestre, o ciclista e o transporte público em detrimento do automóvel;

X - requisitar junto às instituições competentes a garantia da segurança na passagem da rodovia CE-040 e da BR 116, com alargamento de pontes, construção de passarelas para pedestres, acostamentos para veículos, ciclovias, além de promover adequada sinalização para orientação de motoristas e transeuntes;

XI - disciplinar a ocupação das áreas lindeiras às rodovias de fluxo intenso;

XII - criar mecanismos que permitam a convivência entre o tráfego rodoviário nos trechos mais urbanizados do município;

XIII - urbanizar as entradas e saídas do Eusébio

XIV - planejar, regulamentar e instalar o transporte coletivo urbano universalizado de competência municipal;

XV - negociar a integração do Sistema Municipal com o Sistema Intermunicipal de Transportes Coletivos;

XVI - regulamentar e implantar o Sistema Municipal de Transportes Coletivos com prioridade para linhas interligando os bairros de Santo Antônio, Jabuti e Mangabeira ao Centro;

XVII - valorizar o transporte coletivo e não-motorizado no sentido de contribuir com o meio ambiente natural e a sustentabilidade urbana;

XVIII - promover a capacitação dos agentes públicos e desenvolvimento institucional dos setores ligados aos transportes públicos;

XIX - normatizar e fiscalizar os sistemas de transporte público e a sua concessão no âmbito municipal e intermunicipal nas suas várias modalidades, visando integrar, adequar e melhorar o nível do serviço envolvendo:

- a) opções de destino;
- b) frequência;
- c) material rodante;
- d) determinação das paradas adequadas aos usuários;
- e) tarifas compatíveis;
- f) segurança do serviço;

XX - desenvolver modelos alternativos de financiamento para implementação de projetos de transporte público;

XXI - planejar de forma integrada o sistema de transporte público e usos do solo urbano;

XXII - criação de espaços para estacionamentos na área central, em áreas de paradas de táxis e terminais e interfaces de transporte coletivo;

XXIII - dotar de pontos estratégicos de paradas de ônibus vinculadas à localização de equipamentos, áreas voltadas ao adensamento habitacional e à habitação de interesse social;

XXIV - fiscalizar os transportes alternativos buscando alcançar qualidade nos serviços prestados e adequação tarifária.

XXV - desestimular a circulação de caminhões pesados nas vias do Centro do município, facilitando assim a passagem de ciclistas pedestres e automóveis e diminuindo os estragos na pavimentação das vias;

XXVI - estabelecer rotas especiais para veículos de carga, de produtos perigosos ou não, e para veículos turísticos e de fretamento;

XXVII - estabelecer os locais e horários adequados e exclusivos para carga e descarga e estacionamento de veículos;

XXVIII - garantir o espaço para arborização de vias, realizando obrigatoriamente esta arborização;

XXIX - exigir do particular a pavimentação obrigatória dos passeios;

XXX - elaborar e implementar projeto de sinalização e readequação das entradas e saídas dos bairros principalmente ao longo da BR-116 e CE-040;

XXXI - ampliar e melhorar a rede pública promovendo soluções de acessibilidade às pessoas com deficiência física e pessoas com mobilidade reduzida;

XXXII - abrir vias interligando o bairro Urucunema com a BR-116 favorecendo às localidades do Jabuti e Santo Antônio quanto aos deslocamentos em direção à sede do município;

XXXIII - criar via unindo Jabuti, Urucunema e Centro;

XXXIV - definir projeção em mapas e escritos para alargamento de vias existentes e abertura de novas vias.

XXXV - adequação do sistema viário existente conforme parâmetros das diferentes classificações;

XXXVI - elaborar projeto de sistema de circulação não motorizado que valorize os modos a pé, por bicicleta e à acessibilidade de pessoas com restrição de mobilidade e deficiência;

XXXVII - continuar a duplicação da Estrada da Mangabeira com vistas a viabilizar um novo acesso metropolitano ao litoral leste;

XXXVIII - instituir o Plano de Alargamento das vias que integram o Sistema Viário Básico;

XXXIX - interligação da Avenida Airton Sena à Avenida Cícero Sá;

XL - via paisagística ligando Av. Brasília até Autódromo, margeando a via do Rio Coaçu;

XLI - nos terrenos lindeiros a BR-116, CE-025, CE-040, CE-251, além do recuo estabelecido para a zona, deverá ser estabelecida uma faixa não edificada de 10,50m medida a partir do alinhamento atual para implantação de via local como mecanismo de resguardo das áreas mais urbanizadas.

XLII - elaborar estudos visando a identificação dos modos de operação e concessões do serviço de transporte público;

XLIII - elaboração de projeto do Sistema Integrado de Transportes Urbanos, levando em consideração a integração entre pedestres, ciclistas e transportes coletivos em um intervalo de 3 anos da aprovação do PDDIE;

XLIV - elaborar estudo para definir a localização do Terminal Rodoviário Municipal que estabelecerá a conexão intermunicipal em um intervalo de 2 anos da aprovação do PDDIE;

XLV - o estudo de viabilidade do terminal de transporte deverá priorizar terrenos vazios ou subutilizados no Bairro Centro;

XLVI - implantação de um Terminal Rodoviário Municipal;

XLVII - projeto de Corredores Estruturais de Transporte Público Coletivo;

XLVIII - construção de vias de circulação exclusiva para pedestres na Área Especial Centro – AEC;

XLIX - criação de áreas de estacionamento ao longo das vias e de equipamentos de entretenimento.

L - melhoria da identificação do Bairro Santo Antônio, no acesso através da BR 116;

- LI - melhoria da identificação do Bairro Jabuti, vinculando-o ao Município de Eusébio;
- LII - melhoria da Estrada do Fio;
- LIII - melhoria da Estrada do Tapuío;
- LIV - implantação de ligações entre os bairros Santo Antônio e Jabuti ao centro da cidade;
- LV - abertura e pavimentação estrada Jabuti-Camará.
- LVI - projeto Cidade Acessível pautado em incentivos para adequação de passeios e edifícios públicos e privados

Seção II

Da política das redes de equipamentos comunitários

Art. 21. A política das redes de equipamentos comunitários consiste em atividades e investimentos no campo da educação, da saúde e da cultura para a promoção de bens e serviços públicos com ação direta sobre a qualidade de vida das pessoas, além de contribuir indiretamente para o desenvolvimento econômico por melhorar a atratividade do Município para novos investimentos e empresas e elevar a produtividade da mão-de-obra.

Art. 22. Na implantação dos equipamentos comunitários, deverão ser observadas as seguintes condicionantes:

- I - disponibilidade de infra-estrutura;
- II - localização adequada;
- III - proximidade de equipamentos existentes;
- IV - possibilidade de integrar diferentes equipamentos;
- V - medidas que garantam a manutenção e utilização racional desses equipamentos.

Art. 23. A localização dos equipamentos comunitários deve ser orientada pela dissipação e regularidade por todo o território urbano, situados em áreas predominantemente residenciais.

Art. 24. São investimentos estratégicos prioritários:

- I - localizar, dimensionar e requalificar, quando necessário, os equipamentos de educação, saúde, assistência social, cultura, lazer, esportes, bem como cemitérios, mercado público e aterro sanitário, executando a construção, reforma e conservação de vias, praças e parques, com base no adensamento populacional existente e projetado;
- II - ampliar a cobertura de ações de educação, prevenção e fiscalização relativas à: vigilância sanitária, vigilância epidemiológica, assistência odontológica e assistência à saúde;

III - fortalecer a capacidade operacional e resolutive das unidades de saúde, garantindo quantidade, qualidade, acesso e distribuição das mesmas, proporcionais à demanda do Município;

IV - estabelecer parcerias e incentivar a atuação de instituições existentes no Município com projetos para crianças e adolescentes, inclusive entidades comunitárias;

V - ampliar e melhorar a rede física de assistência social;

VI - implantação de equipamentos sociais nas Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP);

VII - partindo dessa premissa, devem-se destacar algumas ações, tais como:

a) definir áreas nas localidades como áreas especiais para implantação de equipamentos comunitários destinados ao lazer e à prestação dos serviços de saúde, educação e assistência social;

b) propor normas de utilização, manutenção e fiscalização dos equipamentos sociais através da limpeza e coleta de lixo, manutenção das edificações como pintura, reparos, plantio de vegetação etc., sensibilizando a população de forma educativa para fiscalizar esses equipamentos visando resguardá-los de depredações;

VIII - equipar a casa do Idoso e adolescente nos bairros;

IX - construir um posto policial no bairro Santo Antônio e ativar os outros postos desativados do município;

Seção III

Da rede de saneamento ambiental

Art. 25. Os serviços de saneamento ambiental são essenciais ao pleno exercício da função social da cidade.

Art. 26. São diretrizes para a implementação da rede de saneamento ambiental:

I - fornecimento de serviços de qualidade, objetivando o atendimento integral da população residente, compatibilizando as densidades projetadas do sistema de abastecimento com o zoneamento do solo;

II - instalação e manutenção de tratamento de água, objetivando a eliminação de doenças transmitidas pela inadequabilidade ou inexistência de tratamento;

III - justa distribuição e tarifação de serviços;

IV - educação ambiental para a população quanto ao controle na utilização da água, evitando desperdícios e poluição dos mananciais;

V - estabelecimento de mecanismos de controle e preservação de mananciais.

VI - implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotos de modo a atender integralmente a população local, priorizando as áreas mais adensadas e as áreas especiais;

VII - proibição de lançamento de efluentes tratados em nível primário na rede de coleta de águas pluviais ou diretamente nos mananciais;

VIII - exigência de sistema próprio de tratamento de esgoto aos empreendimentos a partir do nível 1 de impacto, a se instalar em áreas desprovidas de sistema público de coleta, na cidade;

IX - implantação e constante manutenção de rede de macrodrenagem e microdrenagem, priorizando áreas ocupadas situadas em áreas inundáveis;

X - eliminação de todas as conexões de esgotos à rede de drenagem;

XI - exigência de área livre nos lotes para infiltração natural de parcela significativa das águas pluviais;

XII - ações e projetos de urbanização e despoluição dos recursos hídricos

XIII - modernização e ampliação da oferta do sistema de coleta de lixo e racionalização dos roteiros de coleta, de modo a reduzir o impacto causado sobre o meio ambiente;

XIV - implantação progressiva do sistema de coleta seletiva;

XV - campanha de informação, conscientização e mobilização da população quanto à necessidade de solucionar o problema do lixo, de modo a combater e erradicar os despejos indevidos em terrenos baldios, logradouros públicos, pontos turísticos, mananciais, canais e outros locais;

XVI - solução para coleta e destino final dos dejetos sólidos do Município, podendo ser adotada a construção de um aterro sanitário para o Município em localização adequada, em terreno alto e distante de recursos hídricos ou uma solução consorciada com outros Municípios da RMF – Região Metropolitana de Fortaleza;

Art. 27. São ações estratégicas para a implementação da rede de saneamento ambiental:

I - garantir o acesso da população aos serviços de saneamento, universalizando o atendimento de abastecimento d'água de modo a:

a) coibir o lançamento de efluentes de esgoto nas lagoas e recursos hídricos municipais;

b) melhorar o padrão sanitário da sede;

c) atrair indústrias e outras modalidades de empreendimentos;

d) evitar os desperdícios e os altos custos com expansão de redes de abastecimento mediante ocupação de vazios urbanos, incremento de densidade e contenção da expansão urbana;

e) controlar a potabilidade das águas distribuídas por redes públicas de abastecimento;

f) reservar áreas para a instalação dos equipamentos necessários ao sistema de abastecimento de água de acordo com os projetos para instalações da rede pública;

g) proteger os recursos hídricos e os mananciais;

II - coordenar e executar, diretamente, ou através de gestão associada ou concessão, todos os serviços relativos à implantação da rede coletora e tratamento do esgoto prioritariamente na Zonas de Urbanização Prioritária (ZPU);

III - assegurar o esgotamento sanitário para toda a população do Município priorizando a implantação, ampliação ou adequação dos sistemas nos aglomerados urbanos de maior densidade e considerar outros requisitos de ordem técnica e de saúde pública que influenciam a necessidade urgente do serviço;

IV - evitar os desperdícios e os altos custos com expansão da rede de esgotamento sanitário mediante ocupação de vazios urbanos, incremento de densidade e contenção da expansão urbana;

V - controlar e orientar a implantação de sistemas alternativos nos locais de população de baixa renda ou que, por motivos técnicos, não seja possível a implantação de sistemas tradicionais;

VI - assegurar a implantação de soluções alternativas de tratamento e de destino final ao nível da sub-bacia;

VII - proibir o lançamento de efluentes não tratados na rede de drenagem;

VIII - considerar a possibilidade de implantação de unidades / estações de tratamento e disposição final na própria sub-bacia, ou em agrupamentos;

IX - considerar os aspectos naturais do ambiente urbano, enquanto processo dinâmico, como parte integrante e de maior relevância na definição do sistema de drenagem urbana;

X - priorizar as medidas naturais de drenagem tais como: intensificação da arborização, construção de pavimentos permeáveis, utilização dos canteiros centrais, praças e jardins, canalização e correção de córregos, como receptores dos escoamentos superficiais e retenção no próprio lote das águas da chuva incidentes no mesmo;

XI - adotar na pavimentação das vias locais, passeios e espaços livres urbanizados, materiais que facilitem a percolação e infiltração das águas pluviais, ampliando a superfície permeável na área urbana;

XII - manter a pavimentação das ruas em bom estado, propiciando a drenagem superficial das águas, proporcionando melhor qualidade de vida aos seus habitantes;

XIII - implantar programas sistemáticos de limpeza dos recursos hídricos;

XIV - a implantação de loteamentos ou abertura de vias por parte da municipalidade deve estar associada à solução de drenagem para a área.

XV - os projetos novos de loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios só serão aprovados pelo Município, mediante apresentação do projeto de drenagem, onde estejam previstas soluções, que não acarretem ônus ou prejuízos ao meio ambiente, a terceiros ou ao Poder Público municipal;

XVI - coordenar e executar, diretamente, ou através de gestão associada ou concessão, todos os serviços relativos à limpeza, coleta e destino final adequado dos resíduos sólidos;

XVII - buscar soluções para o tratamento do lixo que integrem o saneamento, a educação e a geração de emprego e renda;

XVIII - o Poder Público deve realizar a coleta, a remoção e destino final adequado de resíduos sólidos urbanos, obedecendo critérios e controle da poluição e minimizando os custos ambientais e de transporte.

XIX - dar destinação final dos resíduos sólidos de qualquer natureza sem causar a poluição do solo e subsolo;

XX - proceder a remoção de resíduos de estabelecimentos não residenciais, em horários apropriados e, mediante pagamento de preço público ou tributo para transporte de materiais ou substâncias perigosas ou que causem risco à saúde;

XXI - fiscalizar as empresas que executam serviços de remoção de resíduos sólidos urbanos;

XXII - incentivar a comercialização dos produtos e subprodutos, compostos e reciclados provenientes do tratamento dos resíduos sólidos.

XXIII - os resíduos industriais, da construção civil, de grandes comércios e de saúde decorrentes de prestadores privados estarão submetidos a normas específicas que estabeleçam a obrigatoriedade de forma diferenciada, isentando o Município do ônus pela prestação do serviço;

XXIV - promover a retirada dos obstáculos que dificultam ou impedem a passagem dos canais e galerias;

XXV - promover campanhas educativas conscientizando a população, no sentido de não jogar lixo e dejetos nas vias, nas canalizações, nos córregos, riachos, rios, lagoas, e linhas de drenagem natural, reconhecendo que a educação ambiental é instrumento que leva à diminuição dos problemas de saneamento;

XXVI - incentivar a reciclagem do lixo dando apoio técnico às associações que tenham esse objetivo;

XXVII - designar transportes adequados para a coleta do lixo, assim como equipamentos adequados aos funcionários encarregados, favorecendo o trabalho de reciclagem e de educação ambiental;

XXVIII - criar empresas ou contratar empresas capacitadas que tenham os equipamentos necessários e devidos para a segurança sanitária dos funcionários e da população, carros apropriados fechados;

XXIX - incentivar empresas recicladoras de resíduos sólidos para combater e erradicar os despejos indevidos em terrenos baldios e particulares;

XXX - sanear e alargar a rua Luiz Gonzaga, que vai de encontro a Rua Noé Leite de Freitas na localidade Sucam;

Art. 28. São investimentos prioritários para a implementação da rede de saneamento ambiental:

I - priorizar a implantação da rede de abastecimento de água tratada nas Zonas de Urbanização Prioritária (ZPU);

II - implementar sistemas para armazenamento da água das chuvas para programas alternativos de abastecimento e reuso da água;

III - incorporar o gerenciamento dos recursos hídricos às tarefas da gestão do meio ambiente do Município, de forma integrada aos órgãos do Estado e da União, para que possibilitem uma melhoria da qualidade da água dos corpos hídricos;

IV - promover ações conjuntas entre os órgãos ambientais dos municípios da região e as Vigilâncias Sanitárias Municipais;

V - identificar e retirar as fontes de poluição existentes nos recursos hídricos em parceria com a Companhia de Água e Esgoto do Ceará - CAGECE, mediante aplicação das Leis Federais nº 9.605, de 12 de Fevereiro de 1998, e nº 9.433, de 8 de Janeiro de 1997, bem como nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente CONAMA, Conselho Estadual do Meio Ambiente COEMA;

VI - adotar gestão integrada, descentralizada e com efetiva participação comunitária no Comitê Municipal dos recursos hídricos;

VII - proibição, mediante punição, dos usos inadequados dos recursos hídricos utilizados para consumo, tais como criação de animais, despejo direto de esgotos domiciliares e outros;

VIII - proibir a destinação final de efluentes tratados ou não nas lagoas e açudes;

IX - obrigar que os imóveis situados em áreas em processo de implantação da rede de coleta de resíduos sólidos executem a ligação à rede de esgotamento sanitário;

X - elaborar o Plano Integrado de Saneamento Ambiental englobando drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento d'água e gerenciamento de resíduos sólidos junto aos órgãos estaduais e federais num prazo de dois anos;

XI - implantar redes de galerias pluviais e drenagens para as Zonas Urbanização Prioritária (ZUP);

XII - providenciar o projeto e detalhamento do plano de macro-drenagem de toda a área urbanizada, definindo micro-bacias, agrupando-as em unidades maiores;

XIII - fazer levantamento das condições da urbanização existente nas cotas de inundação ou de desmoronamento, inserindo-as num plano municipal de contenção de áreas e situações de risco;

XIV - providenciar minucioso e preciso levantamento topográfico com curvas de nível de metro em metro na escala 1:1.000;

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA DE INDUÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 29. A política de indução de uso e ocupação do solo visa promover uma ocupação equilibrada do território do município, de modo a garantir uma adequada distribuição da população, compatível com as condições físico-ambientais e de infra-estrutura, garantindo uma expansão controlada e pautada na constante melhoria da estrutura urbana do município.

Art. 30. São diretrizes da política de indução de uso e ocupação do solo:

I - desestímulo ao espraiamento da ocupação urbana, controle das novas formas de expansão e priorização da qualificação urbana das áreas mais adensadas;

II - controlar e regulamentar a expansão dos Condomínios Urbanísticos;

III - criar mecanismo para facilitar o acesso a terra para as famílias de mais baixa renda;

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

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

V - incentivo ao desenvolvimento da centralidade urbana do Eusébio;

VI - ordenar as novas ocupações das margens das rodovias.

Art. 31. São ações estratégicas da política de indução de uso e ocupação do solo:

- I - definir critérios de ocupação diferenciados por macrozonas;
- II - estimular maior adensamento nas áreas já dotadas de infra-estrutura;
- III - atualizar o cadastro dos terrenos públicos, identificando terrenos públicos desocupados, definindo através de planos a destinação para os mesmos;
- IV - responsabilizar o empreendedor pela realização das medidas necessárias à extensão e instalação da infra-estrutura correspondente às redes de drenagem, água, esgoto e energia elétrica, redes físicas de abastecimento de água potável, coleta e disposição de esgotos sanitários, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais, eletrificação e iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, arborização, sinalização viária conforme estabelecido no Código Nacional de Trânsito e acesso viário para a implantação de empreendimentos em imóveis não integrados à malha urbana ou que não possuam estes melhoramentos no perímetro do imóvel a ser parcelado ou edificado;
- V - estimular as atividades de comércio e serviços na Área Especial Central (AEC) e nas Áreas Especiais de Núcleos de Bairros (AENB);
- VI - incentivar nas áreas com melhor infra-estrutura edificações multi-familiares não fechadas na forma de condomínio, através de maiores potenciais construtivos;
- VII - definir e regulamentar a modalidade de Condomínios Urbanísticos;
- VIII - estabelecer área máxima para implantação de empreendimentos com características de loteamentos fechados, condomínios urbanísticos;
- IX - proibir a justaposição de condomínios urbanísticos de grande porte dentro de uma mesma gleba. Todo condomínio de grande porte deve consolidar no seu entorno o sistema viário;
- X - avaliar a quantidade e da localização dos novos empreendimentos em processo de aprovação, no sentido de adequá-los as situações de ocupação do território que garantam a sustentabilidade ambiental local.
- XI - viabilizar Termo de Compromisso Urbanístico junto aos empreendimentos já implantados e que causem reconhecido impacto na cidade;
- XII - garantir que se apliquem medidas compensatórias, nas quais os investidores venham a contribuir com a implantação de melhorias infra-estruturais, além da garantia da maioria dos postos de trabalhos nos empreendimentos para moradores do município, aproveitando assim a mão-de-obra local, gerando emprego e renda;
- XIII - implementar medidas de controle de vazios urbanos e dos terrenos sub-utilizados;
- XIV - estimular a ocupação dos terrenos não edificados, não utilizados ou sub-utilizados, em áreas dotadas de boas condições de infra-estrutura

- XV - criar um fundo de terra definindo critérios específicos para a sua utilização priorizando a implantação de Habitação de Interesse Social;
- XVI - desenvolver programas de regularização fundiária;
- XVII - prever a localização adequada dos Equipamentos de lazer de grande porte, de acordo com seus impactos no entorno, pactuando com a população sua adequação através dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XVIII - definir áreas consolidadas que prioritárias para o desenvolvimento de projetos de infra-estrutura básica e qualificação do sistema viário;
- XIX - reestruturar o zoneamento de uso do solo por meio do incentivo da coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer, e a acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde, educação e incremento de densidade;
- XX - incentivar o desenvolvimento de indústrias próximas às moradias (indústrias leves e pequenas indústrias artesanais);
- XXI - permitir o adensamento das edificações na área central favorecendo a urbanização compacta combinada com o uso misto, preenchimento de vazios urbanos e incrementos de densidades;
- XXII - incentivar a permanência e o incremento da moradia na área central;
- XXIII - garantir a utilização significativa do conjunto de equipamentos, qualificando progressivamente as áreas de lazer e as áreas verdes do centro;
- XXIV - incentivar a permanência de uso agrícola adequado ao meio urbano adequadas ao meio urbano;
- XXV - haver incentivo pelo poder público municipal para construção de grandes empreendimentos comerciais às margens da CE-040, Av. Eusébio de Queiroz e demais vias principais dos bairros, priorizando a área central do município;
- XXVI - proibir qualquer tipo de construção nas margens do Rio Coaçu na localidade do Autódromo, definindo esta área como de preservação permanente;

Art. 32. São investimentos prioritários da política de indução de uso e ocupação do solo:

- I - implantar as obras de infra-estrutura e equipamentos em áreas consolidadas e densas, principalmente nos bairros Jabuti e Santo Antônio;
- II - qualificação dos espaços públicos da área central;
- III - investimento em infra-estrutura, espaços públicos e ampliação das condições de acessibilidades;

IV - criação e implementação do cadastro técnico multifinalitário municipal, tendo sua atualização periódica a cada 3 anos;

V - ampliação dos investimentos nos sistemas de aprovação de projetos e na fiscalização;

VI - proceder revisão da legislação urbanística complementar ao PDDIE em um ano da data de vigência da lei do Plano Diretor.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Das diretrizes gerais da política habitacional

Art. 33. A política habitacional do município tem por objetivo a democratização do acesso à terra urbana e à moradia digna a todos os habitantes da cidade e, em especial, à população de baixa renda, com melhoria das condições de habitabilidade, com programas de produção de habitação e de regularização fundiária.

