



Bela Vista de Goiás

Plano Diretor Participativo

Formulação de Propostas e Exposição de Motivos

Junho, 2014



Ministério das
Cidades



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE BELA VISTA DE GOIÁS

FORMULAÇÃO DE PROPOSTAS E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Prefeitura de Bela Vista de Goiás – GO
Endereço: Praça José Lobo, 10, Centro
Eurípedes José do Carmo – Prefeito Municipal
Nárcia Kelly – Vice-Prefeita

EQUIPE TÉCNICA

Daniella Cunha Meireles – Procuradora Municipal
Renata Moreira e Silva – Arquiteta e Urbanista
Rogério Abi-Faiçal Castanheira – Fiscal de Obras e Posturas
Claudio Henrique Cruz Gardini – Zootecnista
Ana Paula Abi-Faiçal Castanheira – Engenheira Civil
Andréia da Silva Souza – Engenheira Agrônoma
Gustavo Henrique Barbosa Campos – Estagiário de arquitetura
Sarah Gomes Guimarães – Estagiária de arquitetura
Gabryella Batista de Carvalho – Agente Administrativo

COORDENAÇÃO

Daniella Cunha Meireles – Procuradora Municipal
Renata Moreira e Silva – Arquiteta e Urbanista
Rogério Abi-Faiçal Castanheira – Fiscal de Obras e Posturas



Ministério das
Cidades



Índice

1. Apresentação	5
2. Metodologia	8
3. Objetivos, Diretrizes, Ações e Metas	11
3.1. Uso e Ocupação do Solo	12
3.2. Sistema de Circulação	17
3.3. Desenvolvimento Socioeconômico	22
3.4. Habitação e Regularização Fundiária	28
3.5. Saneamento e Meio Ambiente	33
3.6 Sistema de Gestão Urbana	39
4. Desenvolvimento das Ações	43
4.1. Uso e Ocupação do Solo	43
4.1.1. Macrozoneamento	43
4.1.2. Zoneamento	49
4.1.3. Parcelamento do Solo	56
4.1.4. Controle das Edificações	68
4.1.5. Equipamentos Urbanos	72
4.2. Sistema de Circulação	75
4.3. Habitação e Regularização Fundiária	83
4.4. Sistema de Gestão Urbana	89
5. Instrumentos Jurídicos	97
5.1. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	97
5.2. IPTU Progressivo no Tempo	100
5.3. Desapropriação com Pagamento em Títulos	101
5.4. Direito de Preempção	102
5.5. Outorga Onerosa do Direito de Construir	106
5.6. Operações Urbanas Consorciadas	111

5.7. Transferência do Direito de Construir _____ 116

5.8. Estudo de Impacto de Vizinhança _____ 118

1 Apresentação

Poucas foram as cidades brasileiras que nasceram de um planejamento ordenado, e Bela Vista de Goiás não foi exceção. Desde quando foi elevada à categoria de município em 1896, a infraestrutura da cidade se desenvolveu basicamente calcada em necessidades pontuais. E hoje, em razão do crescimento acelerado, a necessidade de regular o espaço urbano de acordo com a realidade vivenciada pelo município é premente.

Em meio às transformações ocasionadas no meio urbano, há uma grande necessidade de criação de uma legislação para regulamentar o crescimento da cidade, considerando o ambiente construído, o impacto no meio ambiente, a qualidade de vida da população, a conservação das estruturas históricas e a reabilitação urbana da cidade como um todo.

Por meio da elaboração deste Plano Diretor Participativo pretende-se ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, sendo este o principal instrumento de Política Urbana.

Tendo por base a Leitura Participativa da realidade municipal atual, serão estabelecidas as ações, diretrizes e instrumentos a serem implantados, determinando como a propriedade cumprirá sua função social, de forma a garantir um desenvolvimento sustentável no município, produzindo meios que garantam o direito à terra urbanizada e regularizada, 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.

E, ainda, assegurar espaços adequados para a provisão de novas moradias sociais que atendam a demanda da população de baixa renda, além do

estabelecimento de condições atraentes para o desenvolvimento econômico da cidade – de modo a garantir o crescimento urbano equilibrado e evitar a ocupação irregular e informal no território do município.