§1º A política urbana atingirá seus objetivos mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – intensificação da densidade das áreas urbanas infra-estruturadas do município, contendo assim a segregação sócio-espacial;

II – produção de habitação de interesse social através da captação de recursos junto a setores público e privado e de estímulo à iniciativa privada para a produção de habitação voltada para o mercado popular prioritariamente em área de infra-estrutura ou passível de sua implementação;

III – urbanização de áreas caracterizadas de interesse social através da implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, além da regularização fundiária e urbanística;

IV – implementação de alternativas de financiamento e subsídio direto, para aquisição ou locação social, bem como criação de instrumentos que possibilitem a inserção de todos os segmentos da população no mercado imobiliário;

V – implantação, em âmbito municipal, a política habitacional por meio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e investimento de recursos públicos para subsidiar a população de baixa renda na aquisição de habitação social, em um processo permanente e contínuo de financiamento;

VI – estímulo à fiscalização no sistema habitacional em parceria com os próprios beneficiários;

VII – articulação da política de requalificação habitacional, estimulando o desenvolvimento e utilização de processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva, a adequação ambiental e a redução dos custos da produção habitacional;

IX – regularização fundiária e urbanística de áreas ocupadas e não tituladas da população de baixa renda prioritariamente e de loteamentos em desacordo com as premissas do ordenamento urbanístico;

X – aplicação de normas especiais de urbanização, edificação, uso e ocupação do solo para a eficaz implementação dos programas de regularização fundiária e urbanística de assentamentos constituídos por população de baixa renda.

XI – inibição de ocupações irregulares nas áreas de proteção e recuperação ambiental mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização pública e comunitária;

XII – garantia de alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas prioritariamente em locais próximos às áreas de origem do assentamento, garantindo a participação da população nas tomadas dessas decisões;

XIII – desenvolvimento de estrutura administrativa e qualificação do corpo técnico responsável pela política habitacional, a fim de garantir uma eficaz integração com os instrumentos de planejamento e gestão democráticos, visando a uma maior eficácia social dos programas e projetos de provisão habitacional e regularização fundiária;

XIV – fortalecimento dos processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à política habitacional e de regularização fundiária, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisão.

§2º A política habitacional deverá ser articulada com as demais políticas setoriais na efetivação de políticas públicas inclusivas, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis.

Seção II

Da regularização fundiária

Art. 34. A regularização fundiária é compreendida como processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico e sócio-ambiental, com o objetivo de legalizar as ocupações de áreas urbanas constituídas em desconformidade com a lei, implicando na segurança jurídica da posse da população ocupante, melhorias no ambiente urbano do assentamento, promoção do desenvolvimento humano e resgate da cidadania.

Art. 35. O Poder Executivo Municipal promoverá a articulação entre os diversos agentes sociais e políticos, direta ou indiretamente, envolvidos no processo de regularização fundiária, visando à agilização desses processos.

Art. 36. O registro de títulos decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da Administração Pública é gratuito, conforme estabelece o art. 213, §15, da Lei Federal 6.015 de 1973.

Art. 37. Para fins de executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro, fiscalização, regularização das ocupações, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, o Município poderá firmar convênios com a União e o Estado para promover a utilização ordenada dos bens imóveis de domínio da União e do Estado.

Parágrafo Único: Para os termos dessa lei, compreende-se baixa renda família cuja renda total compreenda até 3 salários mínimos.

Art. 38. São instrumentos de regularização fundiária:

I - concessão de uso especial para fins de moradia;

II - usucapião especial de imóvel urbano;

III - concessão de direito real de uso;

IV - autorização de uso;

V - cessão de posse;

VI - zonas especiais de interesse social – ZEIS;

VII - assistência técnica e jurídica gratuita;

VIII - direito de superfície;

IX - direito de preempção.

Parágrafo único. O direito de superfície não poderá ser utilizado para regularização fundiária de interesse social.

CAPÍTULO VI

DA POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA

Art. 39. A Política de Integração Metropolitana visa a ampliar a integração entre as instâncias do Poder Executivo Municipal com representantes da Administração Direta e da Administração Indireta dos demais municípios da Região Metropolitana de Fortaleza, bem como do Governo Estadual e Federal, a fim de consolidar a articulação de planos programas e projetos como forma de aumentar sua eficiência.

Art. 40. São diretrizes da política de integração metropolitana:

I - ampliação e consolidação de diferentes formas de cooperativismo e associativismo metropolitano, a fim de promover o desenvolvimento da Região Metropolitana de Fortaleza

II – ampliação da escala das discussões sobre a mobilidade urbana no município, considerando as necessidades de adequação/criação do Sistema de transporte público e a qualificação do sistema viário metropolitano, como as rodovias estaduais e federais;

III - promoção de integração das políticas municipais de habitação do município com os demais municípios da Região Metropolitana de Fortaleza;

IV - articulação e integração das estratégias ambientais no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza;

V - articulação com os demais municípios da Região Metropolitana de Fortaleza na construção de uma agenda de promoção do turismo metropolitano, inserindo o Eusébio com suas atividades complementares à cadeia do turismo;

VI - promoção da integração de serviços de grande porte, principalmente em áreas conurbadas, com ênfase na região Eusébio/ Itaitinga.

Art. 41. São ações estratégicas para o cumprimento das diretrizes da política de integração metropolitana:

I – favorecer a constituição de consórcios públicos, câmaras regionais e agências de desenvolvimento regional para a implementação de ações de interesse comum dos municípios consorciados;

II - criar um Grupo de Trabalho Metropolitano (GTM) com representantes de diversas secretarias municipais que participe efetivamente das discussões/reuniões de nível metropolitano, trazendo para o município o debate, fortalecendo e consolidando estratégias no nível municipal de integração metropolitana;

III - promover e incentivar a capacitação de técnicos e gestores nos temas relacionados às políticas metropolitanas através participação de cursos/seminários e congressos;

IV - promover a participação efetiva na formulação e implementação de planos, programas e ações metropolitanas;

V - discutir e viabilizar a integração física e tarifária das modalidades do transporte público coletivo que operam no Município em uma rede única de alcance metropolitano, de forma a não acarretar ônus aos usuários;

VI – ampliar a participação no planejamento do sistema de mobilidade urbana, em âmbito da Região Metropolitana de Fortaleza, principalmente relacionados ao controle, ao ordenamento e à gerência do transporte de baixa, média e alta capacidade do Estado ou União e ao sistema viário;

VII - realizar discussões de políticas de habitação de forma integrada com os demais municípios;

VIII - promover reuniões entre os municípios vizinhos de forma a promover ações articuladas, programas e projetos, bem como capacitações com a população.

IX - discutir no município a importância da formação de Consórcios Públicos intermunicipal, objetivando a proteção, preservação e conservação das bacias hidrográficas que ultrapassem os limites do Município, articulado com o Comitê de Bacias da Região Metropolitana de Fortaleza;

X - formular e implementar planos, programas e ações metropolitanas de saneamento ambiental, de controle de poluição do ar e da água, de preservação de ecossistemas protegidos e de desenvolvimento econômico regional;

XI - identificar e negociar com os municípios vizinhos possíveis parcerias em projetos de modernização de coleta e tratamento dos resíduos sólidos;

XII - incentivar a atuação metropolitana das empresas do ramo da reciclagem;

XIII - reforçar e promover a imagem do Pólo Gastronômico do Eusébio dentro das discussões do turismo metropolitano;

XIV - promover de forma integrada os Equipamentos de Entretenimento do Eusébio, incentivando a construção de uma agenda de eventos a serem divulgados em Escala metropolitana;

XV - identificar e negociar com os municípios vizinhos, Governo do Estado e Governo Federal possíveis parcerias em projetos e programas para a prestação de serviços públicos, como escolas, hospitais, centros de treinamentos profissionais, centros de inclusão digital, entre outros.

Art. 42. As diretrizes e ações da Política de Integração Metropolitana estão voltadas ao reforço e instituição de políticas de caráter intermunicipal a partir do incentivo ao fortalecimento institucional, apontando áreas e regionais mais dinâmicas para a efetivação da política.

Art. 43. Após a criação de consórcios públicos nas áreas específicas, o governo municipal deve favorecer seu funcionamento disponibilizando as contrapartidas acertadas entre os entes participantes.

Art. 44. É prioritário o investimento na consolidação do sistema de transporte público municipal local e em sua integração com a rede metropolitana.

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45. O ordenamento territorial é a divisão do território em partes que possuem características similares, para as quais são estabelecidos instrumentos específicos.

Art. 46. O ordenamento territorial é a base física para orientar e coordenar as políticas públicas de planejamento e gestão do território.

Art. 47. São objetivos do ordenamento territorial de Eusébio:

I - o planejamento do desenvolvimento urbano a partir da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de forma a evitar e corrigir as distorções e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;

III - a integração sustentável entre a área urbanizada do território e as áreas naturais;

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

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade entre usos ou atividades conflitantes;

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

d) a degradação do patrimônio, seja histórico, paisagístico, natural, arquitetônico ou cultural

e) o uso inadequado dos espaços públicos;

f) o desrespeito do uso e ocupações do solo tradicionais;

g) o crescimento urbano incompatível com a infra-estrutura instalada.

Art. 48. Serão considerados para o planejamento, controle, fiscalização e monitoramento do desenvolvimento urbano e ambiental, a divisão do Município em 23 bairros:

I - Precabura;

- II - Cararu;
- III - Mangabeira;
- IV - Encantada;
- V - Timbú;
- VI - Olho d'água;
- VII - Novo Portugal;
- VIII - Pires Façanha;
- IX - Guaribas;
- X - Amador;
- XI - Santa Clara;
- XII - Coaçu;
- XIII - Tamatanduba;
- XIV - Coité;
- XV - Autódromo;
- XVI - Lagoinha;
- XVII - Parque Havaí;
- XVIII - Urucumena;
- XIX - Vereda Tropical;
- XX - Cidade Nova;
- XXI - Santo Antônio;
- XXII - Jabuti;
- XXIII - Centro.

§1º As delimitações dos bairros estão representadas graficamente no Mapa 2, Anexo 2, desta lei.

Art. 49. Deverão ser elaborados planos específicos de desenvolvimento de bairros a partir das diretrizes do PDDIE.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 50. As macrozonas do Município de Eusébio foram delimitadas considerando suas peculiaridades sócio-espaciais, geoambientais e atividades econômicas.

Art. 51. São objetivos do macrozoneamento:

I - ordenar as funções da cidade através da utilização racional do território, dos recursos naturais, do uso do sistema viário;

II - ordenar o parcelamento do solo, a implantação e o funcionamento das atividades industriais, comerciais, residenciais e de serviços;

III - assegurar a preservação e a proteção do ambiente natural e construído;

IV - compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como com a infra-estrutura instalada e projetada;

V - intensificar o processo de ocupação do solo, à medida que houver ampliação da capacidade da infra-estrutura, preservando a qualidade de vida da coletividade;

VI - assegurar o atendimento à função social da propriedade, preconizado nas Constituições Federal e Estadual e na Lei Orgânica do Município;

VII - definir zonas com diferentes possibilidades de adensamento;

VIII - definir parâmetros de controle de adensamento construtivo;

IX - delimitar áreas prioritárias para investimentos públicos de qualificação urbanística e ambiental;

X - instituir o nível de incômodo e sua respectiva compatibilidade por zonas e por usos;

XI - delimitar áreas onde as uso agrícola adequado ao meio urbano sejam estimuladas;

Art. 52. O macrozoneamento subdivide o território do Município na macrozona urbana e na macrozona ambiental, considerando os seguintes elementos:

I - da formulação de princípios definidores de cada classificação;

II - do desenvolvimento de mapas de zoneamento;

III - da área urbanizada a ser acomodada, distribuindo entre as classificações de uso do solo;

IV - da análise da capacidade de suporte para cada área dentro de uma determinada classificação;

V - da medida em que áreas podem ser urbanizadas e onde os ambientes naturais devem ser preservados;

Parágrafo único. As macrozonas estão delimitadas no Mapa 3, Anexo 2, desta lei.

CAPÍTULO III

DA MACROZONA AMBIENTAL

Seção I

Das disposições gerais da macrozona ambiental

Art. 53. A macrozona ambiental é um instrumento normativo formado a partir de peculiaridades ambientais diante dos processos sociais, culturais, econômicos e políticos vigentes e prognosticados.

Parágrafo único. A macrozona ambiental está delimitada no Mapa 4, Anexo 3, desta lei.

Art. 54. A macrozona ambiental espacializa o planejamento e gestão do uso do solo em consonância com a preservação e conservação ambiental, e com as características naturais do local.

Art. 55. A macrozona se divide em zonas com especificidades de uso, de acordo com os níveis de fragilidades ambiental dos geossistemas presentes na paisagem do Município.

Art. 56. Através do macrozoneamento ambiental são identificadas as zonas de preservação permanente (ZPP) e ambiental paisagística (ZAP), sendo seus usos compatibilizados com as características ecodinâmicas da paisagem.

Art. 57. O zoneamento ambiental identifica duas zonas com diferentes propostas de uso e ocupação, a saber:

I - Zona de Preservação Permanente – ZPP;

II - Zona Ambiental Paisagística – ZAP;

Seção II

Da Zona de Preservação Permanente – ZPP

Art. 58. A Zona de Preservação Permanente – ZPP – é caracterizada pela proteção dos ecossistemas e dos recursos naturais, representando o mais alto grau de preservação das áreas abrangidas pelo PDDIE.

Art. 59. A Zona de Preservação Permanente – ZPP – é caracterizada pela predominância de ambientes naturais frágeis, pouco ou muito alterados, constituindo remanescentes de importância ecológica regional e/ou municipal.

Art. 60. A Zona de Preservação Permanente – ZPP – é conformada pelas Áreas de Preservação Permanente – APP, em suas várias modalidades incidentes no território do Município.

Art. 61. São objetivos das Zonas de Preservação Permanente - ZPP :

I - coibir a destruição do meio ambiente natural;

II - fazer valer as legislações dos âmbitos federal e estadual vigentes;

III - propiciar segurança para a fauna e de pleno desenvolvimento da flora;

IV - resguardar as áreas de amortecimento de cheias.

V - viabilizar áreas de lazer e contemplação dentro da capacidade de suporte dos ecossistemas associados.

Art. 62. A Zona de Preservação Permanente se subdivide em:

I - faixas marginais municipais, Zonas de Preservação Permanente 1 – ZPP 1;

II - faixas marginais estaduais, Zonas de Preservação Permanente – ZPP 2.

§1º A Zona de Preservação Permanente 1 – ZPP 1 – é constituída de faixas marginais de rios, lagos, lagoas e açudes que requerem o estabelecimento de medidas disciplinares do uso do solo e a obediência à legislação vigente, Lei N° 4.771/65 e resoluções do CONAMA n° 302 e 303, de 20 de março de 2002, evitando assim o processo de degradação através da erradicação de suas matas ciliares e do desenvolvimento de atividades incompatíveis com a preservação desses recursos.

§2º A Zona de Preservação Permanente 2 – ZPP 2 – é constituída de áreas de preservação permanente demarcadas em legislação estadual, sendo elas:

I - Rio Pacoti, as áreas de proteção são delimitadas pelo Decreto Estadual n° 25.778/2000;

II - Lagoa da Precabura, delimitada pelo Decreto Estadual nº 21.431/91 para a faixa de primeira categoria – APP – e Decreto Estadual nº 15.274/82 para a faixa de segunda categoria, sendo uso restritivo;

III - Riacho Coaçu, quando o mesmo representa o limite do município, as Áreas de Preservação Permanente – APP's são determinadas pelos Decretos Estaduais nº 15.274/82 e 21.431/91 na margem esquerda a montante da CE - 040 e entre a CE - 040 e a Lagoa da Precabura atendendo as prerrogativas da Lei Estadual nº 10.147/77.

Art. 63. Ficam proibidas as ocupações nas faixas de preservação permanente de 1ª categoria, tanto da ZPP 1 como da ZPP 2:

I – 30m (trinta metros) ao redor de lagoas em áreas urbanas consolidadas;

II - 50m (cinquenta metros) ao redor de açudes e lagoas em áreas urbanas não consolidadas;

III - 15m (quinze metros) a partir do eixo dos riachos para cada margem dos cursos d'águas que não estão incorporados na legislação estadual.

§1º As funções destas áreas de preservação permanente serão segundo a Lei Federal nº. 4771 de 1965, Código Florestal.

§2º O uso destas áreas delimitadas neste artigo é regulado pelas Resoluções do CONAMA nº. 302 de 2002, 303 de 2002, 369 de 2006.

Art. 64. As Zonas de Preservação Permanente 1 – ZPP 01, depois de demarcadas pelo Plano Diretor, devem ser alvo de legislação específica de proteção, conservação, controle e fiscalização no sentido de avaliar cada caso a partir das suas especificidades.

Parágrafo único. O prazo de elaboração da legislação especificada no caput é de 1 ano da data de aprovação da lei do PDDIE.

Art. 65. Na Zona de Preservação Permanente – ZPP – deve predominar o uso contemplativo, lazer, educação ambiental e ecoturismo, dentro de critérios técnicos, predominando o princípio da precaução, no tocante aos usos permitidos.

Art. 66. Não serão permitidos parcelamentos do solo e o desenvolvimento de atividades agrícolas adequadas ao meio urbano na Zona de Preservação Permanente - ZPP.

Art. 67. Serão permitidas as atividades científicas, educacionais, recreativas e de lazer observadas as normas de ocupação do solo e as atividades que não provoquem danos a fauna e flora remanescentes ou que não gerem perturbações aos processos de regeneração natural ou de recuperação ambiental com o emprego de tecnologias.

Art. 68. Todos os usos permitidos deverão ter soluções de esgotamento sanitário ambientalmente sustentáveis conforme resoluções do CONAMA N° 357/2005; 369/2006; 377/2006.

Art. 69. São Instrumentos aplicáveis nas Zonas de Preservação Permanente – ZPP:

- I - consórcio intermunicipal;
- II - direito de preempção;
- III - fiscalização e controle ambiental;
- IV - transferência do direito de construir;
- V - estudo de impacto de ambiental - EIA;
- VI - termo de compromisso ambiental.

Art. 70. Os indicadores urbanísticos da Zona de Preservação Permanente – ZPP – estão disciplinados no Quadro 02, Anexo 3, desta Lei.

Seção III

Da Zona Ambiental Paisagística – ZAP

Art. 71 - A Zona Ambiental Paisagística – ZAP – corresponde às faixas de 2º categoria da Zona de Preservação Permanente 2 - ZPP2 e áreas de amortecimento ambiental circundantes à Zona de Preservação Permanente 1 - ZPP1, são elas:

- I - Lagoa da Precabura: correspondendo a faixa de segunda categoria do Decreto Estadual nº 15.274/82.
- II - Riacho Coaçu: corresponde à faixa de segunda categoria dos Decretos Estaduais nº 15.274/82 e 21.431/91.
- III - Riacho Jacundá: 200m a partir da ZPP de 15m de cada margem.
- IV - Lagoas urbanas: 25m a partir da ZPP de 30m.
- V - Açudes: 25m a partir da ZPP de 50m.

§1º São instrumentos aplicáveis na Zona Ambiental:

- I - zoneamento ecológico e econômico;
- II - estudo de impacto ambiental;
- III - termo de compromisso ambiental;
- IV - usucapião especial de imóvel urbano;

V - concessão de uso especial para fins de moradia;

VI - concessão de direito real de uso – CDRU;

VII - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

VIII - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

IX - transferência do direito de construir.

§2º Os indicadores urbanísticos da Zona Ambiental Paisagística - ZAP – estão disciplinados no Quadro 03, Anexo 3, desta Lei.

CAPÍTULO III

DA MACROZONA URBANA

Seção I

Das disposições gerais da macrozona urbana

Art. 72. A macrozona urbana corresponde às porções do território passíveis de urbanização.

Art. 73. A macrozona urbana se destina a incentivar ou desmotivar a intensificação do uso e ocupação do solo de acordo com a infra-estrutura instalada quanto à mobilidade, ao saneamento ambiental, à oferta de equipamentos comunitários e serviços e aos níveis de fragilidade ambiental.

Art. 74. A macrozona urbana está subdividida de acordo com suas características físico-ambientais, identificando zonas com diferentes propostas de uso e ocupação, sendo elas:

I - Zona de Urbanização Central – ZUC;

II - Zona de Urbanização Prioritária– ZUP;

III - Zona de Urbanização Moderada – ZUM;

IV - Zona de Urbanização Restrita – ZUR;

V - Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO.

Parágrafo único. A localização e limites das zonas de que trata este artigo são os constantes do Mapa 5, anexo 2, desta Lei.

Seção II

Da Zona de Urbanização Central – ZUC

Art. 75. A Zona de Urbanização Central – ZUC – caracteriza-se pela disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo.

Art. 76. São objetivos da Zona de Urbanização Central – ZUC:

I - possibilitar a intensificação da ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo;

II - fortalecer as áreas urbanas do município e evitar a perda de fluxos econômicos para municípios vizinhos;

III - implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo, para o cumprimento da função social da propriedade;

IV - prever a ampliação da disponibilidade e recuperação de equipamentos e espaços públicos;

V - prever a elaboração e a implementação de planos específicos visando a dinamização sócio-econômica das áreas que concentram atividades de comércio e serviços;

VI - promover e incentivar a construção de novas habitações de interesse social e do mercado popular nas áreas com infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos públicos disponíveis ou que estejam recebendo investimentos urbanos para adequação das condições de habitabilidade;

VII - promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

VIII - recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos;

IX - permitir a verticalização das edificações favorecendo a urbanização compacta combinada com o uso misto, como forma de conter a expansão urbana e favorecer à boa acessibilidade;

X - conter o espraiamento da área urbana, evitando que a cidade dilate o seu raio. Esse propósito visa racionalizar os custos infra-estruturais, preservar as áreas naturais periurbanas, aumentar o grau de acessibilidade da população ao trabalho, ao lazer e aos serviços;

Art. 77. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Central – ZUC:

I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV - direito de preempção;

V - operação urbana consorciada;

VI - consórcio imobiliário;

VII - estudo de impacto vizinhança – EIV;

VIII - estudo de impacto ambiental – EIA;

IX - direito de superfície;

X - usucapião especial de imóvel urbano;

XI - concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - concessão de direito real de uso – CDRU;

XIII - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

XIV - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XV - outorga onerosa do direito de construir;

XVI - tombamento;

XVII - termo de compromisso urbanístico;

Parágrafo único. A Outorga onerosa do direito de construir será permitida apenas para os lotes lindeiros às vias de Estruturação Regional ou vias expressas, no caso desta zona, a CE 040.

Art. 78. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Central – ZUC – estão disciplinados no Quadro 4, Anexo 3, desta Lei.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Central – ZUC – possibilitam a intensificação do uso e ocupação do solo e a ampliação dos níveis de adensamento construtivo em virtude da disponibilidade de infra-estrutura e serviços e da sustentabilidade urbanística e ambiental;

Seção III

Da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP

Art. 79. A Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – caracteriza-se pela falta ou precariedade da infra-estrutura, dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, e do significativo adensamento populacional.

Art. 80. A Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – destina-se à requalificação urbanística e ambiental, à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade.

Art. 81. São objetivos da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP:

I - ordenar os processos de transformações e ocupações urbanas e a densidade populacional de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;

II - promover a requalificação urbanística e ambiental, com investimentos para complementar a infra-estrutura, principalmente de saneamento ambiental, priorizando as áreas com precárias condições de habitabilidade e de riscos ambientais;

III - ampliar a disponibilidade e conservar espaços de uso coletivo, equipamentos públicos, áreas verdes, espaços livres voltados à inclusão para o trabalho, esportes, cultura e lazer;

IV - estimular a dinamização urbanística e sócio-econômica das atividades de comércio e serviços, considerando a diversidade de cada bairro;

V - promover a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

Art. 82. A Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Urbanização Prioritária 1 – Santo Antônio / Jabuti;

II - Zona de Urbanização Prioritária 2 – Santa Clara;

III - Zona de Urbanização Prioritária 3 – Parque Havaí.

Art. 83. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Prioritária – ZUP:

I - direito de preempção;

II - direito de superfície;

III - consórcio imobiliário;

IV - estudo de impacto vizinhança – EIV;

V - estudo de impacto ambiental – EIA;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso - CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 - ZEIS 2;

XI - outorga onerosa do direito de construir

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir será permitida apenas para os lotes lindeiros às vias de Estruturação Regional ou vias expressas, no caso desta zona, a BR 116 e Anel Viário.

Art. 84. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – estão disciplinados no Quadro 5, Anexo 3, desta Lei.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Prioritária – ZUP – têm por objetivo:

I - possibilitar a qualificação dos processos de transformações e ocupações urbanas de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;

II - estimular a dinamização urbanística e sócio-econômica das atividades de comércio e serviços, considerando a deficiência de atendimento local destes serviços;

III - possibilitar a integração e a regularização urbanística e fundiária dos núcleos habitacionais de interesse social existentes;

IV - possibilitar e incentivar a construção de novas habitações de interesse social condicionando a implementação e ou disponibilidade de serviços e equipamentos públicos;

Seção III

Da Zona de Urbanização Moderada – ZUM

Art. 85. São características da Zona de Urbanização Moderada – ZUM:

I - insuficiência ou inadequação de infra-estrutura;

II - carência de equipamentos públicos;

III - presença de equipamentos privados comerciais e de serviços de grande porte;

IV - tendência à intensificação da ocupação habitacional multifamiliar horizontal;

V - incidência de glebas não parceladas e terrenos não utilizados.

Art. 86. A Zona de Urbanização Moderada – ZUM – destina-se ao ordenamento e controle do uso e ocupação do solo, condicionados à ampliação dos sistemas de mobilidade e de implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário.

Art. 87. As Zona de Urbanização Moderada – ZUM – são áreas para novos parcelamentos e localização preferencial de grandes empreendimentos imobiliários que, a medida do retorno sócio-econômico e contrapartidas acordadas, viabilizem o desenvolvimento local.

Art. 88. São objetivos da Zona de Urbanização Moderada – ZUM:

- I - proporcionar um adensamento moderado conforme implantação das infra-estruturas;
- II - conter a expansão e a ocupação urbanas em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental e direcioná-la para áreas ambientalmente mais apropriadas;
- III - prever a ampliação da disponibilidade de equipamentos e espaços públicos;
- IV - promover a integração e a regularização urbanística entre grandes empreendimentos imobiliários e a cidade;
- V - promover ajustamentos em empreendimentos que não atendem às premissas de integração urbanística.

Art. 89. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Moderada – ZUM:

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;
- III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;
- IV - direito de preempção;
- V - direito de superfície;
- VI - consórcio imobiliário;
- VII - operação urbana consorciada;
- VIII - estudo de impacto vizinhança – EIV;
- IX - estudo de impacto ambiental – EIA;
- X - termo de compromisso urbanístico;
- XI - outorga onerosa de alteração de uso;

XII - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

XIII - Outorga Onerosa do Direito de Construir

Parágrafo único. A Outorga onerosa do direito de construir será permitida apenas para os lotes lindeiros às vias de Estruturação Regional ou vias expressas, no caso desta zona, a CE 040.

Art. 90. Os indicadores urbanísticos da Zona de de Urbanização Moderada – ZUM – estão disciplinados no Quadro 6, Anexo 3, desta Lei.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Moderada – ZUM – têm por objetivo:

I - controlar e ordenar os processos de transformações e ocupações urbanas e a densidade populacional de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais;

II - permitir, mediante contrapartidas, a instalação de Condomínios Urbanísticos.

Seção IV

Da Zona de Urbanização Restrita – ZUR

Art. 91. A Zona de Urbanização Restrita – ZUR – caracteriza-se pela ocupação esparsa, inexistência de infra-estrutura e carência de equipamentos públicos.

Art. 92. São objetivos da Zona de Urbanização Restrita – ZUR:

I - inibir e controlar os processos de transformações e ocupações urbanas de modo a evitar inadequações urbanísticas e ambientais e conter a expansão e ocupação urbana;

II - proporcionar crescimento moderado conforme implantação das infra-estruturas;

III - viabilizar a sustentabilidade de famílias que necessitam de uso agrícola adequado ao meio urbano para subsistência;

IV - conter a expansão e a ocupação urbanas em áreas ambientalmente sensíveis e de interesse ambiental e direcioná-la para áreas ambientalmente mais apropriadas.

Art. 93. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Restrita – ZUR:

I - direito de preempção;

II - transferência do direito de construir;

III - estudo de impacto vizinhança;

IV - estudo de impacto ambiental;

V - outorga onerosa de alteração de uso;

Art. 94. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Restrita – ZUR – estão disciplinados no Quadro 7, Anexo 3, desta Lei.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Restrita – ZUR – têm por objetivo restringir a expansão e o adensamento urbano;

Seção V

Da Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO

Art. 95. A Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO – caracteriza-se como grande gleba ainda não parcelada, sem infra-estrutura e equipamentos, que hoje funciona como barreira na estruturação urbana do município.

Art. 96. A Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO – objetiva condicionar os processos de transformações e ocupações urbanas a implementação de infra-estruturas adequadas, cessão de áreas institucionais, públicas e verdes compatíveis com a legislação Federal, garantindo a efetiva conexão dos bairros Santo Antônio e Jabuti com o Centro Eusébio.

Art. 97. São instrumentos aplicáveis na Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO:

I - direito de preempção;

II - direito de superfície;

III - operação urbana consorciada;

IV - consórcio imobiliário;

V - estudo de impacto vizinhança;

VI - estudo de impacto ambiental;

VII - transferência do direito de construir;

VIII - zona especial de interesse social 02 (ZEIS 02 - vazio);

Art. 98. Os indicadores urbanísticos da Zona de Urbanização Condicionada – ZUCO – estão disciplinados no Quadro 8, Anexo 3, desta Lei.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS ESPECIAIS

Seção I

Das disposições gerais das áreas especiais

Art. 99. As áreas especiais zonas da cidade onde se faz necessário formas particulares de uso e ocupação do solo, tendo indicadores específicos.

Art. 100. As áreas especiais localizam-se dentro das zonas do macrozoneamento ambiental e urbano.

Art. 101. São áreas especiais do PDDIE:

I - Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI;

II - Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR;

III - Área Especial do Centro – AEC;

IV - Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB;

V - Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP.

Parágrafo único. A localização e limites das zonas de que trata este artigo são os constantes do Mapa 6, anexo 3, desta Lei.

Seção II

Da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI

Art. 102. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – destina-se à implantação de indústrias de acordo com o nível de incômodo por elas causado.

Art. 103. As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – são setores com ambientes estáveis propícios ao desenvolvimento sustentável com prioridade de uso para a atividade industrial pela maior proximidade em relação à disponibilidade de serviços de logística de comércio, transporte, mão-de-obra, assim como fácil acesso a rodovias estaduais e federal de ligação aos demais municípios da região metropolitana e da capital Fortaleza.

Art. 104. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – tem como objetivo estabelecer áreas adequadas para a expansão e consolidação das indústrias no município.

Art. 105. As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – variam de acordo com o nível de incômodo e poluição das mesmas, sendo subdivididas em:

I - Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial de Uso Diversificado – AEI 1;

II - Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Estritamente Industrial – AEI 2;

§1º As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial de Uso Diversificado – AEI 1 – são aquelas onde o processo produtivos dos estabelecimentos industriais de médio porte, independentemente do uso de métodos especiais de controle da poluição, não ocasione inconvenientes à saúde, ao bem-estar e à segurança da população, desde que atendidas as exigências de ordem ambiental. Nessa Zona serão permitidos empreendimentos industriais até o Nível de Incômodo 3.

§2º As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável Estritamente Industrial – AEI 2 – são aquelas onde as indústrias de grande porte ou com possibilidade, mesmo que acidentalmente, de emitir qualquer tipo de poluição, devem se localizar. Não serão permitidos usos residenciais nestas zonas, entretanto, poderão ser compatíveis uso não residenciais de grande e médio porte, como comércios e serviços.

Art. 106. As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, consideradas efetiva ou potencialmente degradadoras do ambiente ou de grande porte, de acordo com a classificação da SEMACE, e que não estiverem localizadas nas Áreas Especiais Industriais, deverão, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação do Plano Diretor, proceder a instalação de equipamentos antipoluentes e, nos casos mais graves, a relocação sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a critério do órgão ambiental competente.

Art. 107. Todos os projetos para implantação de indústrias de qualquer porte devem ser precedidos de licenciamento prévio pelo Poder Público Municipal e pelo Órgão Estadual de Meio Ambiente, observado o disposto na Lei Estadual Nº 11.411, de 28 de dezembro de 1987, e nas Resoluções Nº 001/86 e 237/97 do Conselho Nacional do Meio Ambiente, CONAMA.

Art. 108. As edificações propostas para as AEI devem estar em consonância com as Normas Técnicas para os Distritos e Áreas Industriais elaboradas pela CODECE, atualmente sob responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado do Ceará, e nas demais normas federais e estaduais pertinentes.

Art. 109. São instrumentos aplicáveis na Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI:

- I - estudo de impacto vizinhança – EIV;
- II - estudo de impacto ambiental – EIA;
- III - termo de compromisso ambiental;
- IV - termo de compromisso urbanístico;
- V - operação urbana consorciada;
- VI - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;
- VII - outorga onerosa do direito de construir.

Art. 110. Os indicadores urbanísticos da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável Industrial – AEI – estão disciplinados no Quadro 9, Anexo 3, desta Lei.

Seção III

Da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR

Art. 111. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – está localizada na Zona de Urbanização Restrita (ZUR),

Art.112. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – é constituída de propriedades destinadas prioritariamente a produção de monoculturas para abastecimento urbano e para subsistência.

Art. 113. As Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – são caracterizadas como áreas de expansão urbana sujeitas a outorga onerosa de alteração de uso.

Art. 114. A Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – tem como finalidade assegurar uso agrícola adequado ao meio urbano tradicionais, desde que adequadas ao meio urbano.

Art. 115. As propriedades localizadas na Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – poderão receber incentivos fiscais para a manutenção da atividade agrícola, podendo ainda, ter em suas propriedades, comércio local com o intuito de apoiar a distribuição da produção.

Art. 116. Os proprietários dos imóveis localizados nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR, terão o prazo de 12 (doze) meses, após aprovação do PDDIE, para expressamente:

I - confirmar interesse em tê-las demarcadas como AETUR;

II - comprovar produtividade devendo apresentar:

a) cópia do cadastro como produtor rural, junto a Secretaria de Estado da Fazenda;

b) documentação relativa à venda da produção.

Parágrafo único. Renunciada a condição AETUR fica vedado o retorno à condição anterior.

Art. 117. São objetivos da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR:

I - delimitar áreas específicas onde devem ser incentivadas a manutenção das uso agrícola adequado ao meio urbano adequadas ao meio urbano;

II - estimular a agricultura orgânica, por ser uma prática de produção agrícola que conserva o meio ambiente e promove o desenvolvimento sustentável;

III - preservar a biodiversidade, os ciclos e as atividades biológicas do solo e a sua fertilidade ao longo prazo;

IV - utilizar adubos naturais e desestimular o uso de adubos químicos;

V - incentivar a rotação de culturas e a diversidade genética;

VI - inibir a intervenção mecanizada;

VII - difundir e incentivar a conservação do solo através de práticas edáficas, vegetativas e mecânicas;

VIII - utilizar água para irrigação, processamento ou lavagem pós-colheita que apresente resultados de análises químicas, biológicas e de resíduos dentro dos padrões exigidos pelos órgãos competentes;

IX - proibir queimadas sistemáticas e coibir as eventuais, pela aplicação de multas e reparos ambientais;

X - coibir o uso de herbicidas e fertilizantes químicos, derivados de petróleo, hormônios sintéticos, praguicidas, fungicidas e outros xenobióticos potencialmente tóxicos, poluentes e contaminantes;

XI - estimular a horti-fruticultura, e a apicultura através de organização de feiras permanentes da produção local;

XII - avaliar e conscientizar os produtores rurais da área, no tocante ao manejo das terras cultivadas, agros químicos e desmatamentos;

XIII - incentivar a cultura orgânica, além de preservação e manutenção das nascentes e canais de drenagem;

Art. 118. São instrumentos aplicáveis na Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR:

- I - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;
- II - direito de preempção;
- III - transferência do direito de construir;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - estudo de impacto vizinhança – EIV;
- VI - estudo de impacto ambiental – EIA;
- VII - usucapião especial de imóvel urbano;
- VIII - concessão de uso especial para fins de moradia;
- IX - concessão de direito real de uso – CDRU;
- X - outorga onerosa de alteração de uso.

Art. 119. Os indicadores urbanísticos da Área Especial de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Transição Urbano-Rural – AETUR – estão disciplinados no Quadro 10, Anexo 3, desta Lei.

Seção IV

Da Área Especial do Centro – AEC

Art. 120- Na Área Especial do Centro - AEC - deverão ser implantados empreendimentos e atividades vinculadas ao desenvolvimento do comércio, hotelaria, centro de convenções, ruas temáticas, centro cívico, dentre outros.

Art. 121 A Área Especial do Centro – AEC – funcionam como polarizadoras do desenvolvimento urbano e econômico municipal.

Art. 122. São objetivos da Área Especial do Centro – AEC:

- I - facilitar o acesso às atrações por meio de acessos diretos a partir das principais rodovias;
- II - preparar área de entorno dos equipamentos para receber adequadamente os visitantes;

III - estimular a iniciativa privada para investir na área de entretenimento e gastronomia, respeitando as exigências ambientais.

IV - estimular a diversificação dos comércios e serviços de médio e pequeno porte.

Art. 123. São instrumentos aplicáveis na Área Especial do Centro – AEC:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV - direito de preempção;

V - direito de superfície;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso – CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 - ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XI - consórcio imobiliário;

XII - estudo de impacto de vizinhança – EIV;

XIII - estudo de impacto ambiental - EIA;

XIV - tombamento;

XV - outorga onerosa do direito de construir

Art. 124. Os indicadores urbanísticos da Área Especial do Centro – AEC – estão disciplinados no Quadro 11, Anexo 3, desta Lei.

Seção V

Da Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB

Art. 125. A Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB – é caracterizada pela concentração de equipamentos sociais, de lazer e de serviços de suporte às comunidades dos bairros.

Art. 126. Os núcleos de bairro serão articulados entre si e por um circuito de mobilidade formado por ligações físicas adequadas, sistema viário básico e transportes.

Art. 127. São Áreas Especiais de Núcleo de Bairro – AENB:

- I - Área Especial de Núcleo de Bairro 1 – AENB 1 – Precabura/Cararu;
- II - Área Especial de Núcleo de Bairro 2 – AENB 2 – Mangabeira;
- III - Área Especial de Núcleo de Bairro 3 – AENB 3 – Encantada;
- IV - Área Especial de Núcleo de Bairro 4 – AENB 4 – Timbú;
- V - Área Especial de Núcleo de Bairro 5 – AENB 5 – Coaçu/Amador;
- VI - Área Especial de Núcleo de Bairro 6 – AENB 6 – Guaribas;
- VII - Área Especial de Núcleo de Bairro 7 – AENB 7 – Tamatanduba;
- VIII - Área Especial de Núcleo de Bairro 8 – AENB 8 – Autódromo;
- IX - Área Especial de Núcleo de Bairro 9 – AENB 9 – Lagoinha;
- X - Área Especial de Núcleo de Bairro 10 – AENB 10 – Parque Havaí;
- XI - Área Especial de Núcleo de Bairro 11 – AENB 11 – Urucunema/Vereda Tropical;
- XII - Área Especial de Núcleo de Bairro 12 – AENB 12 – Santo Antônio;
- XIII - Área Especial de Núcleo de Bairro 13 – AENB 13 – Jabuti;

Art. 128. São objetivos da Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB:

- I - delimitar áreas específicas para o desenvolvimento dos bairros e de suas atividades comerciais e de serviços potencializando dinâmicas já existentes;
- II - favorecer a melhoria e o conforto da vida comunitária;
- III - reduzir a pressão feita pelos fluxos de solicitação das comunidades sobre as infra-estruturas, o comércio e os serviços, públicos e privados no núcleo urbano metropolitano, Fortaleza;
- IV - consolidar o núcleo de bairro como ponto focal da convergência da comunidade e o elemento de conexão com o circuito de transporte e acessibilidade ao Centro do Eusébio e aos demais Núcleos de Bairro do Município;
- V - adaptar a escala do espaço público e a locação dos equipamentos a cada situação concreta já existente. Essas condições decorrem das facilidades de remanejamento espacial, desapropriações, renovação urbana, relocação de populações, de acordo com cada caso. Isso significa que os projetos terão feição diversificada em termos de desenho urbano, estratégia de implantação, sustentabilidade e modelo de operação urbana;

VI - expandir as redes de infra-estrutura básica, com ênfase especial para os sistemas de abastecimento d'água e esgotamento sanitário (sistemas simplificados);

VII - proceder o ordenamento urbanístico básico dos núcleos de bairro, objetivando sua requalificação para futuras expansões;

VIII - garantir as condições para que dentro do núcleo de bairro possa ocorrer a coexistência de atividades de moradia, trabalho, comércio, lazer e a acessibilidade aos serviços públicos, além dos equipamentos de segurança, saúde e educação;

IX - implantar equipamentos comunitários de caráter multifuncional e estimuladores da organização comunitária;

X - estruturar, definitivamente, programas de atendimento à saúde, à educação, à prática de esportes e lazer comunitário e à preservação das raízes populares das comunidades;

XI - incrementar a acessibilidade da população em suas atividades cotidianas com relação ao trabalho, aos serviços sociais, às infra-estruturas, ao lazer e ao comércio;

Art. 129. São instrumentos aplicáveis na Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo;

III - desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;

IV - direito de preempção;

V - direito de superfície;

VI - usucapião especial de imóvel urbano;

VII - concessão de uso especial para fins de moradia;

VIII - concessão de direito real de uso – CDRU;

IX - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

X - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

XI - consórcio imobiliário;

XII - estudo de impacto de vizinhança - EIV;

XIII - estudo de impacto ambiental EIA;

XIV - tombamento;

Art. 130. Os indicadores urbanísticos da Área Especial de Núcleo de Bairro – AENB – estão disciplinados no Quadro 12, Anexo 3, desta Lei.

Seção V

Da Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP

Art. 131. As Áreas Especiais de Proteção Paisagística – AEPP – são áreas que mantêm os ecossistemas em pleno equilíbrio ambiental, ocorrendo uma diversificada composição de espécies e uma organização funcional capazes de manter, de forma sustentada uma comunidade de organismos balanceada, integrada e adaptada, podendo ocorrer atividades humanas apenas de contemplação, lazer, educacional e de pesquisa.

Art. 132. São Áreas Especiais de Proteção Paisagística – AEPP:

I - APA do Rio Pacoti dentro dos limites do Município de Eusébio;

II – Parque Urbano das Três Lagoas:

- a) Lagoa Parnamirim;
- b) Lagoa Eusébio;
- c) Lagoa Açude Perigoso.

Parágrafo único. Também fazem da AEPP as áreas públicas ou privadas com porções de ecossistemas naturais com significativo interesse ambiental por meio da Lei N° 9.985 que institui Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), onde são estabelecidos os critérios de implantação e gestão das unidades de conservação.

Art. 133. A Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP – tem por objetivo a conservação do patrimônio ambiental do município.

Art. 134. São instrumentos aplicáveis na Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP:

- I - plano de gestão e de manejo de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.
- II - zoneamento ecológico e econômico;
- III - estudo de impacto ambiental;
- IV - termo de compromisso ambiental;
- V - usucapião especial de imóvel urbano;

VI - concessão de uso especial para fins de moradia;

VII - concessão de direito real de uso – CDRU;

VIII - zona especial de interesse social 1 – ZEIS 1;

IX - zona especial de interesse social 2 – ZEIS 2;

Art. 135. Os indicadores urbanísticos da Área Especial de Proteção Paisagística – AEPP – serão disciplinados pelos planos de gestão e manejo específicos de cada AEPP.

TÍTULO IV

DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO USO DO SOLO

Art. 136. No Município de Eusébio, as atividades serão classificadas conforme os seguintes usos urbanos:

I - residencial;

II - misto;

III - não-residencial;

IV - agrícolas adequadas ao meio urbano.

Art. 137. O uso residencial é aquele destinado à habitação permanente ou temporária, unifamiliar ou multifamiliar.

§1º O uso multifamiliar poderá ser estabelecido através de unidades horizontais ou verticais.

§2º O multifamiliar horizontal poderá acontecer na forma de condomínios urbanísticos.

Art. 138. O uso misto é constituído por mais de um uso, residencial e não-residencial, ou por mais de uma atividade não residencial na mesma edificação.

Art. 139. O uso não-residencial é aquele destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

Art. 140. Os usos agrícolas adequados ao meio urbano constituem a produção de alimentos de forma comunitária com uso de tecnologias de bases agroecológicas, sendo estas:

- I - agrícola, com culturas de:
 - a) hortaliças;
 - b) ervas medicinais e aromáticas;
 - c) frutíferas;
 - d) ornamentais.

Art. 141. Os usos e atividades poderão se instalar nas zonas e áreas especiais desde que obedeçam às condições estabelecidas no PDDIE, de acordo com os quadros 2 a 13, desta lei.

Parágrafo único. Os usos e atividades são determinados em função das características das zonas e áreas especiais e dos objetivos do planejamento.

Art. 142. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação definidos em função do nível de incômodo decorrentes de sua potencialidade como geradores de impactos urbanísticos e impactos sócio-ambientais.

§1º Para todas os usos e atividades situadas no nível de incômodo 4 será obrigatório a realização do EIV.

§2º Também deverão realizar Estudo de Impacto de Vizinhança, independente de porte e localização, as seguintes atividades:

- I - templos religiosos;
- II - postos de serviços com venda de combustíveis;
- III - cemitérios;
- IV - hotéis;
- V - supermercados e hipermercados;
- VI - centro comercial;
- VII - terminais de transportes de passageiros;
- VIII - garagens de veículos de carga;
- IX - garagens de veículos de transportes de passageiros;

- X - estações de tratamento de água, esgoto, resíduos e similares;
- XI - transportadoras;
- XII - presídios;
- XIII - universidades e faculdades;
- XIV - casas de entretenimento;
- XV - centros culturais;
- XVI - clínicas com mais de 20 leitos, clínicas médicas, dentárias e laboratórios de análises clínicas com mais de 10 salas;
- XVII - centrais de carga;
- XVIII - centrais de abastecimento;
- XIX - estações de rádio-base;
- XX - praças esportivas;
- XXI - empreendimentos sujeitos à apresentação de estudo prévio de impacto ambiental;
- XXII - hospitais;
- XXIII - escolas com mais de 200 alunos.

§3º Para efeito de adequação às respectivas zonas e áreas especiais de implantação, estas atividades deverão obedecer aos parâmetros de Impactos Urbanísticos e Impactos Sócio-ambientais estabelecidos no Anexo 03, Quadro 13, como parâmetros de nível de incômodo.

Art. 143. Para fins de avaliação do nível dos impactos urbanísticos gerados, devem ser observados os seguintes fatores:

- I - área construída não residencial;
- II - geração de tráfego;
- III - área do lote ou gleba para o caso dos Condomínios Urbanísticos;
- IV - número de unidades residenciais.