Tem-se também o objetivo de estruturar e estabelecer um plano de diretrizes e projetos para o município no que se refere ao planejamento territorial, com previsão de implantação até o ano de 2034. Ao se definir um planejamento a médio e longo prazo, pretende-se criar condições de implantar todos os instrumentos de planejamento territorial aqui previstos, sendo ainda documento-base de atuação dos próximos governantes.

Aqui estão definidas e registradas diretrizes e projetos para o desenvolvimento territorial da cidade para as próximas décadas; definidas as prioridades e prazos para investimentos, facilitando, assim, a busca por recursos e assegurando sua implementação; e levadas ao conhecimento da população e dos investidores interessados os potenciais oferecidos pela cidade de Bela Vista de Goiás.

Todas as diretrizes, metas e instrumentos aqui dispostos visam a melhoria das condições de vida da população e produtividade da cidade, estabelecendo condições fundamentadas para o seu desenvolvimento daqui para frente. Pretende-se planejar a evolução da cidade a partir do conhecimento técnico existente, dar publicidade aos dados sólidos e construir propostas viáveis a serem pactuadas em conjunto com a sociedade.

O Plano Diretor Participativo contém ainda previsão de alterações ao longo dos anos, com revisão máxima a cada 05 (cinco) anos, garantindo a sua adequação às novas mudanças.

As atividades e prioridades aqui estabelecidas foram debatidas com representantes da comunidade, em diversas Audiências Públicas. A participação popular deve ser estendida, as disposições contidas no Plano Diretor Participativo são objeto de fiscalização da população, as quais possuem a incumbência de cobrar as ações nele previstas do poder público.

Nesse sentido, tem-se que a propriedade situada no município de Bela Vista de Goiás cumprirá com sua função social quando estiver em consonância com os princípios, diretrizes e metas estabelecidos, em especial com a promoção do acesso à moradia e à cidade, com o atendimento em geral das exigências da coletividade, com a utilização racional da infraestrutura e dos equipamentos e serviços urbanos, com a preservação da qualidade de vida ou do meio ambiente, com a segurança, com a saúde, com o combate à apropriação privada de lucros fundiários gerados coletivamente, entre outras especificações.

2 Metodologia

O trabalho iniciou-se pela reflexão sobre o território do município, por meio da elaboração de uma leitura participativa, a qual se constitui das leituras técnicas e comunitárias.

Primeiro, foi realizada a capacitação dos agentes públicos por meio do material disponibilizado pelo Ministério das Cidades, através de leitura e debates internos. Após, foi constituída a equipe técnica e os coordenadores do projeto, que se encarregaram, inicialmente, de levantar dados, realizando a leitura técnica municipal e a leitura comunitária, o que resultou na leitura participativa.

Foram analisadas as limitações e os problemas existentes para posteriormente trabalhar o potencial da cidade, estabelecendo-se uma estratégia territorial de desenvolvimento local para os próximos 20 (vinte) anos, de forma a produzir coerência do conjunto, por meio de uma abordagem pluridisciplinar, integrando as abordagens técnicas e participativas, e a cooperação entre o público e o privado.

Foram identificados os principais problemas e potencialidades, avaliando-os com o intuito de se determinar como e onde atuar, compatibilizando as soluções e diretrizes propostas para que sejam eficazes.

Para a elaboração do Plano Diretor Participativo desenvolveu-se uma metodologia pragmática, definindo ferramentas e métodos que visam a sustentabilidade do processo de urbanização da cidade.

Os temas prioritários, as propostas e as estratégias para o planejamento territorial do município foram estabelecidos de acordo com a Leitura Municipal, e seu

conteúdo deverá ser debatido e complementado pelos diversos segmentos da sociedade civil e setores governamentais, permitindo uma construção do Plano Diretor Participativa e pactuada pelos diversos atores envolvidos.

Foram consignados também os agentes responsáveis pelo cumprimento das metas estabelecidas bem como os meios e instrumentos para atingi-las.