Art. 144. Para fins de avaliação do nível de impactos sócio-ambiental gerados, devem ser observados os seguintes fatores:

- I - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno próximo;

II - poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

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

IV - processos industriais e poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis.

V - 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;

Parágrafo único. Os níveis de incômodo serão medidos através de parâmetros estabelecidos por Normas Técnicas Oficiais – NBRs – e Legislação Federal e Estadual;

Art. 145. O uso do solo se hierarquizará nos seguintes níveis de incômodo:

I - Nível 0 – abrangendo o uso residencial e não residenciais com ele compatíveis, além de uso agrícola adequado ao meio urbano, possuindo impacto urbanístico e sócio ambiental irrelevante;

II - Nível 1 – abrangendo o uso residencial e não residenciais com ele compatíveis, além de uso agrícola adequado ao meio urbano, possuindo impacto urbanístico e sócio ambiental muito baixo;

III - Nível 2 - abrangendo o uso residencial e não residenciais com ele compatíveis, além de uso agrícola adequado ao meio urbano, possuindo impacto urbanístico e sócio ambiental baixos;

IV - Nível 3 – abrangendo o uso residencial e não residenciais com ele compatíveis, além de uso agrícola adequado ao meio urbano, possuindo impacto urbanístico e sócio ambiental médio;

V - Nível 4 – usos residenciais de grande porte, incluindo os Condomínios Urbanísticos, e não residenciais de grande impacto urbanístico como grandes empreendimentos de comércio e serviço, indústrias que apresentem níveis de incômodo e nocividade incompatíveis com o uso residencial, e propriedades agrícolas com grandes áreas.

§1º Os parâmetros de aferição dos níveis de incômodo estão estabelecidos no Quadro 14, Anexo 3 desta lei.

§2º A análise técnica do nível de incômodo não dispensa o Relatório Final e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

§3º Para cada zona serão definidos a adequação dos níveis de acordo com as categorias de uso.

Art. 146. Os empreendimentos que causem Impacto de Vizinhaça serão submetidos à análise especial da Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano, órgão municipal responsável pelo licenciamento urbano e ambiental.

Parágrafo único. Os empreendimentos dispostos no caput deste artigo só serão aprovados mediante parecer favorável da Câmara Temática de Desenvolvimento Urbano, pertencente ao Conselho Municipal de Política Urbana, através dos Relatórios Finais.

Art. 147. Os espaços destinados a estacionamento ou garagens de veículos, classificados por categoria de uso, podem ser:

I - privativos: quando se destinarem para o uso exclusivo dos usuários da edificação;

II - coletivos: quando se destinarem à exploração comercial.

§1º É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamentos ou garagens de veículos vinculados às atividades da edificação.

§2º O número mínimo de vagas para o estacionamento é calculado conforme o disposto no Quadro 15, anexo 03 desta lei.

Art. 148. As vagas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

I - largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

II - comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - quando existir circulação interna, as vias deverão ter as seguintes larguras mínimas:

a) 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados da via;

b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando houver estacionamento em apenas um dos lados da via interna de circulação, com os veículos estacionados de modo a ocorrer um ângulo de 45° (quarenta e cinco graus) com a via;

c) 5,50 (cinco vírgula cinco metros) quando o estacionamento ocorrer em apenas um lado da via e os veículos estejam estacionados de modo a ocorrer um ângulo de 90 (noventa graus) com a via.

Art. 149. É obrigatória a reserva de vaga de estacionamento para portadores de deficiência física, de acordo com norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 9050.

Art. 150. Os acessos ao estacionamento deverão distar, no mínimo, 8,00m (oito metros), de qualquer esquina, medidos a partir do alinhamento do terreno.

Art. 151. Para cada três vagas de automóvel, deverá ser destinada uma vaga para motos e bicicletas.

CAPÍTULO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 152. São parâmetros urbanísticos que regulam a ocupação do solo:

- I - lote mínimo – LM;
- II - testada mínima – TM;
- III - altura máxima da edificação – Gabarito;
- IV - índice de aproveitamento – IA;
- V - índice de aproveitamento mínimo – IA_{min};
- VI - índice de aproveitamento básico – IA_{bas};
- VII - índice de aproveitamento máximo – IA_{max};
- VIII - índice de aproveitamento de exportação – IA_{exp};
- IX - índice de aproveitamento de importação – IA_{imp};
- X - taxa de ocupação – TO;
- XI - taxa de permeabilidade do solo – TP;
- XII - recuos – R;

Art. 153. O lote mínimo – LM – é o tamanho mínimo do terreno ou lote de um parcelamento.

§1º O lote mínimo – LM – muda conforme as características das diversas zonas ou as densidades previstas para as mesmas.

§2º Nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1 – ou quando se tratar de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos

órgãos públicos competentes, poderá haver variações específicas no lote mínimo – LM – buscando menores restrições.

Art. 154. A testada mínima – TM – é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote.

Parágrafo único. Nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1 – ou quando se tratar de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver variações específicas no testada mínima – TM – buscando menores restrições.

Art. 155. A altura máxima da edificação – Gabarito – é a altura máxima que as edificações podem ter acima do solo.

Parágrafo único. É a medida entre o nível do ponto médio da guia e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da edificação, incluindo elementos de composição de fachada, como plantibandas ou frontões, caixa d'água, caixa de circulação e caixa de máquinas.

Art. 156. O índice de aproveitamento - IA - é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resultará na máxima área construída total possível por lote para cada zona da cidade, estabelecendo as condições de utilização dos instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários definidos nesta Lei.

Parágrafo Único – a área construída total é a soma das áreas construídas dos pavimentos de todas as edificações principais e edículas.

Art. 157 - Para efeito desta Lei, ficam estabelecidos os índices de aproveitamento segundo o que segue:

- I - Índice de aproveitamento mínimo: determina a área mínima de construção para se estabelecerem as condições de aplicação dos instrumentos urbanísticos do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.
- II - Índice de aproveitamento básico: é o índice que determina a área de construção permitida para cada zona da cidade, sem acréscimos decorrentes de importação de potenciais através da Transferência do Direito de Construir ou da Outorga Onerosa;
- III - Índice de aproveitamento máximo: é o índice que determina a área total de construção permitida em cada zona da cidade, sendo o resultado do somatório entre o índice de aproveitamento básico e as áreas de construção acrescidas a partir da transferência do direito de construir e e/ou da outorga onerosa.

IV - Índice de aproveitamento de exportação: é o índice que determina a área de construção potencial que pode ser exportada mediante a transferência do direito de construir;

V - Índice de aproveitamento de importação: é o índice que, acima do índice de aproveitamento básico, determina a área de construção potencial que pode ser importada mediante a transferência do direito de construir;

Art. 158. A taxa de ocupação – TO – é a porcentagem da área do terreno ocupada pela projeção horizontal da edificação.

Parágrafo único. Não é considerada nessa projeção elementos tais como: beirais, marquises, jardineiras e outros.

Art. 159. A taxa de permeabilidade do solo – TP – é o percentual da área do terreno ou lote a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação ou soluções de drenagem.

§1º A área determinada pela taxa de permeabilidade – TP – necessita ser livre de qualquer tipo de construção que impeça a livre infiltração de água no solo.

§2º Nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1 – ou quando se tratar de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver variações específicas na taxa de permeabilidade – TP – buscando menores restrições.

Art. 160. Os recuos – R – são as distâncias medidas entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote.

§1º Os recuos são definidos em função do uso do solo e pelo nível de impacto. São estabelecidos as definições dos recuos:

I - recuo de frente - RF - é medido em relação ao alinhamento do logradouro público ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro, a todos os alinhamentos;

II - recuo lateral - RL - é medido em relação à divisa lateral do lote, desde que haja abertura de janelas ou se faça eirado, terraço ou varanda, caso não haja aberturas o recuo é opcional;

III - recuo de fundo - RF - é medido em relação à divisa de fundo do lote.

Art. 161. Os usos diferenciados e de impacto que possam provocar incômodo ao seu entorno deverão apresentar recuos adicionais compatíveis com o seu grau de incômodo, conforme estudo de impacto de vizinhança.

Parágrafo único. Na Área Especial do Centro – AEC, no interior do perímetro descrito no Mapa 5 do PDDIE, as quadras onde já existirem mais de 50% (cinquenta por cento) das construções sem recuos de frente e laterais a construção nova poderá ser executada sem esses recuos, observando apenas o recuo de fundo acordo com o Quadro 16, Anexo 03.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Das disposições gerais

Art. 162. São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento;

II - desmembramento

III - remembramento;

IV - condomínio urbanístico.

§1º Mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes poderá ser utilizada, simultaneamente ou consecutivamente no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos da Lei.

§2º Considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

§3º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§4º Considera-se remembramento a reunião de lotes urbanos em área maior destinada à edificação, não sendo possível a supressão de logradouro público.

§5º Considera-se Condomínio urbanístico a divisão de imóvel em frações ideais dos lotes ou glebas, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

§6º Considera-se fração ideal o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

Art. 163. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas:

- I - de baixa cota, alagadiços ou sujeitos a inundações ou acúmulo de águas pluviais, sem que antes sejam adotadas as medidas para escoamento e drenagem das águas;
- II - que tenham sido aterrados com material prejudicial à saúde ou com materiais cujas características técnicas sejam inadequadas a implantação de edificações, sem que sejam previamente saneados e/ou adotadas medidas de correção das características;
- III - na faixa de preservação permanente, de acordo com as legislações estaduais e federais pertinente, a partir da cota de cheia de cursos de água e das margens de lagoas, medidas em seu nível máximo normal, sem prejuízo da conveniência de maior afastamento que venha a ser exigido em função de estudos relativos a áreas determinadas;
- IV - cujas condições geológicas ou hidrológicas não permitam ou não aconselhem a edificação;
- V - preservação ecológica ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até que essas condições sejam corrigidas.
- VI - de proteção ambiental, após detalhamento que resulte em preservação permanente;
- VII - onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;
- VIII - situadas fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica;
- IX - das quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos no Plano Diretor;
- X - com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas por decreto.

Parágrafo único. O Município, a critério do órgão competente, poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade da infra-estrutura instalada;

Art. 164. O parcelamento do solo é atividade pública que pode ser delegada a particular havendo interesse público devidamente comprovado em relação à demanda e à urbanização da área considerando as disposições deste Plano Diretor com relação ao ordenamento territorial, uso e ocupação do solo.

Art. 165. Para o parcelamento do solo será obrigada a destinação de percentuais de áreas públicas dos quais integrarão o sistema de vias, a área institucional pública, áreas verdes e áreas para fundo de terras obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.

§1º Todo parcelamento, deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido às diretrizes da municipalidade através dos seus órgãos competentes.

Parágrafo único. As glebas que possuam áreas inferiores a 10.000m² ficam isentas de doação de áreas públicas em todas as modalidades de parcelamento.

Art. 166. O remembramento de glebas para a execução de parcelamento do solo não desobrigará o proprietário a obedecer as disposições incidentes sobre cada uma das modalidades de parcelamento do solo estabelecidas por esta Lei.

Seção II

Dos Loteamentos

Subseção I

Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 167. Não serão permitidos lotes com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

Art. 168. Nenhum curso d'água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização do órgão municipal da Prefeitura Municipal e quando necessário dos órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 169. Todo cruzamento de transposição de fundo de vale não poderá acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

Art. 170. Em toda nova área loteada em que houver corpo d'água deverá ser respeitada a Área de Preservação Permanente.

Art. 171. A quadra máxima será de 2.500² (dois mil e quinhentos metros quadrados), salvo para os Empreendimentos Geradores de Impacto Urbano, indicados nesta lei.

§ 1º A largura mínima da quadra será de 50m.

§ 2º: A largura máxima da quadra será de 250m.

Art. 172. O percentual de áreas públicas será de 45% da área total da gleba, destinado nas seguintes proporções mínimas:

I - 3% (três por cento) para área institucional ou equipamentos públicos comunitários, 12% (doze por cento) para áreas verdes e 10% (dez por cento) para fundo de terras na Zona de Urbanização Central (ZUC);

II - 5% (cinco por cento) para área institucional e 15% (quinze por cento) para área verde e 5% (cinco por cento) para fundo de terras.

§ 1º Os condomínios urbanísticos deverão doar em área externa ao empreendimento o mínimo de 5% (cinco por cento) para área institucional e 15% (quinze por cento) para área verde e 15% (quinze por cento) para fundo de terras.

§ 2º A totalidade do percentual de áreas públicas referentes às áreas institucionais, áreas verdes e fundo de terra exigidos para o empreendimento deverá ser localizada fora do perímetro fechado ou em outro local externamente ao perímetro do empreendimento, com frente para via pública oficial, respeitadas as exigências quanto aos percentuais mínimos estabelecidos;

Subseção II

Características das Áreas públicas

Art. 173. As áreas institucionais, áreas verdes e fundos de terra deverão apresentar testada mínima de 15m (quinze metros) e ter acesso por via de circulação pública oficial.

Art. 174. O órgão licenciador municipal definirá as diretrizes para a implantação das áreas institucionais, áreas verdes e para o fundo de terras.

Art. 175. As áreas verdes deveram possibilitar a implantação de pelo menos uma praça e/ou equipamento esportivo, recreativo ou cultural ao ar livre.

Art. 176. Nas áreas institucionais, verdes e no fundo de terras não poderão ser computadas no percentual mínimo exigido áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 177. Para as áreas verdes não poderão ser computadas no percentual mínimo exigido as:

I - faixas não edificáveis ao longo de dutos, rodovias, ferrovias e linhas de transmissão;

II- Áreas de Preservação Permanente.

Art. 178. O percentual da área do loteamento destinado ao Fundo de Terras, à implantação de programas habitacionais de interesse social apenas poderá, em caráter excepcional ser oferecido em outro local desde que atenda as seguintes exigências:

I - a avaliação realizada pelo órgão competente da Prefeitura seja aprovada no CMPU - Conselho Municipal de Política Urbana.

II - situe-se no município do Eusébio;

III - permita implantar um programa habitacional considerando a equivalência da infraestrutura instalada em relação ao terreno original.

IV – exista equivalência monetária entre a área do loteamento e a área da doação.

Seção III

Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 179. Só serão permitidos Condomínios Urbanísticos na Zona de Urbanização Moderada – ZUM.

Art. 180. Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo dos condomínios urbanísticos são os regulamentados para Zona de Urbanização Moderada – ZUM.

Art. 181. Feitas as doações das áreas públicas, o Condomínio Urbanístico deverá manter o percentual de 35% de áreas comuns intra-muros, sendo o mínimo de 15% para as áreas verdes.

Art. 182. O sistema de vias internas privadas de acesso aos lotes e as áreas verdes comuns internas estarão situadas no interior do fechamento e computarão no cálculo de fração ideal dos condôminos.

Art. 183. Os Condomínios Urbanísticos terão área fechada mínima 12.500m² (doze mil e quinhentos metros quadrados) e área fechada máxima de 125.000² (cento e vinte e cinco mil metros quadrados), podendo delimitar uma das larguras de quadra máxima em caráter excepcional de 500m (quinhentos metros) lineares entre uma esquina, desde que não interfira na conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos existentes e projetadas.

Art. 184. As unidades autônomas lindeiras às vias arteriais I e II, definidas como tal sistema viário básico, não poderão ser fechadas, devendo ser voltados às vias e serem utilizadas, preferencialmente, para usos não-residenciais, como comércios e serviços

Parágrafo único - As unidades autônomas correspondem aos lotes internos aos condomínios. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para construção nas unidades autônomas deverão estar de acordo com os estabelecidos para a Zona de Urbanização Moderada, variando de acordo com a atividade ou uso.

Art. 185. Dois Condomínios Urbanísticos não poderão ser justapostos.

Art. 186. Caso seja constatada uma concentração excessiva de condomínios em determinada área da Zona, o órgão licenciador poderá negar a licença ao empreendimento, ainda que o mesmo atenda os requisitos desta legislação.

Art. 187. As áreas de APP's, internas ao empreendimento, deverão ser objeto de preservação e ou recuperação pelo empreendedor até a entrega do empreendimento, após a responsabilidade será dos condôminos ou do proprietário.

Seção III

Da regularização dos loteamentos fechados

Art. 188. Com o objetivo de regularizar os loteamentos fechados poderá o Poder Público Municipal, juntamente com o representante legal do parcelamento e outros eventuais responsáveis firmar Termo de Compromisso Urbanístico – TCU em um período de 2 (dois) anos da data da aprovação desta lei .

§1º. Os loteamentos fechados objeto desta seção são aqueles que foram implantados até a data de publicação desta lei.

§2º. Consideram-se loteamentos implantados aqueles que tiverem executado uma das infra-estruturas básicas.

Art. 189. Nos casos em que a discussão versar sobre áreas públicas que estejam intramuros, nos loteamentos fechados existentes na data da publicação desta Lei, poderá a Municipalidade valer-se do instrumento da compensação, que se dará por uma das seguintes formas:

I - mudança do projeto urbanístico ou alteração das divisas de fechamento, de modo que a área institucional, a área destinada a sistema de lazer/verde e fundo de terras equivalentes a 25% (quinze por cento) da área do loteamento, passem a se localizar fora dos seus limites, fazendo frente para o sistema viário oficial;

II - doação pelo representante legal do parcelamento e outros eventuais responsáveis, ao Município, de outra área de tamanho equivalente, de 20% (vinte por cento) da área do

loteamento, sendo 5% (cinco por cento) relativos à área institucional e 10% (dez por cento) relacionados a área verde e 5% (cinco por cento) de fundo de terras, fora dos limites, nas proximidades deste ou em outro local indicado pelo Poder Público Municipal e referendado pelo Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU;

III - pagamento em pecúnia:

a) Áreas Verdes:

1. pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano da importância apurada para as referidas áreas de sistema de lazer/áreas verdes em avaliação, da qual participem, necessariamente, o representante legal do loteamento, outros eventuais responsáveis e o Poder Público Municipal;

2. no caso das áreas verdes coincidirem com as APP's, estas serão avaliadas de acordo com suas características físicas e legais;

3. realizada a compensação as áreas verdes/sistema de lazer serão desafetadas passando a incorporar o loteamento como área verde/sistema lazer com cláusula de inalienabilidade e de proibição de construção habitacional, permitida edificações pertinentes a sistema de lazer com destinação específica de preservação ambiental e recreativa, ficando isentas de tributação dado a sua função social.

b) Áreas Institucionais: pagamento ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial do valor de mercado da referida área institucional, que deverá sempre ser apurado em avaliação da qual participem, necessariamente, o Poder Público Municipal, o representante legal do loteamento e outros eventuais responsáveis.

Art. 190. Fica autorizada a desafetação das áreas institucionais objeto de compensação para fins de alienação pelo Poder Público Municipal, por processo licitatório, devendo o recurso auferido ser utilizado na aquisição de outras áreas com a mesma destinação ou construção de equipamentos públicos.

Art. 191. Realizada a compensação das áreas institucionais, via doação ou pagamento em pecúnia, serão elas desafetadas passando a incorporar o loteamento como área particular de uso coletivo com cláusula de inalienabilidade e de proibição de construção habitacional, ficando isentas de tributação se dada sua função social.

Art. 192. Efetivada a compensação, o sistema viário, após regular Termo de Concessão de Direito Real de Uso, terá acesso controlado, podendo o representante legal ou outros responsáveis edificar portarias, ficando em contrapartida responsável pela manutenção do sistema viário interno.

Art. 193. A manutenção da coleta de lixo, da rede elétrica de iluminação, da rede de água e esgoto, permanecerão de responsabilidade do condomínio urbanístico.

Art. 194. Os recursos em pecúnia provenientes da compensação serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e deverão ser utilizados na compra de áreas com a mesma destinação ou em construções de obras de interesse social em áreas institucionais ou verdes/sistema de lazer já de propriedade da municipalidade.

§ 1º O Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU deverá aprovar a localização das áreas a serem compradas e a execução das obras citadas no caput deste artigo.

§ 2º Para efeitos do parágrafo anterior, o Poder Público terá prazo máximo de 60 (sessenta) meses para apresentar os projetos à sociedade, e 1 (um) ano para o término das obras após decorrido o prazo de 60 meses.

§ 3º Será facultado o pagamento do valor a ser compensado em até 60 (sessenta) parcelas mensais, desde que o valor da parcela não seja inferior a R\$ 30,00 (trinta reais) por lote.

Art. 195. Serão consideradas, para fins de compensação das áreas verdes/sistema de lazer, as obras externas, de interesse público já executadas pelo condomínio urbanístico.

§ 1º Caberá ao Poder Público e os representantes do empreendimento, mediante consulta ao Conselho Municipal de Política Urbana, definir se as obras externas consideradas para fins de compensação, são de interesse público.

§ 2º O valor das obras a ser computado na compensação nunca poderá ultrapassar o valor da área verde/sistema de lazer a ser compensada.

Seção IV

Do parcelamentos do solo para fins de habitação de interesse social

Art. 196. As habitações de interesse social são objeto de programas habitacionais de interesse social realizados pelas entidades governamentais federais, estaduais e municipal.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá estabelecer consórcio com a iniciativa privada para fins de promoção de programas de habitação de interesse social.

Art. 197. Os programas habitacionais classificam-se nas seguintes categorias:

I - os que beneficiam famílias sem renda fixa ou com renda igual ou inferior ao salário mínimo vigente;

II - os que atingem famílias com renda superior a 1 (um) e igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos vigente.

Art. 198. As habitações de interesse social enquadram-se na categoria de uso residencial devendo obedecer os parâmetros urbanísticos de cada zona.

§1º. Serão admitidas para habitações de interesse social o lote mínimo ou unidade autônoma de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros).

§2º. A Taxa de Ocupação para habitação de interesse social pode chegar à 80% do lote.

§3º. Nas Zonas Especiais de Interesse Social serão admitidas para habitações de interesse social o lote mínimo ou unidade autônoma de 80m² (oitenta metros quadrados) e testada mínima de 4m (quatro metros).

§4º. No caso disciplinado no parágrafo anterior, nas unidades habitacionais só poderá ser dispensado o recuo de apenas um dos lados, sendo o recuo lateral de no mínimo 0,75m (zero vírgula setenta e cinco metros).

Art. 199. Consideram-se habitações de interesse social, sejam unifamiliares ou multifamiliares, quando possuírem área mínima construída de 28,00 m² (vinte oito metros quadrados) e máxima de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) contendo no mínimo os ambientes sala, quarto, banheiro e cozinha individualizados e que possuam a rede de infra-estrutura básica instalada.

Parágrafo único. As edificações unifamiliares poderão ser executadas em etapas, desde que o primeiro núcleo tenha área mínima de 18,00m² (dezoito metros quadrados) e o projeto integral atenda ao parâmetro acima mencionado.

Art. 200. As áreas e dimensões mínimas dos compartimentos das unidades habitacionais de interesse social, o pé-direito, as dimensões e áreas mínimas para os vãos destinados à iluminação, ventilação e insolação dos compartimentos, são os constantes do Código de Obras e Posturas em vigor.

Art. 201. Os projetos para construção de conjuntos habitacionais de interesse social deverão ser submetidos à Prefeitura, sendo permitida a sua aprovação somente em bloco, compreendendo o parcelamento do solo, edificações e infra-estrutura, cabendo ao órgão municipal competente acompanhar sua implantação.

§ 1º - Consideram-se obras de infra-estrutura, para os efeitos desta lei, a execução da pavimentação das vias, o sistema de drenagem de águas pluviais, o sistema de abastecimento d'água e o esgotamento sanitário, iluminação pública e arborização;

§ 2º- As obras de infra-estrutura de que trata o § 1º deste artigo, terão seu dimensionamento compatível com a densidade projetada para o conjunto habitacional.

Art. 202. Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social podem ser implantados em quaisquer das zonas da macrozona urbana.

Art. 203. O parcelamento do solo para interesse social, executado pelo Poder Público ou quando executado em parceria com a iniciativa privada seguirá parâmetros quanto à destinação de áreas públicas, sendo o mínimo de 5% para áreas verdes, 5% para áreas institucionais e 10% para o sistema viário.

Art. 204. Quando da aprovação dos conjuntos habitacionais com mais de 200 unidades deverá ser exigida a implantação, concomitante ao conjunto, dos equipamentos comunitários necessários.

Art. 205. No que se refere às Zonas Especiais de Interesse Social 01, a regularização do parcelamento do solo considerará, como padrão, os parâmetros identificados no cadastro realizado no local, podendo ser determinado por Lei específica para cada ZEIS.

Art. 206. Os espaços para estacionamento de veículos, nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social obedecerão o disposto no anexo 3, quadro 16 desta lei.

Seção V

Do licenciamento urbanístico

Art. 207. O processo administrativo referente a obras em geral, principalmente quanto à aprovação de projetos e licenciamento de construções ou atividades de qualquer natureza, será regulamentado pelo Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana e observadas as seguintes normas gerais:

I - publicação e divulgação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e do sistema viário vigentes na data de sua expedição;

II - instituição de expediente administrativo para o procedimento, expedição e registro dos seguintes atos:

a) análise de viabilidade da implantação do empreendimento ou atividade em consonância com o estabelecido nesta Lei, vigente em cada zona ou área, em especial

quanto à situação da gleba ou lote e do sistema viário limdeiro ao terreno onde se pretenda construir;

b) aprovação do projeto e licenciamento da construção ou empreendimento;

c) vistoria da construção ou empreendimento e concessão do "habite-se".

d) vistoria da edificação ou equipamento quando se tratar de pedido de licença para implantação de atividades de qualquer natureza urbana,

e) expedição do alvará de funcionamento para as atividades comerciais, industriais, serviços ou institucionais.

III - estabelecimento de prazos máximos de validade para os atos referidos no inciso II - "a", "b", "c" e "e" o número máximo de prorrogações de sua validade, quando for o caso, bem como dos efeitos da caducidade dos mesmos atos.

§ 1º. Os prazos para as licenças de construção de obras ou serviços equivalentes serão de no máximo 24 (vinte e quatro) meses, podendo a mesma ser prorrogada, uma única vez, por igual período.

§ 2º. Os alvarás para o funcionamento de atividades ou empreendimentos de qualquer natureza serão expedidos anualmente, com validade no exercício.

§ 3º. A licença de construção de obras ou serviços poderá ser prorrogada por mais dois anos caso o empreendimento tenha 50% de sua área construída útil executada.

Art. 208. As obras, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data da vigência desta Lei, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto neste artigo às obras cujo início ficar, comprovadamente, na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que proposta no prazo, dentro do qual deveriam ser iniciadas, podendo ser revalidado o licenciamento de construção tantas vezes quantas forem necessárias.

Art. 209. Os empreendimentos regularmente instalados, que não se enquadrarem nas classes adequadas nesta Lei, terão funcionamento considerado precário.

Parágrafo único. Os empreendimentos e atividades com uso inadequado terão novos alvarás expedidos a título precário, não sendo permitidas ampliações, reparos gerais e modificações das edificações, ressalvadas as reformas consideradas essenciais à segurança e à higiene dos prédios, instalações e equipamentos, de acordo com projeto previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

Art. 210. Os casos omissos da presente Lei serão dirimidos pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 211. Caberá ao Executivo Municipal normatizar o procedimento administrativo da Análise de Orientação Prévia – AOP, análise de projeto e licenciamento ambiental, no que couber, previsto na presente lei, fixando, prazos de tramitação de processo e de validade das licenças.

§ 1º - O licenciamento ambiental se dará fundamentado na Resolução 237/97– Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA- e convênio a ser firmado com órgão estadual de meio ambiente ou órgão municipal equivalente.

§ 2º - Lei municipal fixará as taxas de expediente relativas a questões urbanísticas e ambientais.

Art. 212. O Poder Executivo divulgará, de forma ampla e didática o conteúdo desta Lei visando o acesso da população aos instrumentos de política urbana que orientam a produção e organização do espaço habitado.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO USO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Seção I

Do parcelamento, edificação e utilização compulsórios

Art. 213. Os proprietários de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, dotados de infra-estrutura, são abrigados a utilizar socialmente esses imóveis, de acordo com o disciplinado no ordenamento territorial do PDDIE.

Art. 214. Considera-se solo urbano não edificado área construída menor que o índice de aproveitamento mínimo – IAmín – da zona.

Parágrafo único. Considera-se solo urbano não edificado terrenos e lotes urbanos com área igual ou superior a:

I - 500m² (quinhentos metros quadrados) na ZUC e na ZUP;

II – 1000m² (mil metros quadrados) na ZUM.

Art. 215. Consideram-se imóveis não utilizados ou subutilizados todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua área construída sem utilização há mais de 5 (cinco) anos, ressalvados os casos em que a situação decorra de restrições jurídicas alheias à vontade do proprietário.

Art. 216. Os imóveis que se enquadram como não edificado, subutilizado ou não utilizado serão identificados e seus proprietários notificados pelo poder público.

§1º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§2º A notificação deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis

Art. 217. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar o pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

Art. 218. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

Art. 219. Os imóveis não utilizados ou subutilizados deverão ter seu uso adequado aos parâmetros estabelecidos nesta lei no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 220. Os empreendimentos de grande porte localizados em lotes objeto da notificação prevista acima, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, em prazo superior ao previsto, considerando o prazo máximo de quatro anos de acordo com o artigo 9º da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Art. 221. Lei municipal específica deverá estabelecer, entre outras regras:

I - prazo e a forma para apresentação de defesa por parte do proprietário;

II - casos de suspensão do processo;

III - órgão competente para, após apreciar a defesa e decidir pela aplicação do parcelamento, ocupação ou utilização compulsórios do imóvel.

Art. 222. 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 nesta seção desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 223. Os proprietários dos imóveis notificados podem, nos termos acima descritos, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46º do Estatuto da Cidade.

Art. 224. Ficam excluídos da obrigação estabelecida pelo instrumento somente os imóveis:

- I - que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II - que são de interesse histórico-cultural;
- III - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades, como uso agrícola adequado ao meio urbano adequados ao meio urbano;
- IV - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- V - os imóveis utilizados como áreas verdes;
- VI - os locais destinados: a drenagem de águas pluviais, clubes, lazer, parque aquático e estacionamento que visem cumprir os indicadores estabelecidos por lei.

Art. 225. Deverá ser elaborado um sistema de cadastro técnico dos imóveis urbanos, que deve ser atualizado em um intervalo máximo de 3 anos.

Seção II

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 226. O proprietário que não cumprir com os prazos estipulados no instrumento Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, será penalizado pela aplicação progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, que deverá ser aplicado por um período de 5 anos consecutivamente até que o proprietário cumpra com a obrigação.

Art. 227. A progressividade das alíquotas observa a alíquota máxima de 5% (cinco por cento) do valor do lançamento fiscal do imóvel e não ultrapassando duas vezes o valor referente ao ano anterior.

Art. 228. Não poderão ser concedidas isenções ou de anistias relativas ao IPTU progressivo no tempo.

Art. 229. Para fins de cobrança do IPTU progressivo no tempo, são fixadas as seguintes alíquotas:

- I - 1º ano: alíquota de 1% do valor venal do imóvel;
- II - 2º ano: alíquota de 2% do valor venal do imóvel;
- III - 3º ano: alíquota de 3% do valor venal do imóvel;
- IV - 4º ano: alíquota de 4% do valor venal do imóvel;
- V - 5º ano em diante: alíquota de 5% do valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Vale ressaltar que a aplicação deste instrumento está sujeita a atualização periódica da planta genérica de valores imobiliários, a partir da qual se possa aplicar o imposto e sua progressividade.

Seção III

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 230. Esgotado o prazo de 5 anos, se a propriedade não edificada, subutilizada ou não utilizada permanecer incompatível com os usos e densidades previstas, o imóvel poderá ser desapropriado, com pagamentos em títulos da dívida pública.

Art. 231. Até efetivar-se a desapropriação, o IPTU progressivo continuará sendo lançado na alíquota máxima atingida no quinto ano da progressividade.

Art. 232. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Parágrafo único. O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes, juros compensatórios e sua progressividade.

Art. 233. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

Parágrafo único. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros que ficam sujeitos a mesmas obrigações do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Seção III

Do direito de preempção

Art. 234. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 235. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 236. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município.

Parágrafo único. Lei municipal específica deverá estabelecer os procedimentos administrativos aplicáveis para o exercício do direito de preempção e os imóveis nos quais deverá recair o instrumento, observada a legislação federal aplicável.

Art. 237. Para exercício do Direito de Preempção, o Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei municipal específica que deve identificar as áreas onde será aplicado este instrumento.

Art. 238. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

Art. 239. Transcorrido o prazo mencionado sem manifestação por parte do Poder Executivo Municipal, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Art. 240. 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.

§1º Se a alienação processada acontecer em condições diferentes a proposta feita à Prefeitura, ela será anulada.

§2º Caso aconteça o disposto no §1º, O Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor venal de referencia o cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I

Do direito de superfície

Art. 241. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º O Direito de Superfície é gratuito para população de baixa renda e oneroso para população de média e alta renda.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 242. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 243. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 244. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Art. 245. O Poder Público poderá receber e conceder diretamente ou por meio de suas empresas ou autarquias, à população beneficiária da urbanização e regularização o direito de superfície para fins de moradia nos termos do art. N° 21, 22, 23 e 24 do Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes no PDDIE.

Art. 246. O Direito de Superfície poderá ser utilizado para realização de Consórcios Imobiliários.

Seção II

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 247. A outorga onerosa do direito de construir consiste em uma outorga do Município para a construção acima do índice de aproveitamento básico até o índice de aproveitamento máximo da zona a qual o imóvel esteja inserido, conforme ordenamento territorial do PDDIE, sendo esta outorga condicionada a pagamento de contrapartida pelo beneficiário.

Art. 248. A outorga onerosa do direito de construir de novos empreendimentos será concedida mediante os seguintes procedimentos:

I - apresentação do projeto pelo interessado;

II - recolhimento do valor da outorga de autorização da construção como condição para a concessão do alvará de aprovação do projeto.

Art. 249. A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir tem natureza de preço público e será calculada através da seguinte fórmula:

$$\text{Contrapartida financeira em reais} = \frac{(\text{IApre} - \text{Iab}) \times V \text{ Vp/m}^2 \times \text{AT m}^2}{\text{Iab}}$$

onde:

IApre – Índice de Aproveitamento pretendido até o máximo permitido;

IAb – Índice de Aproveitamento básico;

V V p/m² – Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel – m²;

AT – Área Total do Lote em metros quadrados.

Art. 250. Os empreendimentos habitacionais de interesse social ficam isentos do pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 251. A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana nas Zonas de Urbanização Prioritárias desde que haja requerimento do beneficiário e aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único. Os imóveis doados e as obras de infra-estrutura urbana devem corresponder ao valor da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 252. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados nas seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Seção III

Da outorga onerosa de mudança de uso

Art. 253. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é o instrumento que permite que o proprietário pague ao município pela alteração de uso do solo, desde que essa seja permitida pelo poder público através da demarcação de áreas no PDDIE onde essa mudança de uso pode ocorrer.

Art. 254. A outorga onerosa de mudança de uso é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de mudança de uso de rural para urbano desde que o interessado oferecer contrapartida pelo benefício recebido.

Art. 255. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de mudança de uso, deverá ter sua forma de cálculo disciplinada por lei específica.

Art. 256. São isentos de pagamento do valor da outorga onerosa de mudança de uso:

I - equipamentos comunitários de interesse público;

II - para produção de habitação de interesse social.

Art. 257. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Mudança de Uso serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de que trata o PDDIE, somente podendo ser utilizado para fins de:

I - regularização fundiária;

II - implantação de infra-estrutura básica;

III - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

IV - constituição de reserva fundiária;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

VII - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VIII - criação de unidades de conservação ou outras áreas de interesse ambiental;

IX - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

X - intervenções no sistema de mobilidade conforme política setorial do PDDIE.

Art. 258. O proprietário poderá optar pelo pagamento da outorga onerosa de mudança de uso, em espécie, ou mediante:

I - doação de bens imóveis;

II - execução de obras e serviços relevantes para o desenvolvimento urbano municipal.

Seção IV

Da transferência do direito de construir

Art. 259. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários ou promoção da habitação de interesse social.

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

§2º No caso do §1º, será considerado, para fins da transferência, todo o potencial construtivo incidente sobre o imóvel, independentemente de haver edificação.

Art. 260. O Município deverá estabelecer cadastro público dos potenciais construtivos transferidos, tanto do imóvel que realizou a transferência, como do potencial do imóvel receptor.

Art. 261. O proprietário receberá o certificado de potencial construtivo que poderá ser utilizado diretamente por ele ou alienado a terceiros, parcial ou totalmente, mediante escritura pública.

Art. 262. São requisitos para a transferência do direito de construir:

I - O proprietário deve informar à prefeitura a intenção de utilizar o instrumento, mesmo quando for feita entre particulares.

II - Autorizada a Transferência do Direito de Construir, o proprietário do imóvel deverá averbá-la junto ao Cartório de Registro de Imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo transferível;

III - A autorização da Transferência do Direito de Construir será concedida uma única vez para cada imóvel.

IV - O processo para emissão do Alvará de Aprovação de Projeto que utilizar potencial construtivo transferido de outro imóvel, deverá ser instruído com a autorização da transferência para o lote pretendido.

V - O proprietário do imóvel sob o qual incidirá a transferência do potencial construtivo tem a obrigação de comunicar formalmente ao Poder Executivo Municipal toda e qualquer transferência efetuada em seu imóvel, sob pena de indenização à prefeitura por caracterizar crime de lesão a ordem urbanística;

VI - O Índice de Aproveitamento de Exportação será calculado por meio da seguinte forma: $IAe = IAb - IAr$, onde IAe é o Índice de Aproveitamento de Exportação, IAb é Índice de Aproveitamento Básico e IAr é Índice de Aproveitamento Real, utilizado na área.

VII - O potencial construtivo deverá ser transferido obedecendo aos parâmetros de uso e ocupação previstos no PDDIE para a zona de sua implantação.

Art. 263. Os imóveis receptores necessitam:

I - estar localizados em áreas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento máximo do terreno;

II - ser providos por rede coletiva de abastecimento de água e apresentarem condições satisfatórias de esgotamento sanitário;

III - não caracterizar concentração de área construída acima da capacidade da infraestrutura local, inclusive no sistema viário, e impactos negativos no meio ambiente e na qualidade de vida da população local;

IV - ser observada a legislação urbanística;

V - o caso de acréscimo de área total edificável superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), deverá ser elaborado Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para aplicação de transferência do direito de construir.

Seção V

Do consórcio imobiliário

Art. 264. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Parágrafo único. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local não computadas expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 265. É facultado ao Poder Executivo Municipal a realização de consórcios imobiliários para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social.

Seção VI

Da operação urbana consorciada

Art. 266. As operações urbanas consorciadas são 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 transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

Art. 267. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - melhoria e ampliação das infra-estruturas e da rede viária estrutural;

VI - implantação de espaços públicos;

VII - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VIII - dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 268. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, nos termos dos artigos 32 e 33 da Lei Federal 10.257/2001, conterà no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação;

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

IV - estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII - instrumentos urbanísticos previstos na Operação;

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

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

XI - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Art. 269. Os recursos obtidos pelo Poder Público como contrapartida nas Operações Urbanas Consorciadas serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação.

Art. 270. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas, não são passíveis de receber potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 271. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC's.

§1º Os CEPAC's serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§2º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC's serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§3º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC's poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno, através de declaração da Municipalidade.

§4º Apresentado pedido de licença para construir, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC's serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada operação urbana consorciada.

§5º Em casos de previsão de CEPAC's, a lei específica da Operação Urbana Consorciada deverá estabelecer:

- I - a proporcionalidade entre a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção a ser emitida e o estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
- II - o valor mínimo do CEPAC;
- III - as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV - as formas de conversão e equivalência dos CEPAC's em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- V - o limite do valor de subsidio previsto para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Das disposições gerais

Art. 272. A regularização fundiária é compreendida como processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, territorial, cultural, econômico e socioambiental, com o objetivo de legalizar as ocupações de áreas urbanas constituídas em desconformidade com a lei, implicando a segurança jurídica da posse da população ocupante, melhorias no ambiente urbano do assentamento, promoção do desenvolvimento humano e resgate da cidadania.

Art. 273. O Poder Executivo Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios de Registro de Imóveis, dos Governos Estadual e Municipal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Seção II

Das zonas especiais de interesse social – ZEIS

Art. 274. O Município promoverá a regularização fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 – ZEIS 1 e 2.

§1º As Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1 – são compostas por loteamentos clandestinos ou irregulares e conjuntos habitacionais, públicos ou privados, que não possuam infra-estrutura ou que estejam parcialmente urbanizados, ocupados por população de baixa renda, destinados à regularização fundiária e urbanística.

§2º São compostas de áreas ou terrenos dotados de infra-estrutura não edificadas ou por imóveis subutilizados ou não utilizados, devendo ser destinados à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social e de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 275. Nas ZEIS 1 deverão ser elaborados os planos integrados:

I - plano de urbanização;

II- plano de regularização fundiária;

III - plano de geração de trabalho e renda;e

IV - plano de participação comunitária.

Art. 276. Planos de Urbanização são entendidos como um conjunto de ações integradas que visam o desenvolvimento global da área, elaborado em parceria entre o poder público e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infra-estrutura, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana.

Art. 277. Deverão ser formados Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais moradores e do Poder Executivo Municipal, que deverão participar de todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento dos Planos de Urbanização.

Art. 278. A normatização especial de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo constante do Plano de Urbanização deve considerar a realidade de cada assentamento, prevendo:

I - as diretrizes para a definição de índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

II – a definição dos índices de controle urbanístico para parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, de acordo com as diretrizes previamente estabelecidas;

III - a definição do lote padrão e, para os novos parcelamentos, as áreas mínimas e máximas dos lotes;

IV - as regras relativas ao remembramento de lote;

V - os tipos de uso compatíveis com o residencial e os percentuais permitidos dentro da ZEIS.

Art. 279. São diretrizes dos Planos de Urbanização:

I - a integração dos assentamentos informais à cidade formal;

II - a integração do traçado viário das ZEIS com o sistema viário do seu entorno;

III - a inclusão social, com atenção especial aos grupos sociais vulneráveis;

IV - a promoção do desenvolvimento humano e comunitário, com a redução das

V - desigualdades de gênero, raça, renda, idade e condição física;

VI - a articulação das políticas públicas para a promoção humana;

VII - a qualidade ambiental dos assentamentos;

VIII - o controle do uso e ocupação do solo;

IX - o planejamento e a gestão democráticos, com efetiva participação da população

X - diretamente beneficiária;

XI - o respeito à cultura local e às características de cada assentamento na definição das intervenções específicas.

Art. 280. O Plano de Regularização Fundiária, compreendido como o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visam legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a lei, visando à melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento.

Parágrafo único. O Plano de Regularização Fundiária deve possuir, no mínimo, os procedimentos e instrumentos jurídicos aplicáveis para a regularização fundiária e as ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;

Art. 281. O plano de geração de trabalho e renda, poderá ser constituído de:

I – projetos de capacitação e aperfeiçoamento técnico;

II – ações de aproveitamento da mão-de-obra local nas intervenções previstas para a ZEIS;

III – fomento para o desenvolvimento de cooperativas, incluindo capacitações de gestão de empreendimentos e programas de créditos;

IV – ações voltadas para a formação de redes e parcerias entre os atores públicos e privados que atuam na ZEIS.

Art. 282. O Plano de Participação Comunitária e desenvolvimento social será elaborado de forma a garantir a integração com as intervenções previstas nos demais planos com o fim de promover a eficaz participação popular em todas as etapas de desenvolvimento da ZEIS.

Art. 283. São critérios para demarcação da ZEIS 02:

I - ser área dotada de infra-estrutura urbana;

II - existência de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que permitam a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social e do mercado popular;

III - não se localizar em áreas de risco e de proteção ambiental;

IV - serem indicados pela demanda da população.

Art. 284. Os projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, implantados na ZEIS 02, deverão ser elaborados a partir das diretrizes urbanísticas definidas por lei municipal específica.

Seção III

Das concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso e autorização de uso

Art. 285. Fica o Município autorizado a outorgar, a quem, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, o título de concessão de uso especial para fins de moradia em relação à referida área ou edificação, desde que este não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, sendo necessária autorização legislativa.

§ 1º A concessão especial para fins de moradia, individual ou coletiva, será efetivada em local diferente daquele que gerou esse direito na hipótese de ocupação do imóvel, nos casos em que a moradia seja:

I - localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II – em área de uso comum do povo;

III - localizada em área destinada a projeto de urbanização;

IV - de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V - situada em via de comunicação.

§ 2º Nos casos do parágrafo anterior, a moradia deverá ser concedida, preferencialmente, em área próxima.

§ 3º Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Município recuperará o domínio pleno do lote.

§ 4º É dever do Município promover as obras de urbanização nas áreas onde foi outorgado título de concessão de uso especial para fins de moradia.

Art. 286. No caso do ocupante do imóvel não preencher os requisitos de que trata o artigo anterior, o Município poderá outorgar a concessão de direito real de uso.

Art. 287. Fica autorizado ao chefe do Poder Executivo conceder aos beneficiários de imóveis em conjuntos habitacionais construídos pela Prefeitura Municipal do Eusébio,

bem como em assentamentos irregulares em processo de regularização, o Direito Real de Uso de Bem Público Municipal, sempre instrumentalizado por Termo administrativo próprio.

§ 1º a concessão de direito real de uso não será concedida mais de uma vez a um mesmo beneficiário em imóveis diferentes.

§2º. Não serão ainda beneficiadas pessoas já contempladas com moradias em programas habitacionais do Governo do Estado do Ceará, que sejam proprietários de imóvel residencial urbano ou rural, ou detentores de financiamento ativo no SFH em qualquer parte do país.

§3º. O benefício de que trata este artigo será concedido preferencialmente a núcleos familiares, sendo que a titularidade do Termo de Concessão será preferencialmente feminina.

§ 4º. O prazo da Concessão de Direito Real de Uso de Bem Público será por tempo indeterminado.

Art. 288. A concessão de direito real de uso será concedida de forma individual, ou coletiva quando não for possível ou necessário individualizar os lotes.

Parágrafo único. A concessão de direito real de uso de imóveis até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) será gratuita para a população com renda familiar até cinco salários mínimos e que não possuam outro imóvel urbano ou rural, nos demais casos, poderá ser onerosa a critério do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 289. O Termo Administrativo que firmar a Concessão de Direito Real de Uso será registrado em cartório de registro de imóveis.

Art. 290. A Concessão de Direito Real de Uso de que trata esta lei obedecerá às seguintes condições gerais e uniformes:

I – utilização do imóvel prioritariamente para fins residenciais;

II – concessão a beneficiários de baixa renda;

III – impossibilidade de se onerar o imóvel com quaisquer direitos reais de garantia tais como penhor e hipoteca;

IV – impossibilidade de transferência dos direitos concedidos sem prévia autorização da administração municipal, sob pena de nulidade do ato;

V - vedação de fracionamento ou remembramento das áreas dadas em concessão de direito real de uso sem prévia e expressa autorização da concedente;

§ 1º. O Termo Administrativo de Concessão deverá necessariamente conter cláusulas que tratem do disposto nos incisos deste artigo, bem como do disposto no artigo seguinte.