As estratégias foram discutidas em reuniões e apresentadas em Audiências Públicas na forma de propostas e pactuadas para atingir os objetivos do Plano Diretor Participativo, maximizar os potenciais, enfrentar os conflitos e minimizar os problemas para o adequado ordenamento territorial e desenvolvimento do município.

Foram realizadas Audiências Públicas nos Setores Pérola do Sul, Parque Las Vegas e no Distrito de Roselândia, em diversos horários e dias, tendo sido definidos os objetivos, diretrizes e metas a serem atingidas. E outra Audiência Pública no Fórum, Setor São Geraldo, para discutir o desenvolvimento das ações propostas e os instrumentos que integram o Plano Diretor Participativo. Em todas as Audiências, o projeto foi apresentado na íntegra e foi aberto espaço para as discussões.

Os instrumentos e propostas contemplados neste projeto abrangem: a delimitação da área específica de sua aplicação; a delimitação do perímetro de intervenção; a definição das fases e etapas de aplicação, para cada item proposto; a definição dos parâmetros técnicos relacionados ao parcelamento do solo e às características de dimensionamento e ocupação dos solos, quando for o caso; a definição e detalhamento dos demais critérios e as condicionantes para sua aplicação.

O compõe, ainda, a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização; as disposições sobre os assuntos: direito de preempção, outorga onerosa, operações urbanas consorciadas e a transferência do direito de construir; instrumentos favoráveis para financiar o desenvolvimento urbano com sistemas de acompanhamento e controle.

Para organizar o trabalho e para uma melhor compreensão dos temas abordados, o planejamento foi dividido em seis eixos temáticos, a saber:

- Uso e ocupação do solo
- Sistema de circulação
- Desenvolvimento socioeconômico
- Habitação e regularização fundiária
- Saneamento e meio ambiente
- Sistema de gestão urbana

Os objetivos, metas e diretrizes bem como as estratégias e os instrumentos para alcançá-los serão elaborados dentro de cada um desses eixos, com aprofundamento, estabelecendo uma política pública sustentável e harmônica para o desenvolvimento da cidade.

3 OBJETIVOS, DIRETRIZES, AÇÕES E METAS

O principal objetivo do Plano Diretor Participativo de Bela Vista de Goiás, referenciado pela sigla PDP, é o de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana integrado com a área rural, com a finalidade de garantir a qualidade de vida, organizar os espaços urbanos e rurais, preservar e manter o meio ambiente, a paisagem natural e a edificada.

O acompanhamento e o monitoramento do PDP serão permanentes e exercidos de forma conjunta entre o Poder Público e os membros da sociedade civil, os quais serão responsáveis por verificar a aplicação das metas, diretrizes e instrumentos previstos no PDP bem como pela sua constante atualização em consonância com as transformações vivenciadas pelo município.

Objetiva-se também regulamentar o crescimento da cidade, considerando o ambiente construído, o impacto no meio ambiente, a qualidade de vida da população, a conservação das estruturas históricas e a reabilitação urbana da cidade como um todo

O PDP possuirá como diretrizes gerais:

- incentivar e permitir o desenvolvimento de atividades que assegurem o direito a um Município sustentável para as presentes e futuras gerações, adequando-as de forma a garantir o cumprimento e desenvolvimento da diretriz fundamental;
- garantir a todos os habitantes o direito a cidades sustentáveis;
- estabelecer normas que regulem o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do bem estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental;

- definir uma política que priorize a adoção de controle eficaz de parcelamento, uso e ocupação do solo em toda a extensão do Município;
- garantir a sustentabilidade social por meio de um processo de urbanização que atenda o interesse social e não a discriminação da população de baixa renda;
- a distribuição espacial justa da população, contemplando todas as faixas de renda;
- a distribuição espacial justa da população, contemplando todas as faixas de renda;
- utilizar os instrumentos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, adequando-o às condições e ao interesse local.