Art. 291. Resolver-se-á a concessão de direito de uso, quando ocorrer uma das hipóteses seguintes:

I – abandono do imóvel por mais de três meses ocorrido após efetiva ocupação do concessionário, sem que seja comprovada a necessidade de tal ausência;

II - nos casos de desvio de finalidade;

III – por entrega do imóvel a terceiros sem prévia autorização do órgão público competente;

IV - quando, em tempo obrigatoriamente fixado no Termo, o concessionário não houver dado à área a destinação prevista;

V – quando ocorrer descumprimento de cláusula prevista no Termo Administrativo de Concessão.

Parágrafo único. Nos casos previstos nesse artigo, a prefeitura poderá administrativamente retomar a posse direta do imóvel abandonado, notificando o proprietário caso se conheça seu paradeiro e abrindo prazo não inferior a quinze dias para apresentação de defesa a contar da retomada do imóvel

Art. 292. É facultada ao Município, desde a imissão provisória na posse, a cessão de posse dos bens desapropriados para fins de parcelamento popular.

Parágrafo único. Com o registro da sentença no processo de desapropriação, a cessão converter-se-á em compromisso de compra e venda, valendo como título para registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhado da prova de quitação.

Art. 293. É facultado ao Município dar autorização de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

Parágrafo único. A utilização deste instrumento, condicionada a autorização legislativa, deve respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

Seção IV

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 294. No caso de áreas usucapidas coletivamente e habitadas por moradores de baixa renda, o Município deverá promover planos de urbanização, que necessariamente contarão com a participação de seus moradores, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

Parágrafo único. As áreas necessárias para implementação das vias e dos equipamentos públicos serem doadas ao Município quando iniciada a execução do Plano de Regularização Fundiária local.

Art. 295. Cabe ao Município garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita às comunidades e grupos sociais menos favorecidos, viabilizando o direito à moradia digna, e a defesa de seus direitos, neste caso, em convênio com a Defensoria Pública.

Seção V

Da assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita.

Art. 296. Cabe ao Poder Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social.

Art. 297. O Poder Executivo deverá viabilizar junto aos Cartórios de Registro de Imóveis a gratuidade do primeiro registro dos títulos de concessão de direito real de uso e concessão de uso especial para fins de moradia.

Parágrafo único. Os registros do título trazidos neste artigo são decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 298. São instrumentos de arrecadação do Município:

I - imposto predial e territorial urbano – IPTU;

II – contribuição de melhoria.

§1º O IPTU é um imposto cobrado sobre o valor da terra, ou seja, sobre a propriedade, com objetivo de arrecadação municipal.

§2º O município fará uso do IPTU e da contribuição de melhoria de acordo com as regras definidas no Código Tributário Nacional e na legislação municipal vigente.

Art. 299. O município poderá conceder incentivos fiscais sob a forma de isenção ou redução de tributos municipais, com vistas à proteção do ambiente natural, das edificações de interesse de preservação e dos programas de valorização do ambiente urbano e geração de trabalho e renda a população local.

Art. 300. Empreendimentos declarados pelo Conselho Municipal de Política Urbana de interesse social receberão do município de Eusébio incentivos fiscais.

Art. 301. Cada empreendimento deverá elaborar projeto baseado nas contrapartidas públicas para o dimensionamento desses incentivos.

Art. 302. Parte-se do princípio de que deve haver equilíbrio entre o volume, a qualidade e a excepcionalidade do benefício a ser concedido pelo Poder Público e a contrapartida a ser exigida do empreendimento ou atividade.

Art. 303. A instalação de grandes empreendimentos, principalmente indústrias de médio e grande porte, grandes empreendimentos imobiliários e de atividades impactantes ao meio sócio-ambiental, terão como requisito para receber incentivos fiscais, depois de apreciado pelo Conselho Municipal de Política Urbana, elaborar um plano de ação com as opções de contrapartidas sócio-ambientais sugeridas pelo conselho.

TÍTULO VI

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DAS POLÍTICAS URBANAS E AMBIENTAIS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 304. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão da Política Urbana e Ambiental Municipal é o conjunto de instituições, normas e meios que organizam as ações voltadas para o desenvolvimento e integração das políticas setoriais do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Eusébio.

Art. 305. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão – SMPG – tem como objetivo geral implementar, atualizar e monitorar as ações da política de planejamento e gestão do território municipal

Art. 306. São objetivos específicos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I - instituir canais de participação da sociedade na gestão municipal das políticas urbanas;
- II - integração dos órgãos e entidades municipais afins ao desenvolvimento territorial;
- III - buscar a transparência e democratização dos processos de tomadas de decisão sobre assuntos de interesse público;
- IV - instituir mecanismos permanentes e sistemáticos de discussões públicas para o detalhamento, implementação, revisão e atualização dos rumos da política urbana municipal e do seu instrumento básico, o Plano Diretor;
- V - instituir processos de formulação, implementação e acompanhamento dos planos e programas, anteprojetos de lei e projetos urbanos.

Art. 307. São diretrizes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão das Políticas Urbanas e Ambientais Municipais:

- I - ampliação da rede institucional envolvida com o planejamento e a gestão da política urbana para promover maior articulação e integração entre as áreas;
- II - clareza na definição das competências de cada órgão envolvido com a política urbana, bem como as regras de integração da rede institucional, de modo a agilizar o processo decisório;
- III - compatibilização da legislação municipal;
- IV - fortalecimento dos canais de comunicação intersetorial, intergovernamental e com os municípios vizinhos;
- V - parcerias com entidades e associações, públicas e privadas, em programas e projetos de interesse da política urbana;
- VI - interação com lideranças comunitárias;
- VII - otimização dos recursos técnicos, humanos e materiais disponíveis;
- VIII - estudo para ampliação do quadro de servidores da Prefeitura voltados para atuação no planejamento e gestão do desenvolvimento territorial mediante concurso público para o preenchimento de cargos de natureza técnica ou administrativa;
- IX - aprimoramento constante dos servidores responsáveis pelo planejamento e gestão do desenvolvimento territorial, com ênfase na atualização do conhecimento dos conteúdos relativos à gestão urbana e à perspectiva de abordagem integrada do ambiente urbano;

Art. 308. Fazem parte da estrutura básica:

- I – Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano;
- II – Conselho Municipal de Política Urbana;

Art. 309. A Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano é o órgão central do sistema municipal de planejamento e gestão das políticas urbanas municipais, responsável por sua coordenação e implementação, com as seguintes funções:

I - coordenar a implantação, operacionalização assim como a revisão, acompanhamento e avaliação do PDDIE, e demais legislações pertinentes: Código de Obras, Posturas e edificações, Código de Meio Ambiente e dos demais planos urbanísticos;

II - elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de legislação urbanística, edilícia e ambiental;

III - implantar, coordenar e manter atualizado o cadastro técnico municipal, composto de um sistema de informações sobre o município, que acompanhe o seu desenvolvimento e transformações;

IV - promover o licenciamento ambiental;

V - promover o licenciamento urbanísticos;

VI - planejar e executar a política habitacional do município;

VII - planejar e executar a política de meio ambiente do município;

VIII - planejar e executar a política de desenvolvimento urbano.

§1º A Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano deverá instaurar uma Comissão Permanente de Implementação e Avaliação do Plano Diretor e Câmaras Temáticas.

§2º Anualmente, o Poder Executivo submeterá ao Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU – um relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

§3º Depois de o Conselho analisar o relatório disciplinado no parágrafo anterior, o Poder Executivo o enviará à Câmara Municipal e dará publicidade por meio de publicação em jornal de grande circulação.

Art. 310. A estrutura organizacional básica da Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano é a seguinte:

I – Coordenação de Desenvolvimento Urbano:

a) Departamento de Fiscalização e Controle Urbano;

b) Departamento de Planejamento Territorial;

II – Coordenação de Habitação de Interesse Social:

a) Departamento de Promoção Habitacional;

b) Departamento de Regularização Fundiária;

III – Coordenação de Meio Ambiente:

a) Departamento de Fiscalização e Controle Ambiental;

b) Departamento de Políticas Ambientais;

§1º A Coordenação de Desenvolvimento Urbano promoverá suas políticas públicas através do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º A Coordenação de Habitação promoverá suas políticas públicas através do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§3º A Coordenação de Políticas Ambientais promoverá suas políticas públicas através do Fundo Municipal de Meio Ambiente.

§4º Decreto Municipal do Prefeito irá regulamentar as competências da Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano e de suas coordenações.

Art. 311. O Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU – é o órgão colegiado, paritário e deliberativo que irá realizar o controle social das políticas de desenvolvimento urbano, meio ambiente e habitação social, sendo uma instância de co-gestão da Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano.

Art. 312. O conselho deverá instituir Câmaras Temáticas específicas para implementação e acompanhamento das políticas habitacional, ambiental e desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO II

DAS COMISSÕES DE IMPLANTAÇÃO E AVALIAÇÃO DO PDDIE

Art. 313. O Chefe do Poder Executivo Municipal deverá criar e implantar na estrutura organizacional da Secretaria de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano, uma unidade responsável pelo acompanhamento e gerência do PDDIE.

Art. 314. A Comissão Permanente de Implementação e Avaliação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Eusébio é constituída por uma equipe técnica local formada por representantes dos órgãos da administração pública diretamente responsáveis por:

- I - elaborar estratégias e políticas de desenvolvimento do território;
- II - instrumentos de planejamento urbano;
- III - proteção do meio ambiente e controle urbano;
- IV - habitação de interesse social;
- V - saneamento ambiental;
- VI - transporte e tráfego;

VII - obras e infra-estrutura urbana;

VIII - finanças municipais;

IX - administração municipal;

X - coordenação das Regiões Administrativas e Procuradoria do Município.

Parágrafo único. Além da Comissão Permanente, o executivo municipal, ou a pedido do CPMU, poderá constituir comissões temporárias, para acompanhar a execução de ações específicas do Plano Diretor.

Art. 315. O detalhamento da composição, estrutura e normas de funcionamento das Comissões será objeto de regulamentação no prazo de 30 (trinta) dias da aprovação do PDDIE.

CAPÍTULO III

DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 316. O Conselho Municipal de Política Urbana tem por finalidade garantir a participação de representantes da população na proposição de diretrizes para a formulação e implantação da política municipal de desenvolvimento territorial urbano e rural, política de meio ambiente e política habitacional.

Art. 317. A regulamentação do CPMU segue as orientações do Conselho Nacional das Cidades, no sentido de compor o Sistema Nacional das Cidades, e da Lei Federal 11.124/2005.

Art. 318. O conselho será presidido pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente, Controle e Planejamento Urbano, e possui composição em três partes:

I – entidades públicas governamentais;

II – entidades públicas não-governamentais;

III – entidades de representação territorial.

Parágrafo único. A composição do conselho está disciplinada no Quadro 18, anexo a esta lei.

Art. 319. O Conselho Municipal de Política Urbana:

I - possui caráter deliberativo quanto às decisões referentes à política municipal de desenvolvimento urbano (institucionalização das decisões através de resoluções);

II - possui fundo próprio de manutenção, específico para seu funcionamento, garantido pelo executivo municipal por meio da Secretaria responsável visando promover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos, exercendo as atribuições da Secretaria do Executivo do Conselho e das Câmaras Temáticas.

III - deve possuir uma estrutura mínima para o funcionamento;

IV - deve executar um plano sistemático de capacitação dos conselheiros;

Art. 320. O regimento interno do CMPU será aprovado no prazo de 90 dias a contar da data de sua instauração pela lei do plano diretor e será aprovado por resolução.

Parágrafo único. O regimento determinará a forma de convocação e indicação dos Conselheiros a partir das próximas eleições quando da aprovação do mesmo.

Art. 321. Os representantes membros titulares do conselho, assim com seus suplentes, serão indicados pelos dirigentes das organizações que representam.

Parágrafo único. Poderão ainda, ser convidados a participar como observadores e colaboradores, profissionais de áreas específicas que possam contribuir tecnicamente para esclarecimentos de assuntos tratados no Conselho.

Art. 322. Os representantes membros de segmentos serão eleitos em assembleias específicas.

Art. 323. Os representantes membros por território serão eleitos nas conferências distritais.

Art. 324. Os membros do Conselho terão mandato de três anos, podendo ser reconduzido para mais um mandato.

Parágrafo único. A eleição será convocada pelo CMPU por meio de edital, publicado sessenta dias antes do término do mandato de seus membros e o mesmo período para a composição inicial.

Art. 325. As participações no CMPU e nas Câmaras Temáticas serão consideradas funções não remuneradas.

Art. 326. O Conselho deliberará mediante resolução, por 50% mais um dos presentes, tendo seu presidente o voto de desempate.

Art. 327. O CMPU se reunirá em câmaras temáticas nos seguintes temas:

I – Habitação de Interesse Social;

II – Meio Ambiente;

III - Desenvolvimento Urbano;

Parágrafo único. Cada membro do Conselho integrará uma câmara, onde poderá requisitar técnicos da área de abrangência para discutir e exercer assuntos de sua câmara especializada.

Art. 328. São competências do Conselho, segundo as orientações do Conselho Nacional das Cidades:

I - promover a aplicação e fiscalizar o cumprimento da legislação municipal referente ao Plano Diretor;

- II - opinar sobre os projetos de lei, decretos e demais atos regulamentares necessários à atualização e complementação do PDDIE;
- III - opinar sobre propostas de alterações dos padrões urbanísticos;
- IV - opinar sobre a programação de investimentos anual e plurianual dos instrumentos de planejamento municipal;
- V - promover a integração das atividades de planejamento urbano municipal ao desenvolvimento estadual e regional;
- VI - promover as atividades de planejamento urbano, acompanhando a sua execução, atualização permanente e revisão periódica;
- VII - fiscalizar a ordenação do uso e ocupação do solo;
- VIII - promover um canal de comunicação efetivo entre o Poder Executivo e os cidadãos, no que tange à execução da política urbana;
- IX - baixar normas de sua competência, necessárias à execução e implementação da política urbana do município;
- X - submeter, por intermédio do Secretário de Planejamento, Meio Ambiente e , à apreciação do Chefe do Poder Executivo, as propostas referentes à concessão de incentivos e benefícios fiscais e financeiros, visando a melhoria da qualidade urbana;
- XI - requisitar o Estudo de Impacto de Vizinhança de projetos de urbanização e de equipamentos urbanos que venham a causar significativo impacto, principalmente quanto: à preservação do meio-ambiente, à paisagem, à economia, em estreita articulação com os outros conselhos existentes e respectivos.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO

Seção I

Das disposições gerais

Art. 329. Além do Conselho Municipal de Política Urbana, deverão ser utilizados os seguintes instrumentos para assegurar a participação da população no processo contínuo de implementação, monitoramento, avaliação e revisão das políticas contidas no Plano Diretor:

- I - conferências distritais e municipais sobre assuntos de interesse urbano, rural e ambiental;
- II - debates, audiências e consultas públicas;

- III - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial;
- IV - sistema de informações;
- V - plebiscito e referendo popular;
- VI - orçamento participativo;

Seção II

Das conferências distritais e municipais

Art. 330. As Conferências Municipais de Política Urbana, abertas à participação de qualquer cidadão, ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana ou pelo chefe do Poder Executivo.

Art. 331. As Conferências Distritais se realizarão com o objetivo de consultar a população sobre as questões relacionadas a determinadas territorialidades, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único. As conferências distritais serão convocadas pelo CMPU.

Art. 332. São objetivos das conferências:

- I - promover debates sobre matérias da política de desenvolvimento urbano e ambiental;
- II - sugerir ao Poder Executivo Municipal adequações em objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanos;
- III - sugerir propostas de alterações do Plano Diretor e da legislação urbanística, a serem consideradas quando de sua revisão.
- IV - eleger os membros da sociedade civil do Conselho Municipal de Política Urbana;
- V - debater os relatórios de avaliação da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

Seção III

Das audiências, debates e consultas públicas

Art. 333. A audiência pública é uma instância de discussão onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre planos e projetos de interesse dos cidadãos direta e indiretamente atingidos pelos mesmos, e são convidados a exercer o direito à informação e o direito de manifestação.

§1º As audiências públicas devem ser convocadas com antecedência de 15 dias por meio de publicação no diário oficial e a fixação de edital no fanelógrafo da Sede da Prefeitura.

§2º Os documentos a serem discutidos deverão estar disponíveis para consulta pública.

§3º As atas das audiências devem ser anexadas ao processo.

Art. 334. A audiência pode ser convocada pelo Executivo Municipal, pelo Conselho Municipal de Política Urbana e/ou por 0,1% do eleitorado municipal.

Art. 335. Os Debates referentes consistem na exposição de razões, argumentos sobre um determinado tema, possibilitando um exame conjunto e poderão ser realizados para esclarecimentos não esgotados na Audiência Pública.

Art. 336. A consulta pública é uma instância consultiva que poderá ocorrer na forma de Assembléias, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

Art. 337. A iniciativa popular de projeto de lei, o plebiscito e o referendo estão regulamentados na Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO V

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES

Art. 338. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

Art. 339. O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográfico, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 340. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I - da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial às relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

CAPÍTULO VI

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ART. 341. Administrado pela Secretaria de Finanças, o fundo municipal de desenvolvimento urbano é formado por recursos provindos das seguintes fontes:

- I - recursos próprios do Município;
- II - transferências inter-governamentais;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - transferências do exterior;
- V - transferências de pessoa física;
- VI - receitas provenientes da utilização de Bens Públicos: edificações, solo, subsolo, e espaço aéreo, não afetados por Programas Habitacionais de Interesse Social;
- VII - valores devidos das medidas mitigadoras determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança;
- VIII - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;
- IX - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X - multas provenientes de infrações edilícias e urbanísticas;
- XI - doações;
- XII - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei;
- XIII - recursos provenientes da Outorga Onerosa de alteração de uso;
- XIV - recursos provenientes da Outorga Onerosa do direito de construir;
- XV - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- XVI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto das ZEIS.

Art. 342. Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deverão ser aplicados na consecução dos investimentos prioritários deste Plano Diretor, especialmente:

- I - implantação de infra-estrutura básica;
- II - proteção e recuperação de áreas de interesse ambiental;
- III - elaboração e implementação de projetos urbanísticos;
- IV - implantação do plano de estruturação da mobilidade: sistema viário e transporte;
- V - avaliação sistemática do mercado imobiliário;

VI - regularização fundiária e políticas habitacionais não contempladas pelo Fundo Municipal de Habitação;

VII - ordenamento e direcionamento da expansão urbana; e

VIII - criação de espaço público de lazer e áreas verdes nas Áreas Especiais de Núcleos de Bairros.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 343. O Fundo Municipal de Habitação reger-se-á pela Lei Municipal 576 de 19 de setembro de 2005.

Art. 344. Ficam revogadas em seu inteiro teor as leis municipais 438 de 18 de junho de 2001, 439 de 18 de junho de 2001, 440 de 18 de junho de 2001, 441 de 18 de junho de 2001, 442 de 18 de junho de 2001, 542 de 04 de abril de 2005, e 752 de 03 de março de 2008.

Art. 345. Esta lei revoga todas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio, aos ____ do mês de _____ de 2008.

ANEXOS

ANEXO 01 – GLOSSÁRIO DE TERMOS

Para os efeitos do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Eusébio, consideram-se:

ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO - é a distância vertical tomada em meio da fachada, e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d'água, casas de máquinas, halls de escadas) e os elementos de composição da referida fachada (platibandas e frontões), observando-se:

a) relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com o logradouro - público, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;

b) relativamente ao afastamento das construções, quanto as divisas laterais e de fundos, a altura será contada a partir da cota altimétrica do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente.

ALVARÁ - é o documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos, urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;

APROVAÇÃO DO PROJETO - é o ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;

ÁREA COMUM - é a medida da superfície constituída dos locais destinados a estacionamento e lazer em qualquer pavimento, pilotis, rampas de acesso, elevadores, circulações e depósitos comunitários, apartamento de zelador, depósito de lixo, casa de gás, guarita, e subsolo;

ÁREA CONSTRÚIDA DO PAVIMENTO - é a área de construção do pavimento, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, incluindo-se as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação, iluminação, caixas d'água e garagens;

ÁREA CONSTRÚIDA TOTAL - é a soma das áreas construídas dos pavimentos de todas as edificações principais e edículas;

ÁREA INSTITUCIONAL - área pública resultante dos processos de parcelamento do solo destinada à implantação de equipamentos sociais comunitários;

ÁREA LIVRE DO LOTE - é a superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;

ÁREA "NON AEDIFICANDI" - é a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em leis federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação;

ÁREA OCUPADA - é a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: "brise-soleil", jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

ÁREAS PÚBLICAS - são áreas de parcelamentos destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público;

ÁREA DE RECUO - é a área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

ÁREA DE USO COMUM - é a área edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação, constituídas de unidades autônomas;

ATIVIDADES COMERCIAIS - são atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens;

ATIVIDADES INDUSTRIAIS - são atividades voltadas para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos;

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS - são atividades voltadas para o aspecto social, cultural, artístico, lazer e governamental instituídas por iniciativa do Poder Público;

BALANÇO - é o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos;

BICICLETÁRIO - é o estacionamento dotado de equipamento mínimo para manter uma bicicleta em posição vertical e acorrentada.

CALÇADÃO - é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, exceto quando dotado de ciclofaixa, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade;

CAMPING - é o empreendimento destinado à atividade coletiva, turístico - esportiva, provido dos equipamentos de apoio necessários ao exercício da atividade de acampamento;

CANTEIRO CENTRAL - é o espaço compreendido entre as bordas internas das pistas de rolamento, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente;

CASAS GEMINADAS - são edificações destinadas a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispendo de acessos exclusivos para o logradouro, constituindo-se, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, com pelo menos uma das seguintes características:

a) parede divisória total ou parcialmente contíguas ou comuns em um ou dois lotes;

b) superposição total ou parcial de pisos em um só lote.

CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS - a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro (de acordo com o projeto de lei 3.057/00).

CONSÓRCIOS PÚBLICOS - Associação de Municípios, Estados e a União para a realização da gestão dos serviços públicos de interesse comum. A Lei nº 11.107 regulamentou e ampliou as possibilidades de atuação integrada dos entes federados. O consórcio público municipal permite por exemplo a realização de serviços comuns entre si, ou de forma conjunta com a União e Estados. É um instrumento que traz um ganho de eficiência na gestão e na execução das despesas públicas. O consórcio, nos moldes como está posto, possibilita a criação de aterros sanitários em parceria consorciada, hospitais regionais, coleta de lixo, por exemplo, entre outros serviços públicos, uma vez que, os objetivos dos consórcios serão determinados pelos entes consorciados, observados os limites da Constituição Federal.

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO - Forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

CONURBAÇÃO URBANA – Processo de junção de áreas urbanas de municípios vizinhos, nesse processo há a constituição de área urbana contínua, embora possuam sistema político-administrativo isolados.

CICLOFAIXA - é a faixa exclusiva para bicicletas nas calçadas, passeios e calçadões ou contíguas às vias de circulação;

CICLOVIA - é a via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicis ou seus equivalentes, não motorizados;

CLASSE DA VIA - é a identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do município, caixa carroçável e capacidade de fluxo de veículos;

COTA - é a indicação ou registro numérico de dimensões;

DELIMITAÇÃO - é o processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território (para fins administrativos, de planejamento ou estabelecimento de normas);

DESMEMBRAMENTO: divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

DIVISA - é a linha limítrofe de um terreno;

EDIFICAÇÃO - é a construção acima, no nível ou abaixo da superfície de um terreno com estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades;

EIXO DA VIA - é a linha imaginária que, passando pelo centro da via, é equidistante aos alinhamentos;

EQUIPAMENTO de USO INSTITUCIONAL - são estabelecimentos ou instalações destinados aos usos dos setores de assistência social, atividade religiosa, cultura, lazer, esporte, transporte, segurança, quer do domínio público ou privado, além dos equipamentos para a administração governamental;

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são espaços destinados a:

- a) Campos de esporte e "play-grounds" abertos à utilização pública gratuita ou restrita;
- b) Edificações e instalações destinadas a atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, educação, abastecimento, cultura, segurança, esporte e lazer da administração direta do poder público ou com ela conveniada;

EQUIPAMENTO DE IMPACTO - são empreendimentos públicos ou privados que representem uma excepcional sobrecarga na capacidade da infra-estrutura urbana ou ainda que provoquem dano ao meio ambiente natural ou construído;

EQUIPAMENTOS URBANOS - são aqueles destinados à prestação dos serviços de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado;

ESCALA - é a relação entre as dimensões do desenho e o que ele representa;

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO; área resultante dos processos de parcelamento do solo destinada ao sistema de lazer e/ou área verde e/ou área de preservação permanente (APP) em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 4.771, de 15/09/1965 – Código Florestal, ou qualquer outra que a substituir, ou a complementar;

ESTACIONAMENTO - é o espaço público ou privado destinado à guarda ou estacionamento de veículos, constituído pelas áreas de vagas e circulação;

FAIXA DE DOMÍNIO DE VIAS - é a área que compreende a largura ou caixa da via acrescida da área "non aedificandi";

FAIXA DE ROLAMENTO - é a faixa da via destinada à circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais e o acostamento;

FUNDO DE TERRENO - é a divisa oposta à frente do lote.