As ações, diretrizes e instrumentos serão estabelecidos de forma a garantir um desenvolvimento sustentável no município, produzindo meios que garantam o direito à terra urbanizada e regularizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

3.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Através deste eixo pretende-se ordenar o uso e a ocupação do solo do município considerando tanto a cidade em seu conjunto quanto o controle técnico-funcional das construções individualmente consideradas.

Por meio da Leitura Técnica realizada foram identificados e elencados os temas prioritários de Bela Vista de Goiás a serem tratados no PDP, destacando-se no uso e ocupação do solo os seguintes:

- a ausência de zoneamento urbano;
- a necessidade de preencher os vazios urbanos existentes;
- a necessidade de criação de parâmetros para parcelamento do solo;
- a necessidade de criação de novos parâmetros para a construção residencial e comercial

Assim, para melhor estruturação das questões levantadas e com o fito de integrar todo o município, serão incluídas neste eixo as ações relativas ao macrozoneamento, ao zoneamento, ao traçado urbano e sua delimitação, ao parcelamento do solo e ao controle das construções.

Nesse contexto, têm-se os seguintes objetivos:

- A organização físico-territorial da área urbana e rural em termos de uso e ocupação do solo, tendo em vista a perfeita adequação entre as funções urbanas e rurais;
- A promoção da ocupação do solo visando à otimização do aproveitamento da infraestrutura e serviços existentes ou projetados, a fim de proporcionar melhor qualidade de vida à população;
- O estabelecimento de áreas urbanas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sejam eles públicos ou privados, atendendo as carências básicas da população, sempre em harmonia com a natureza;

Este eixo está baseado nas principais Diretrizes:

- Relacionar a expansão do perímetro urbano com a capacidade da infraestrutura de saneamento e implantação dos serviços públicos;
- Estabelecer o zoneamento do município com base na necessidade de adensamento adequado, de controlar o uso do solo povoado, da densidade da população, da localização, do desenvolvimento do município e de preservação ambiental, tudo em prol do bem-estar da comunidade;
- Efetuar o zoneamento e o parcelamento do solo urbano e rural, de forma a assegurar o uso adequado da propriedade e a sua função social, com vistas a garantir o cumprimento da diretriz fundamental do PDP;
- Incentivar a reurbanização e a revitalização de áreas urbanas por meio da ampliação e implantação dos serviços de infraestrutura;
- Criar instrumentos para melhorar o ambiente urbano para propiciar o embelezamento do município com preservação dos espaços públicos de lazer e área verde para uma melhor qualidade de vida da população;
- Buscar a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de infraestrutura urbana e controle ambiental;
- Priorizar o interesse coletivo acima do interesse privado e particular.

Para a viabilização destas diretrizes, entende-se necessária a criação de uma nova legislação urbanística com a realização das seguintes ações:

- Delimitar o perímetro urbano, as áreas de expansão urbana e os núcleos em urbanização;
- Estabelecer regras para futuras alterações do perímetro urbano;
- Estabelecer os critérios e as diretrizes para a realização do zoneamento e definir os usos do solo no espaço urbano;
- Definir de ordenamento territorial que garanta a imagem do Município, sem, no entanto se constituir em obstáculo para transformações, acompanhando tendências e novas possibilidades de ocupação, desde que respeitados os critérios básicos estabelecidos;
- Induzir a utilização das áreas urbanizadas, evitando a especulação imobiliária, racionalizando os gastos e preenchendo os vazios urbanos para que a propriedade cumpra com sua função social;
- Disciplinar o parcelamento do solo urbano: estabelecer as dimensões mínimas para os lotes, logradouros, áreas verdes, áreas institucionais, critérios para parcelamento do solo e para condomínios, de forma que o crescimento do município seja harmônico e com parâmetros ambientais de permeabilidade do solo;
- Definir coeficiente de aproveitamento básico e limites máximos, padrões de recuos frontal, lateral e fundo, altura máxima das construções, beirais, marquises e abas, garagens e estacionamentos e normas gerais de acessibilidade;
- Controlar as construções assegurando condições mínimas de habitabilidade e funcionalidade à edificação;

- Identificar os imóveis vazios e ociosos situados em áreas dotadas de infraestrutura para aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, IPTU Progressivo, Desapropriação, Direito de Preempção, caso o município tenha interesse em comprá-los, e Instituto do Abandono;
- Criar instrumentos de captura da valorização fundiária causada por meio de ações do poder público;
- Aplicar os instrumentos jurídicos e urbanísticos, previstos no Estatuto da Cidade e Plano Diretor, para usos de interesse.

Dentro deste contexto, para uma melhor implantação das ações previstas no PDP, para seu controle e para servir de suporte para as futuras revisões, é estabelecida a seguinte meta:

- A criação do Cadastro Técnico Multifinalitário no prazo de 03 (três) anos, a ser desenvolvido pela Secretaria de Planejamento e Finanças, compreendendo desde as medições, que representam toda a parte cartográfica, até a avaliação socioeconômica da população; a legislação, que envolve verificar se as leis vigentes são coerentes com a realidade regional e local; e a parte econômica, em que se deve considerar a forma mais racional de ocupação do espaço, desde a ocupação do solo de áreas rurais até o zoneamento urbano.
- O Cadastro Técnico Multifinalitário será composto especialmente pelo Cadastro Urbano, o qual terá como principais objetivos:
 - a) coletar e armazenar informações descritivas do espaço urbano;

- b) manter atualizado o sistema descritivo das características das cidades;
- c) implantar e manter atualizado o sistema cartográfico;
- d) fornecer dados físicos para o planejamento urbano, informações que estão sempre amarradas ao sistema cartográfico, respeitando o nível de detalhamento da escala da carta;
- e) fazer com que o sistema cartográfico e o descritivo gerem as informações necessárias à execução de planos de desenvolvimento integrado da área urbana;
- f) tornar as transações imobiliárias mais confiáveis, através da definição precisa da propriedade imobiliária;
- g) colocar os resultados do cadastro urbano à disposição dos diversos órgãos públicos envolvidos com a terra, jamais se esquecendo do cidadão e contribuinte;
- h) facilitar o acesso rápido e confiável aos dados gerados pelo cadastro a todos os usuários que precisam de informações.

3.2 SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Por meio do Sistema de Circulação pretende-se abranger a interação entre os deslocamentos de pessoas e bens com o município e a infraestrutura adequada para esses deslocamentos.

Foram elencados como temas prioritários a serem tratados no PDP:

- o sistema de mobilidade urbana da cidade como um todo, com destaque para a ausência de infraestrutura básica,

especialmente para os portadores de deficiência ou mobilidade reduzida e para os usuários de transportes não motorizados, e

- a largura das estradas vicinais que, em razão do seu tamanho reduzidos em diversos trechos, prejudicam a circulação de pessoas no meio rural e o escoamento da produção agropecuária.

O sistema de circulação abrange os temas prioritários elencados e se configura num conjunto complexo composto por diversos modos de transportes, de passageiros e bens, e a sua interação com a infraestrutura existente e com o meio ambiente, devendo ser eficiente, articulado e harmonioso.

A preservação do meio ambiente reflete diretamente na qualidade de vida das pessoas e, considerando as dimensões do município, a implantação de um sistema de mobilidade urbana sustentável, que privilegia especialmente o transporte não motorizado (pedestres e ciclistas), é medida que se impõe juntamente com a necessidade de estruturação da estrutura viária para fluidez e segurança do transporte coletivo além da circulação de mercadorias, tudo em conformidade com o crescimento e desenvolvimento da cidade.

O planejamento viário deve ocorrer de forma a facilitar a mobilidade urbana tanto na forma coletiva quanto na individual e a hierarquização viária é um meio para que o sistema de circulação pretendido cumpra sua finalidade.

Nesse contexto, tem-se como princípios do sistema de circulação a hierarquização viária, a regulação urbanística, as preocupações ambientais e a acessibilidade universal.