GLEBA - imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

HABITAÇÃO - é a edificação destinada à moradia;

HABITE-SE - é o documento fornecido pela municipalidade autorizando a utilização da edificação;

INDICADORES URBANÍSTICOS - são taxas, quocientes, índices e outros indicadores com o objetivo de disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no município;

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - é o quociente entre o somatório das áreas parciais de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno;

INFRA-ESTRUTURA BÁSICA: correspondente às redes físicas de abastecimento de água potável, coleta e disposição de esgotos sanitários, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais, eletrificação e iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, arborização e sinalização viária, conforme estabelecido no Código Nacional de Trânsito;

INFRA-ESTRUTURA COMPLEMENTAR: rede de telefonia, fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

LARGURA DE UMA VIA - é a distância entre os alinhamentos da via;

LINDEIRO - é o que se limita ou é limítrofe;

LOGRADOURO PÚBLICO - é o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

LOTE - a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de processo de parcelamento;

LOTEAMENTO - divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

MARQUISE - é a cobertura em balanço aplicada às fachadas de um edifício;

MEIO FIO - é a linha composta de blocos de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento ou do acostamento;

MOBILIÁRIO URBANO - é o equipamento urbano, público, destinado ao uso da população, localizado em logradouros públicos e que visem proporcionar um maior nível de conforto, de

segurança e urbanidade à população usuária, tais como: abrigos e paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas e policiais, caixas de coletas de correspondência, equipamentos de fisicultura e de lazer, hidrantes, etc;

MUDANÇA DE USO - é a alteração de uso dado a um imóvel incorrendo ou não em alteração física do mesmo;

ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO - é o processo de intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do município, com vistas a objetivos de natureza sócio-econômica, cultural, administrativa;

PASSEIO - é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;

PAVIMENTO - é o espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura;

PAVIMENTO TÉRREO - é o pavimento definido pelo projeto, cujo piso não fique acima de 1,00m (um metro) em relação ao ponto médio do(s) passeio(s) do(s) logradouro(s) que lhe(s) sejam lindeiro(s);

PAVIMENTO TIPO - são pavimentos com a mesma planta que se repetem na edificação;

PÉ-DIREITO - é a distância vertical entre o piso e teto de um compartimento;

PLAY-GROUND - é a área destinada para fins recreacionais, não podendo estar localizada em subsolo;

PLANO INTEGRADO DE PARCELAMENTO DO SOLO (LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO) OU CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: modalidade em que a construção das edificações nos lotes é realizada concomitantemente às obras de urbanização do parcelamento ou condomínio;

PORTE DA ATIVIDADE - é a característica da edificação ou terreno no qual a atividade está implantada, considerando, cumulativa ou separadamente, sua área construída, a dimensão do lote, a capacidade ou a lotação;

PROFUNDIDADE DO LOTE - é a distância média entre a testada e o fundo do lote;

PROJETO - é o plano geral de edificações, de parcelamento ou de outras obras quaisquer;

PROJETO URBANÍSTICO - é o projeto desenvolvido para determinada área urbana, mediante prévia aprovação do Município, considerando, entre outros os seguintes aspectos:

- a) revitalização do espaço urbano;
- b) criação de áreas e equipamentos de uso público;
- c) preservação de edificações e espaços de valor histórico;
- d) definições dos usos;
- e) definição do sistema de circulação;
- f) reserva de áreas para alargamento do sistema viário;
- g) reserva de área para estacionamento e terminais de transporte público.

RECUO - é a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal, e a divisa do lote. O recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote limdeiro a mais de um logradouro público a todos os alinhamentos. Os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvada a execução de balanço, marquises, beirais, e elementos componentes de fachada em edificações;

REFORMA - são serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, podendo haver ou não alteração da área edificada;

REMEMBRAMENTO: soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes que constituam novas unidades independentes de propriedade devidamente registradas;

REPAROS GERAIS - são obras destinadas, exclusivamente, a conservar e estabilizar a edificação e que não impliquem em alteração nas dimensões dos espaços, admitida, com responsabilidade técnica, a execução de laje até o limite de 40,00m² (quarenta metros quadrados);

REURBANIZAÇÃO - é o processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas;

SISTEMA VIÁRIO BÁSICO - conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articuladas com as vias locais, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

SUBSOLO - são pavimentos, enterrados ou semi-enterrados, situados abaixo de pavimento térreo;

TAXA DE OCUPAÇÃO - é a percentagem da área do terreno ocupada pela projeção da edificação no plano horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO: é a percentagem da área do terreno ocupada pela área de pavimento de subsolo;

TAXA DE PERMEABILIDADE - é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos;

TERRENO IRREGULAR - é aquele cujas divisas não formam entre si quatro ângulos iguais de 90° graus.

TESTADA - é a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote, limdeira com o(s) logradouro(s) público(s), ou reconhecido como tal.

TOMBAMENTO – forma de acatamento e preservação de bem cultural d e natureza ambiental.

USO ADEQUADO - é o uso compatível às características estabelecidas em determinada zona;

USO INADEQUADO - é o uso incompatível às características estabelecidas em determinada zona;

USO PERMITIDO – é o uso compatível, porém com restrições, às características estabelecidas em determinada zona;

USO do SOLO - é o resultado de toda e qualquer atividade, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno;

VIA DE CIRCULAÇÃO - é o espaço organizado para a circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central;

VISTORIA - é a inspeção efetuada pelo Poder Público com objetivo de verificar as condições exigidas em lei para uma obra, edificação, arruamento, ou atividade.

ANEXO 02 – MAPAS

9581000 555000 558000 561000 564000

9578000

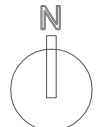
9575000

9572000

9569000

9566000

9563000



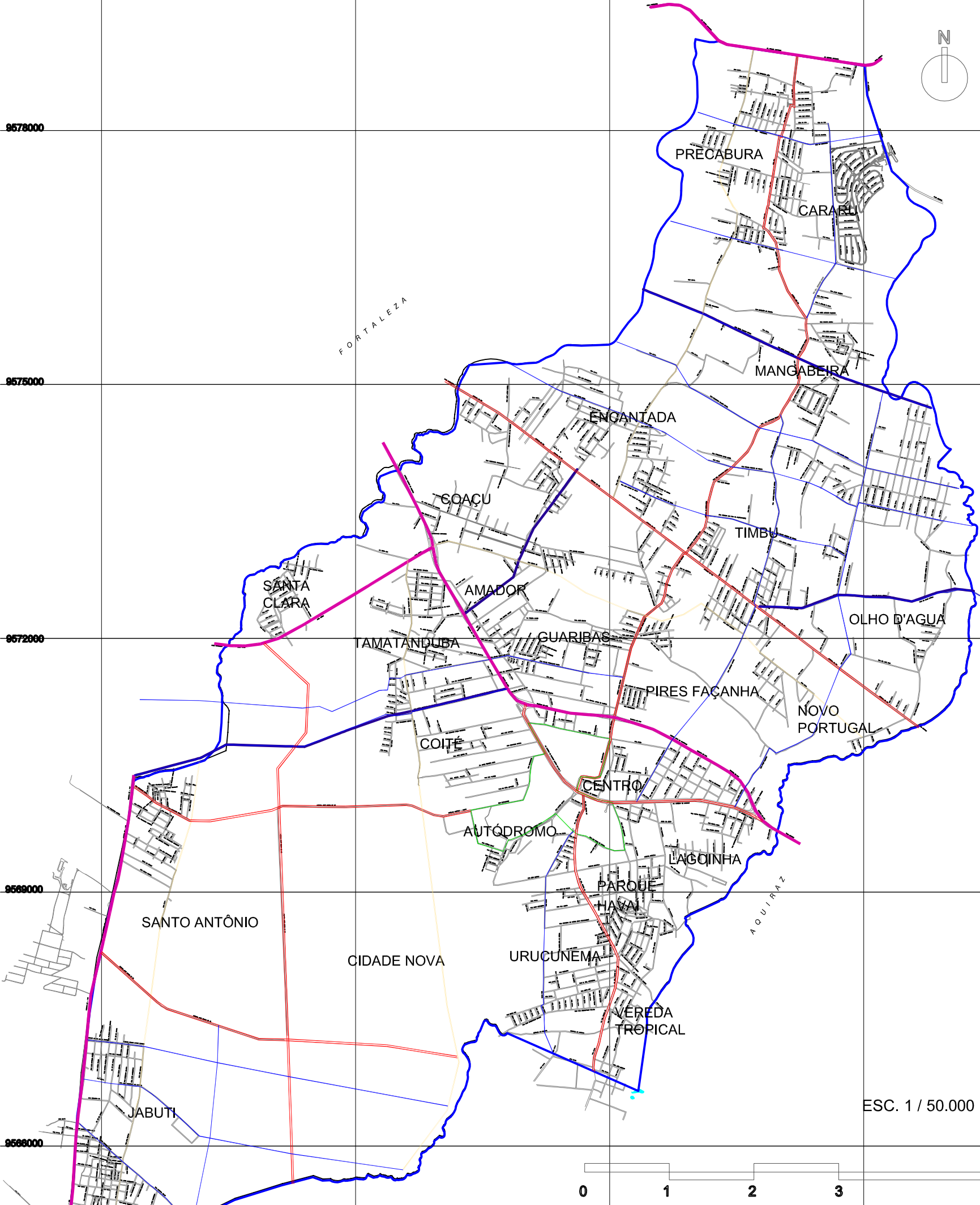
FORTALEZA

AQUIRAZ

ITAITINGA

AQUIRAZ

AQUIRAZ



ESC. 1 / 50.000



**PREFEITURA MUNICIPAL EUSÉBIO
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO EUSÉBIO(PDDIE)**

LEGENDA

- expressa
- arterial I
- arterial II
- coletora
- paisagística
- local

MAPA 01
SISTEMA VIÁRIO BÁSICO



PREFEITURA MUNICIPAL EUSÉBIO
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO EUSÉBIO(PDDIE)

LEGENDA

- limite de bairro
- limite municipal
- recursos hídricos
- sistema viário existente

MAPA 02
 BAIRROS

ESC. 1 / 50.000

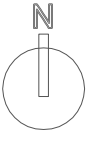
ITATINGA

AQUIRAZ

FORTALEZA

AQUIRAZ

AQUIRAZ



9581000 555000 558000 561000 564000

9578000

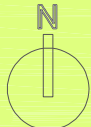
9575000

9572000

9569000

9566000

9563000



FORTALEZA

AQUIRAZ

AQUIRAZ

ITATINGA

AQUIRAZ



ESC. 1 / 50.000

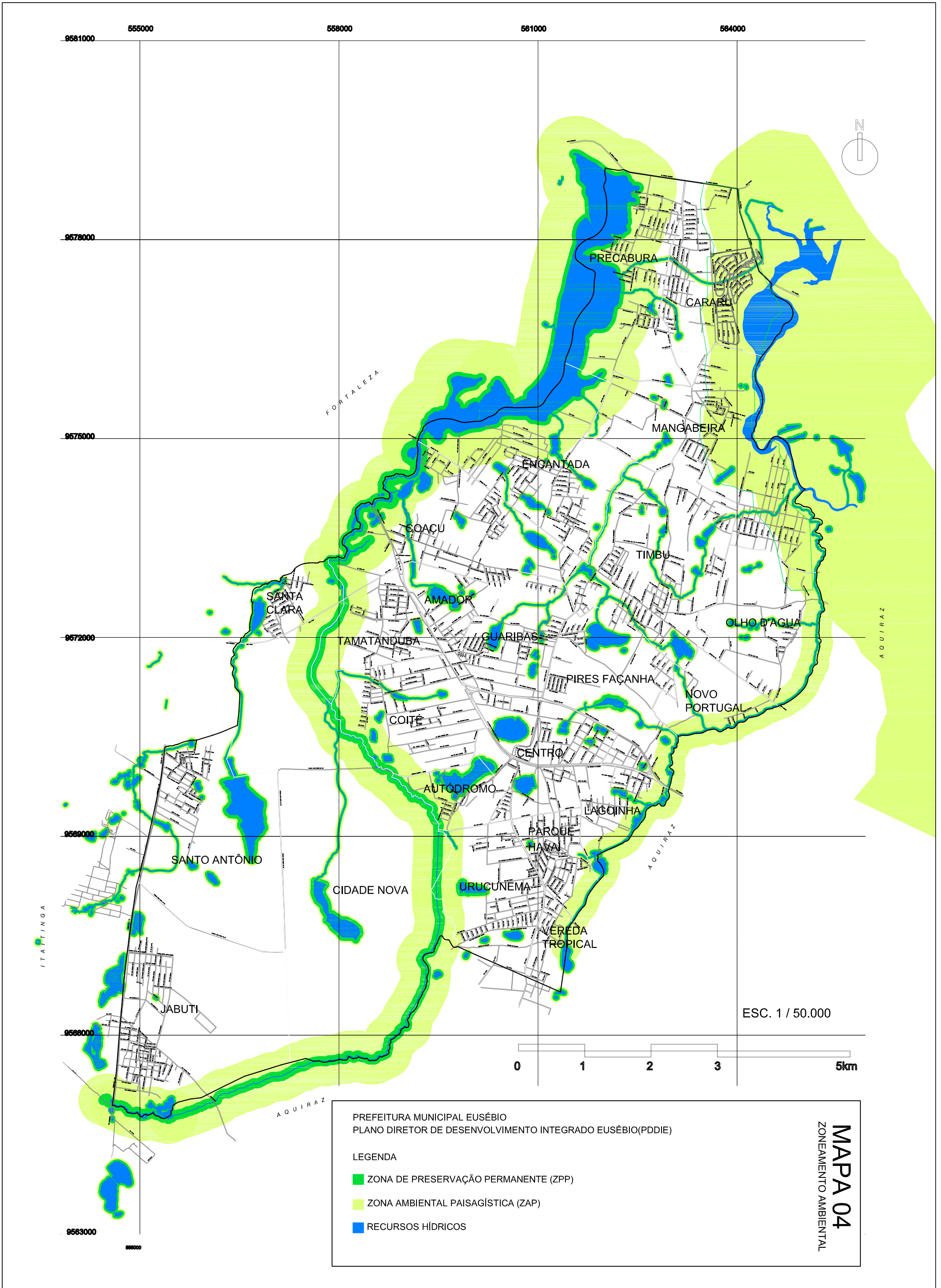


PREFEITURA MUNICIPAL EUSÉBIO
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO EUSÉBIO(PDDIE)

LEGENDA

- ZONEAMENTO URBANO
- ZONEAMENTO AMBIENTAL

MAPA 03
MACROZONAMENTO



ESC. 1 / 50.000



PREFEITURA MUNICIPAL EUSÉBIO
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO EUSÉBIO(PDDIE)

LEGENDA

- ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (ZPP)
- ZONA AMBIENTAL PAISAGÍSTICA (ZAP)
- RECURSOS HÍDRICOS

MAPA 04
 ZONEAMENTO AMBIENTAL

9581000 555000 558000 561000 564000

9578000

9575000

9572000

9569000

9566000

9563000



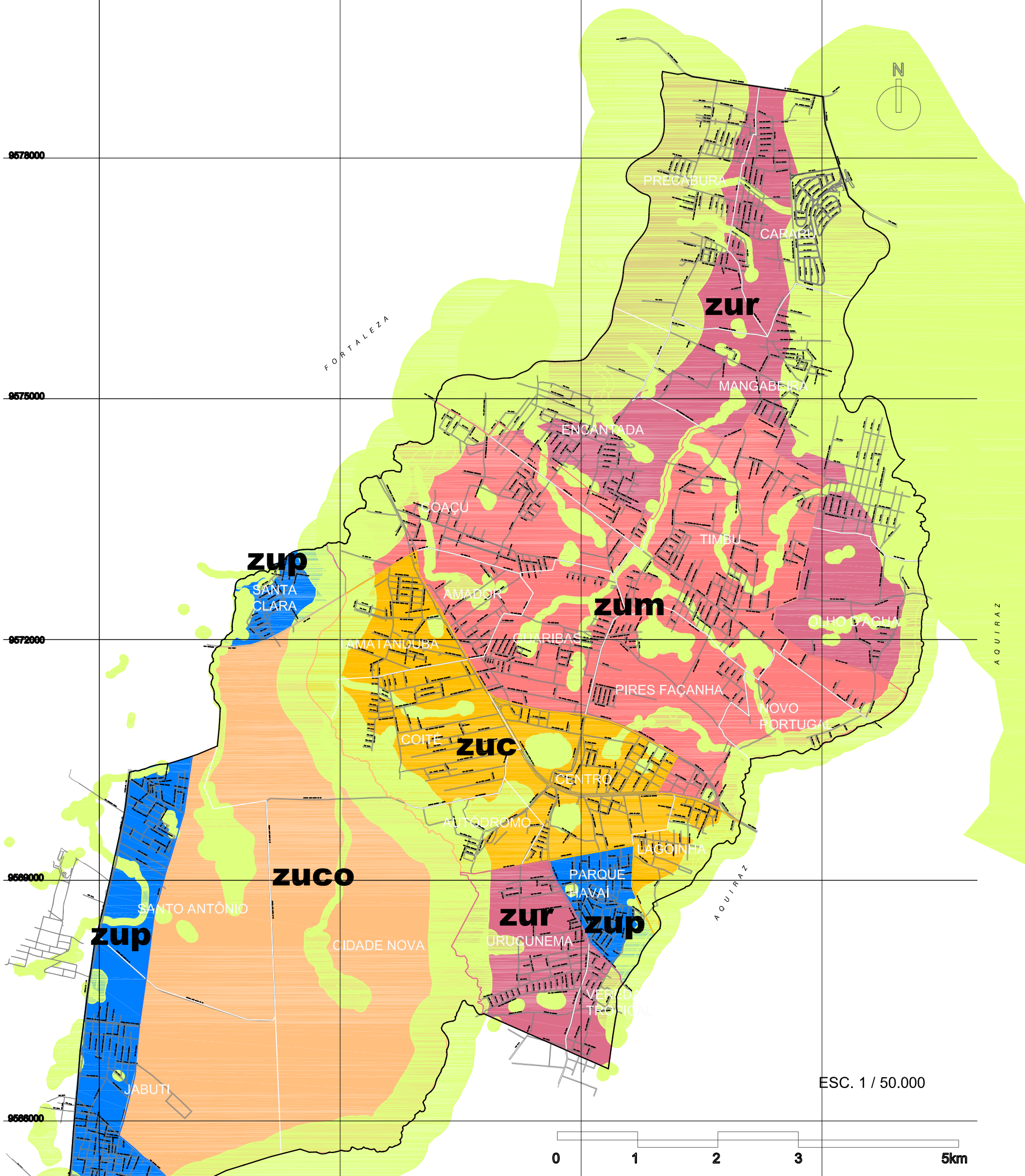
FORTALEZA

AQUIRAZ

AQUIRAZ

AQUIRAZ

ITATINGA



ESC. 1 / 50.000



PREFEITURA MUNICIPAL EUSÉBIO
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO EUSÉBIO(PDDIE)

LEGENDA

- ZONA DE URBANIZAÇÃO DO CENTRO (ZUC)
- ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (ZUP)
- ZONA DE URBANIZAÇÃO MODERADA (ZUM)
- ZONA DE URBANIZAÇÃO CONSCIONADA (ZUCO)
- ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA (ZUR)
- ZONEAMENTO AMBIENTAL

MAPA 05
ZONEAMENTO URBANO

9581000 555000 558000 561000 564000

9578000

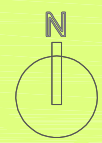
9575000

9572000

9569000

9566000

9563000



FORTALEZA

AQUIRAZ

AQUIRAZ

ITATINGA

ESC. 1 / 50.000



PREFEITURA MUNICIPAL EUSÉBIO
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO EUSÉBIO(PDDIE)

LEGENDA

- ÁREA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL INDUSTRIAL1 - AEI1;
- ÁREA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL INDUSTRIAL2 - AEI1;
- ÁREA ESPECIAL DO CENTRO - AEC
- ÁREA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAL - AETUR
- ÁREA ESPECIAL DE NÚCLEO DE BAIRRO - AENB
- ÁREA ESPECIAL DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA - AEPP
- ZONEAMENTO URBANO
- ZONEAMENTO AMBIENTAL

MAPA 06
ÁREAS ESPECIAIS

ANEXO 03 – QUADROS

Quadro 1 - Características gerais das vias de circulação (m).

CARACTERÍSTICAS	VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS								VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE PEDETTRES
	ARTERIAL I		ARTERIAL II		COLETORA		LOCAL		
	SEÇÃO NORMAL	SEÇÃO REDUZIDA	SEÇÃO NORMAL	SEÇÃO REDUZIDA	SEÇÃO NORMAL	SEÇÃO REDUZIDA	SEÇÃO NORMAL	SEÇÃO REDUZIDA	
LARGURA MÍNIMA	36,60	24,40	24,40	19,40	19,00	14,00	14,00	11,00	6,00
CAIXA CARROÇÁVEL MÍNIMA	2 x 10,80 ⁽³⁾	2 x 7,20 ⁽³⁾	2 x 7,20 ⁽³⁾	2 x 7,20 ⁽³⁾	2 x 7,00 ⁽³⁾	9,00 ⁽³⁾	9,00 ⁽³⁾	7,00	-
PASSEIO LATERAL MÍNIMO	3,50	3,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,50	-
CANTEIRO CENTRAL MÍNIMO	8,00 ⁽¹⁾	4,00 ⁽²⁾	4,00 ⁽²⁾	1,00	1,00	-	-	-	-
DECLIVIDADE MÁXIMA	6%	6%	8%	10%	10%	10%	15%	15%	15% OU ESCADA
DECLIVIDADE MÍNIMA	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

1 – Canteiro central prevendo retorno e ciclovia.

2 – Com ciclovia

3 – Permitido embarque e desembarque eventual.

4 - As vias paisagísticas deverão ser de acordo com o projeto devendo no entanto observar as dimensões mínimas de caixa carroçável mínima de 7,00m, passeio lateral de 3,50m e canteiro central de 4,00m.

5 – Nas vias expressas, o Município deverá garantir faixa de 10,50m medida a partir do alinhamento definido no projeto do Estado ou da União para a implantação de via local, quando esta não estiver prevista no projeto.

MACROZONEAMENTO – ZONEAMENTO AMBIENTAL

QUADRO 2 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE 01 E 02 (ZPP 01 e 02)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	I Amin	I Amax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	USO PROÍBIDO									
	Multifamiliar	USO PROÍBIDO									
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		USO PROÍBIDO									
Não residencial		USO PROÍBIDO									
Agrícola adequado ao meio urbano		USO PROÍBIDO									
Especificação dos usos e atividades		Poderão ser aceitos usos não residenciais como Barracas para venda de alimentos, bebidas e artesanato (até 10m2), equipamentos de apoio ao campismo; equipamentos públicos de informações, segurança, telefonia e similares; farmácias vivas; herbários; hortas comunitárias; quiosques de comércio, serviços de apoio ao lazer e serviços locais; trilhas e equipamentos de apoio a excursionistas para a prática do turismo de lazer e ecológico; atividades de pesquisa científica relacionadas principalmente com a fruticultura e a preservação ambiental; Trilhas de equipamentos de apoio a excursionistas para a prática do turismo ecológico; Atividades de pesquisa científica relacionadas com a fruticultura e a preservação ambiental.									

QUADRO 3 - Indicadores urbanísticos da ZONA AMBIENTAL PAISAGÍSTICA (ZAP)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	I Amin	I Amax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	1	500 m ²	10	9	0,5	----	----	30	----	60
	Multifamiliar	USO PROÍBIDO									
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		1	500 m ²	10	9	0,5	----	----	30	----	60
Não residencial		USO PROÍBIDO									
Agrícola adequado ao meio urbano		1,2,3	500 m ²	10	9	0,5	----	----	20	----	80
Especificação dos usos e atividades		Poderão ser aceitos Haras.									

MACROZONEAMENTO – ZONEAMENTO URBANO

QUADRO 4 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO CENTRAL (ZUC)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1	150 m ²	6	12	1,5	0,2	-----	60	60	30
	Multifamiliar	0,1,2,3	250m ²	8	15	1,5	0,2	-----	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		0,1,2,3	150m ²	6	18	2,0	0,2	2,5*	60	60	30
Não residencial		0,1,2,3,4	150m ²	6	18	2,0	0,2	2,5*	60	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1	150m ²	6	9	0,5	-----	-----	20	20	80
Especificação dos usos e atividades		<p>*O índice máximo poderá se alcançado mediante o pagamento de outorga onerosa apenas nos lotes lindeiros a CE-040.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Caso existam na quadra de implantação do empreendimento 50% dos lotes ou mais com edificações sem recuo, pode se projetar sem recuos, observando os demais índices. 2. Não serão permitidos uso industriais de nível 3, exceto nas áreas especiais industriais 1. 3. Não serão permitidos os usos industriais de nível 4, exceto nos limites das ÁREAS ESPECIAIS INDUSTRIAIS 4. Para usos agrícolas o lote máximo será 1000 m² 									

QUADRO 5 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (ZUP)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1,2	150 m ²	6	12	1,5	0,1	-----	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250m ²	8	15	1,5	0,1	-----	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		0,1,2	150m ²	6	15	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Não residencial		0,1,2	150m ²	6	15	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1	150m ²	6	9	0,5	-----	-----	20	20	80
Especificação dos usos e atividades		<p>*O índice máximo poderá se alcançado mediante o pagamento de outorga onerosa apenas nos lotes lindeiros a BR-116.</p> <p>Poderão ser implementados comércios/serviços de nível 3 e 4 apenas nos lotes lindeiros a BR 116 e do anel viário. Não serão permitidos uso industriais de nível 3, exceto nas</p>									

áreas especiais industriais 1. Usos industriais de nível 4 só serão permitidos nas áreas especiais industriais 2. Para usos agrícolas o lote máximo será 500 m²
--

QUADRO 6 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO MODERADA (ZUM)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima % (TO)		Taxa de Permeabilidade mínima % (TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1,2	150 m²	6	9	1,0	0,1	-----	50	50	40
	Multifamiliar	0,1,2,3,4	500m²	10	9	1,0	0,1	-----	50	50	40
	Condomínios Urbanísticos	4	12.500 m²	50	9	1,0	0,1	-----	50	50	40
Misto		0,1,2,3,4	150m²	6	15	1,5	0,1	2,0*	50	50	40
Não residencial		0,1,2,3	250m²	8	15	1,0	0,1	2,0*	50	50	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3,4	250 m2	8	9	0,5	---	-----	10	10	90
Especificação dos usos e atividades		Não serão permitidos usos indústrias de nível 3. Poderão ser implementados comércios/serviços de nível 4 apenas nos lotes limítrofes a CE 040. 1. Para os condomínios urbanísticos o unidade autônoma mínima será de 125 m²									

QUADRO 7 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA (ZUR)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima % (TO)		Taxa de Permeabilidade mínima % (TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1	250m²	8	9	1,0	-----	-----	50	-----	40
	Multifamiliar	0,1,2	500m²	10	9	1,0	-----	-----	50	-----	40
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		0,1	250m²	8	9	1,0	-----	-----	50	-----	40
Não residencial		0,1	500m²	10	9	1,0	-----	-----	50	-----	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3,4	250m²	8	9	0,5	-----	-----	10	-----	90
Especificação dos usos e atividades		-----									

QUADRO 8 - Indicadores urbanísticos da ZONA DE URBANIZAÇÃO CONDICIONADA (ZUCO)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	I Amin	I Amax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1	150 m ²	6	9	1,0	----	----	50	---	40
	Multifamiliar	0,1,2,3	250m ²	8	9	1,0	----	----	50	----	40
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		0,1,2,3	150m ²	6	9	1,5	-----	2,0*	50	----	40
Não residencial		0,1,2,3	250m ²	8	9	1,5	-----	2,0*	50	----	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3	1.000m ²	20	9	0,5	----	----	20	----	80
Especificação dos usos e atividades		<ol style="list-style-type: none"> 1. Como trata-se de uma grande gleba não parcelada, seu parcelamento deve ser objeto de estudos, que passem pela anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Os níveis permitidos estão condicionados a implantação de infra-estrutura viária, abastecimento de água e tratamento de esgoto. 2. Não serão permitidos uso industriais de nível 3, exceto nas áreas especiais industriais 1. 									

MACROZONEAMENTO – ÁREAS ESPECIAIS

QUADRO 9 - Área especial de desenvolvimento econômico sustentável industrial 01 (AEI 01)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	0,1,2	150 m ²	6	9	1,5	0,1	-----	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250m ²	8	12	1,5	0,1	-----	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		0,1,2	150m ²	6	12	1,5	0,1	2,0*	60	60	30
Não residencial		0,1,2,3	250m ²	8	12	1,5	0,1	2,0*	70	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		USO PROÍBIDO									
Especificação dos usos e atividades		*O índice máximo poderá se alcançado mediante o pagamento de outorga onerosa apenas nos lotes lindeiros a BR-116.									

QUADRO 10 - Área especial de desenvolvimento econômico sustentável industrial 02 (AEI 02)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
Residencial	Unifamiliar	USO PROÍBIDO									
	Multifamiliar	USO PROÍBIDO									
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		USO PROÍBIDO									
Não residencial		3,4	1000m ²	40	12	1,5	0,2	2,0	70	20	30
Agrícola adequado ao meio urbano		USO PROÍBIDO									
Especificação dos usos e atividades		-----									

QUADRO 11 - Área especial de desenvolvimento econômico sustentável de transição urbano-rural (AETUR)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
RESIDENCIAL	Unifamiliar	0,1	250m ²	8	9	1,0	----	----	50	----	40
	Multifamiliar	0,1,2	500m ²	10	9	1,0	-----	-----	50	-----	40
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		0,1	250m ²	8	9	1,0	-----	-----	50	----	40
Não residencial		0,1	500m ²	10	9	1,0	-----	-----	50	-----	40
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1,2,3,4	250m ²	8	9	0,5	----	-----	10	-----	90
Especificação dos usos e atividades		Poderão ser aceitos Haras.									

QUADRO 12 - Área especial do centro (AEC)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima %(TO)		Taxa de Permeabilidade mínima %(TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
RESIDENCIAL	Unifamiliar	0,1	150 m ²	6	12	1,5	0,2	----	60	60	30
	Multifamiliar	0,1,2,3	250m ²	8	18	1,5	0,2	3,0	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		0,1,2,3	150m ²	6	18	2,0	0,2	3,0	60	60	30
Não residencial		0,1,2,3,4	150m ²	6	18	2,0	0,2	3,0	60	60	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0,1	150m ²	6	9	0,5	----	-----	20	20	80
Especificação dos usos e atividades		Caso existam na quadra de implantação do empreendimento 50% dos lotes ou mais com edificações sem recuo, pode se projetar sem recuos, observando os demais índices. Não serão permitidos uso industriais de nível 3 e 4.									

QUADRO 13 - Área especial de núcleo de bairro (AENB)

Usos		Parâmetros Urbanísticos									
		Nível de incômodo aceito	Lote Mínimo m ² (LM)	Testada mínima do lote (m)	Altura máxima da edificação (m)	Índice de Aproveitamento (IA)			Taxa de Ocupação máxima % (TO)		Taxa de Permeabilidade mínima % (TP)
						IAbas	IAMin	IAMax	solo	subsolo	
RESIDENCIAL	Unifamiliar	0	150 m ²	6	12	1,5	0,2	-----	70	60	30
	Multifamiliar	0,1,2	250m ²	8	15	1,5	0,2	-----	60	60	30
	Condomínios Urbanísticos	USO PROÍBIDO									
Misto		0,1,2	150m ²	6	15	1,5	0,1	-----	60	-----	30
Não residencial		0,1,2	150m ²	6	15	2,0	0,2	-----	60	-----	30
Agrícola adequado ao meio urbano		0	250m ²	8	9	0,5	-----	-----	20	-----	80
Especificação dos usos e atividades		-----									

QUADRO 14 – Parâmetros de Níveis de incômodo

Níveis de incômodo	PARÂMETROS DE IMPACTOS URBANÍSTICOS				PARÂMETROS DE IMPACTO AMBIENTAL		
	Número de unidades residenciais	Área do Lote/Gleba	Área construída	Geração de Tráfego	Poluição Sonora (NBRs 10.151/87 e 10.152/87)	Geração de Resíduos (NBR 10.004)	Poluição por processos Industriais CNAE – Potencial Poluidor
0	Até 2	Até 300 m ²	Até 200m ² de construção (não residencial)	Até 04 vagas	50 dB(A) diurno/45dB(A) noturno (critério de fundo do ambiente)	Até Classe III	Sem fontes de emissão/sem processos industriais
1	Até 5	Até 1.000 m ²	Até 500m ² de construção (não residencial)	De 05 a 10 vagas	55 dB(A) diurno/50dB(A) noturno (critério de fundo do ambiente)	Até Classe III	Sem fontes de emissão/processos industriais domésticos
2	até 20	Até 5.000m ²	Até 2.500m ² de construção (não residencial)	De 11 a 30 vagas	60 dB(A) diurno/55dB(A) noturno (critério de fundo do ambiente) com restrições e monitoramento	Até Classe III	Sem fontes de emissão/processos industriais domésticos
3	até 40	Até 12.500m ²	Até 5.000m ² de construção (não residencial)	De 31 a 100 vagas	65 dB(A) diurno/60dB(A) noturno (critério de fundo do ambiente)	Classes I e II	Potencial poluidor: pequeno (1)
4	Mais de 40 unidades	Mais de 12.500 m ²	Mais de 5.000m ² de construção (não residencial)	Mais de 100 vagas	70 dB(A)	Classes I e II	Potencial Poluidor: médio e alto (1)

Obs.: Os empreendimentos de nível 4 deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança como condição previa para a aprovação de projetos.

(1) CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS POR POTENCIAL POLUIDOR

A = alto potencial poluidor.

M = médio potencial poluidor.

P = pequeno potencial poluidor.

Os parâmetros estabelecidos são de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

Indústria de Produtos Minerais não Metálicos

- fabricação de artefatos de cimento e de cimento armado (caixas d'água, caixas de gordura, fossas sépticas, tanques, manilhas, tubos, conexões, estacas, postes, vigas de concreto, lajotas e tijolos de cimento e semelhantes)	M
- fabricação de ladrilhos e mosaicos de cimento.	M
- fabricação de artefatos de fibra.	M
- fabricação de gesso e estuque.	M
- fabricação de peças, ornatos, imagens, estatuetas e objetos de adorno de gesso e estuque (calhas, cantoneiras, sancas, e outros).	M
- fabricação de artigos de gesso e estuque, não especificados ou não classificados.	M

- beneficiamento de minerais não metálicos, não associados à extração.	A
- fabricação e elaboração de produtos minerais não metálicos tais como produção de material cerâmico, cimento, gesso e vidro, entre outros.	A
- fabricação de materiais de fibrocimento: chapas, telhas, cascos, manilhas, tubos, conexões, caixas d'água, caixas de gordura e semelhantes.	A
- beneficiamento de pedras sem tingimento.	M

Indústria Metalúrgica

- fabricação de estruturas metálicas com ou sem tratamento de superfície, sem galvanoplastia.	M
- fabricação de artefatos de ferro/aço e de metais não ferrosos com ou sem tratamento de superfície, sem galvanoplastia.	M

Indústria Mecânica

- Montagem de máquinas, aparelhos, peças, utensílios e acessórios sem tratamento térmico e/ou de superfície.	M
--	---

Indústria de Material Elétrico, Eletrônico e Comunicações

- fabricação de material elétrico, eletrônico e equipamentos para telecomunicação e informática.	P
- fabricação de aparelhos elétricos e eletrodomésticos.	M
- fabricação de aparelhos telefônicos, centrais telefônicas, mesas telefônicas, inclusive peças e acessórios.	M
- fabricação de aparelhos e equipamentos para telegrafia sem fio, transmissão e recepção, inclusive peças e acessórios.	M
- fabricação de aparelhos de sinalização para aeródromos, ferrovias, sinais de trânsito e semelhantes, inclusive peças e acessórios.	M
- fabricação de peças e acessórios para televisões, rádios, fonógrafos, inclusive antenas.	M

Indústria de Madeira

- fabricação de estruturas de madeira e de móveis.	M
- fabricação de cestos, esteiras e outros artefatos de bambu, junco, ou palha trançados (inclusive móveis e chapéus).	P
- fabricação de palha preparada para garrafas, vara para pesca e outros artigos.	P
- fabricação de artefatos de cortiça.	P

Indústria de Papel e Celulose

- fabricação de artefatos de papel, papelão, cartolina, cartão, fichas, bandejas, pratos e fibra prensada.	P
- fabricação de material de escritório e escolar.	M

Indústria de Couros e Peles

- secagem e salga de couros e peles	A
-------------------------------------	---

- fabricação de artefatos diversos de couros e peles.	M
---	---

Indústria Química

- fabricação de preparados para limpeza e polimento.	M
- fabricação de velas.	M
- fabricação de sabões, detergentes.	A
- mistura de fertilizantes.	M

Indústria de Produtos de Matéria Plástica

- fabricação de laminados plásticos.	M
- fabricação de artefatos de material plástico.	M

Indústria têxtil, de vestuário, calçados e artefatos de tecidos

- fabricação de calçados e componentes para calçados.	M
- confecção de roupas e acessórios de vestuário em geral.	M
- fabricação de chapéus, guarda-chuvas, sombrinhas, bengalas, toldos, barracas.	M
- confecção de artefatos diversos de tecidos, roupas de cama e mesa.	M

Indústria de Produtos Alimentares e Bebidas

- fabricação de produtos alimentares.	M
- fabricação de conservas.	M
- fabricação de produtos do milho.	M
- fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais.	M
- fabricação de conservas de pescados.	M
- beneficiamento, moagem de cereais e produtos afins.	M
- beneficiamento, moagem, torrefação de ervas, grãos e produtos afins.	M
- padarias e panificadoras.	P

Indústrias Diversas

- fabricação de aparelhos, utensílios, instrumentos e material cirúrgico, dentário e ortopédico.	M
--	---

QUADRO 15 - Indicadores urbanísticos dos recuos

NÍVEL DE INCÔMODO	USOS		FRENTE	LATERAL	FUNDOS	OBSERVAÇÕES
Nível 0	Residencial	Unifamiliar	3	1,5	3,0	(1)
		Multi-familiar	Horizontal	3	1,5	
			Vertical	----	-----	-----
	Condomínios Urbanísticos		----	-----	-----	
	Misto			3	1,5	3,0
Não residencial			5	1,5	3,0	
Nível 1	Residencial	Unifamiliar	5	1,5	4,0	
		Multi-familiar	Horizontal	5	1,5	
			Vertical	5	3,0	4,0
	Condomínios Urbanísticos		----	-----	-----	
	Misto			5	3,0	4,0
Não residencial			7	3,0	4,0	
Nível 2	Residencial	Unifamiliar	5	1,5	4,0	
		Multi-familiar	Horizontal	5	1,5	
			Vertical	5	3,0	4,0
	Condomínios Urbanísticos		----	-----	-----	
	Misto			7	5,0	5,0
Não residencial			7	5,0	5,0	
Nível 3	Residencial	Unifamiliar	-----	-----	-----	
		Multi-familiar	Horizontal	5	1,5	
			Vertical	7	4,0	5,0

		Condomínios Urbanísticos	----	-----	-----		
	Misto		7	4,0	5,0		
	Não residencial		10	5,0	7,0		
Nível 4	Residencial	Unifamiliar	-----	-----	-----		
		Multi-familiar	Horizontal	5	1,5	4,0	
			Vertical	7	5,0	5,0	
	Condomínios Urbanísticos		-----	-----	-----		
	Misto		7	5,0	5,0		
	Não residencial		10	7,0	7,0		

Obs.:

Se existir dentro dos uso agrícolas, outro uso, este deve seguir os recuos de acordo com sua natureza e porte.

(1) Permitido encostar nas divisas laterais no 1o pavimento até o limite de 40% da profundidade do lote.

QUADRO 16 - Tabela de número mínimo de vagas para estacionamento de veículos

USOS		ESPECIFICAÇÃO	TIPO	N. VAGAS
RESIDENCIAL	Unifamiliar	Casa Isolada Casa Geminada		01 vaga por unidade 01 vaga por unidade
	Multifamiliar	Vilas Condomínios Horizontais Habitação de Interesse Social Edifícios de Apartamentos		01 vaga por unidade 01 vaga por unidade 01 vaga para cada 3 unidades 01 vaga por unidade
	Condomínio Urbanístico			01 vaga por unidade
MISTO			Resid./Comércio, Resid./Serviço, Resid./Indústria peq.porte	01 vaga por unidade
NÃO RESIDENCIAL	COMERCIAL	Local	Lojas e Conjunto de Lojas Mercadinho / mercearia	01 vaga para 25 m ² (I) 01 vaga para 25 m ² (I)
		Regional	Galerias e Centros Comerciais Lojas de Departamentos, Supermercados, Hipermercados Shopping Center Depósitos / Comércio Atacadista Depósitos de Material de Construção Inflamáveis (posto de abastecimento, venda de gases industriais, de material para pintura, de fogos, etc) Nocivos (venda de produtos veterinários, agrotóxicos, etc)	01 vaga para 25 m ² 01 vaga para 25m ² 01 vaga para 25m ² 01 vaga para 100 m ² 01 vaga para 100 m ² 01 vaga para 100 m ² 01 vaga para 100 m ²
	SERVIÇOS	Prestação de serviços	Salas / Escritórios Conjunto de Salas Lan House Clínicas de beleza/ Cabelereiro	01 vaga para 50 m ² (I) 01 vaga para 50 m ² (I) 01 vaga para 50 m ² (I)
		Hospedagem	Hotéis, Pousadas, Albergues, Hospedarias Motéis	01 vaga para 5 quartos 01 vaga para 1 quarto
		Alimentação	Bares / Restaurantes / Lanchonetes	01 vaga para 50 m ² (I)
		Lazer	Parque Temático Casa de Espetáculos, shows, forró, clubes e similares Danceterias / Boates / Salas de Jogos Atividades temporárias (circos, parques de diversões, feiras)	(II) 01 vaga para 25 m ² 01 vaga para 25 m ² (II)
		Bancos	Posto Bancário, Agência Bancária, Instituições Financeiras	01 vaga para 25 m ²
		Utilidade Pública	Agência de energia elétrica, de abast. d'água e esgoto Correio Velório	01 vaga para 50 m ² 01 vaga para 50 m ² 01 vaga para 50 m ²
		Educação	Creches, Escolas Primárias e secundárias Cursos/ Universidade / Faculdade	01 vaga para 50 m ² 01 vaga para 25m ²
		Saúde	Posto, Laboratório e Clínica Médica e Veterinária Casa de Saúde, Maternidade e Hospital	01 vaga para 50 m ² 01 vaga para 50 m ²
		Oficinas e Especiais	Oficina Mecânica Limpeza Urbana (garagem e oficina) Garagens de ônibus e demais veículos Matadouros Depósitos de reciclagem de lixo Sub-estações	01 vaga para 50 m ² (II) (II) (II) (II) (II)

NÃO RESIDENCIAL	INSTITUCIONAL	Defesa e Segurança	Posto Policial Delegacia Quartel Penitenciária Corpo de Bombeiros	01 vaga para 100 m ² 01 vaga para 100 m ² (II) (II) 01 vaga para 100 m ²
		Atividades Administrativas	Prefeitura / Secretarias Câmara Municipal Fórum Escritórios de Representação Estatal / Federal	(II) (II) (II) (II)
		Esporte, Cultura e lazer	Cinema, Teatro Centro Cultural / Museu / Galeria de Arte Parque Urbano Estádio / Ginásio	01 vaga para 25 m ² (II) (II) (II)
		Atividades Religiosas	Igrejas, Santuários e similares Conventos, Seminários e Mosteiros	01 vaga para 100 m ² (II)
		Atividades Insalubres	Aterro Sanitário Cemitério	- (II)
		Atividades de Transporte	Estações Rodoviária Terminais de carga	(II) (II)
		Abastecimento Urbano	Mercado Público Feiras e exposições Central de Abastecimento	(II) (II) (II)
		INDUSTRIAL	Pequeno Porte	Fábrica / Oficina até 100m ²
	Médio Porte		Fábrica / Oficina de 101m ² até 1.500m ²	01 vaga para 100 m ²
	Grande Porte		Fábrica / Oficina com mais de 1.500 m ²	01 vaga para 100 m ²
	Atividades Inadequadas			01 vaga para 100 m ²
	Atividades Nocivas		Fabricação de materiais têxteis de origem animal, de adubos e fertilizantes, de gases industriais, de defensivos agrícolas, de artigos pirotécnicos, de corantes e pigmentos, de armas, de gesso, cimento e cerâmica, beneficiamento de couro e peles, destilação de álcool, etc.	01 vaga para 100 m ²
	AGRÍCOLAS ADEQUADO AO MEIO URBANO	Extrativista	Pedreiras, Saibreiras e Areais, Rochas Ornamentais Extração Vegetal	- -
		Agropecuário	Produção de hortifrutigranjeiros e agrícola Pecuária e criação de pequeno porte Pesca e Piscicultura	- - -

(I) – Facultativo em vias locais (II) – Será objeto de estudo

Obs.:

1. As atividades não constantes neste quadro deverão enquadrar-se nas categorias com atividades similares ou deverão ser objeto de estudo.
2. Para cada 5 vagas de automóvel será necessário 1 vaga para moto e 1 para bicicleta no caso de empreendimentos não residenciais. Estas vagas podem ser agrupadas. Para empreendimentos no centro poderá ser apontada a necessidade de um maior número de vagas para motos e bicicletas. Todos os empreendimentos de nível 3 e 4 estão sujeitos a uma maior demanda de vagas, vinculados a determinações do estudo de impacto de vizinhança.
3. No caso dos Condomínios Urbanísticos, para cada 10 unidades devem ser previstas 1 vaga para os visitantes. Estas vagas podem estar no interior do condomínio ou nas proximidades de seu acesso, inserido no terreno, garantido o espaço dos passeios.
4. Para os casos de alteração de uso, a partir de reforma, o novo empreendimento deverá tender requisitos de seu novo uso. Para o NÚCLEO DA ÁREA CENTRAL, uma vez provado a inviabilidade de atendimento do número de vagas solicitadas poderão ser propostas outras formas de contrapartida, a ser delineada pelo órgão responsável pela aprovação de projetos.