Dessa forma, o PDP, com o intuito de solucionar os problemas apresentados, tem os seguintes objetivos para o sistema de circulação do município:

- A implantação de um sistema de mobilidade urbana sustentável, proporcionando acesso amplo e democrático ao espaço urbano, de forma a evitar segregação espacial, socialmente inclusiva e ecologicamente sustentável, ou seja, baseado principalmente nas pessoas;
- A ordenação dos fluxos através do sistema viário, com a finalidade de obter racionalização e fluidez no trânsito e a segurança da população;
- A implantação de um sistema de circulação econômica eficiente de trabalhadores, consumidores, valores e mercadorias, que resulte num fator de atração para empresas, facilitando a gerações de empregos na cidade, e facilite a vida e o escoamento da produção no campo;

E as seguintes diretrizes:

- A política de mobilidade como instrumento de universalização do acesso à cidade; do controle da expansão urbana; da qualidade ambiental e da democratização dos espaços públicos;
- A reordenação dos fluxos internos da cidade e do município, procurando disciplinar a circulação de pedestres e veículos (bicicletas, automóveis, ônibus, caminhões e outros);
- O acesso amplo e democrático à cidade, a acessibilidade universal e a valorização dos deslocamentos de pedestres e ciclistas em detrimento dos demais modos motorizados;

- A implantação de programas e projetos destinados à proteção da circulação de pedestres, ciclistas, pessoas com deficiência ou restrição de mobilidade;
- A implantação de calçadas sustentáveis;
- A promoção da bicicleta como um modo de mobilidade complementar ao andar a pé a ao transporte público, sendo ainda alternativo ao automóvel, por ser um veículo não poluente, com o fito de trazer benefícios a médio e longo prazo, por contribuir para a solução de problemas nos setores do ambiente, dos transportes e do trânsito;

Para se alcançar referidos objetivos e diretrizes, tem-se as seguintes ações:

- Caracterizar os principais fluxos, tanto a nível rural como urbano, indicando soluções para seu pleno funcionamento;
- Fixar requisitos para abertura e utilização das vias e logradouros públicos, consubstanciados em imposições urbanísticas de funcionalidade, segurança e estética, tais como largura e declividade das vias de circulação, tipo de pavimentação e calçamento, limite de trânsito e tráfego, arborização e tudo o mais que for de interesse público;
- Estipular a classificação viária e as diretrizes gerais para o seu estabelecimento;
- Regulamentar o trânsito de veículos pesados no centro histórico;
- Identificar interferências com prioridade à implantação de ciclovias nas vias urbanas;

- Elaborar projetos de vias de pedestres de acordo com normas de segurança, conforto físico e visual, além do atendimento à NBR 9050/94;
- A ampliação das calçadas e espaços seguros para o transporte não motorizado;
- Elaborar projetos de integração da bicicleta aos demais modos de transporte público;
- Implantar o gabarito oficial das vias arteriais;
- Detalhamento e alocação de recursos financeiros necessários.

E a definição das seguintes metas a serem atingidas:

- A implantação completa do sistema viário projetado tanto para o meio urbano quanto para o rural em conjunto pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, pela Secretaria Municipal de Obras, pela Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento e pela Superintendência Municipal de Trânsito no prazo de 10 (dez) anos;
- Desenvolver projeto para ampliação da acessibilidade, adequando os espaços públicos às pessoas com mobilidade reduzida, sejam elas idosos, crianças ou portadores de deficiência física em conjunto pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, pela Secretaria Municipal de Obras e Limpeza Pública e pela Superintendência Municipal de Trânsito no prazo de 02 (dois) anos;
- A implantação do projeto de ampliação da acessibilidade, adequando os espaços públicos às pessoas com mobilidade reduzida, sejam elas idosos, crianças ou portadores de deficiência física em conjunto pela Secretaria Municipal de

Planejamento e Finanças, pela Secretaria Municipal de Obras e Limpeza Pública e pela Superintendência Municipal de Trânsito no prazo de 8 (oito) anos;

- Elaboração de projeto de estruturação do transporte coletivo no Município, integrado à região metropolitana, regulamentando os trajetos e paradas de ônibus, prevendo restrições nas vias em que circula para melhor efetividade do sistema, em conjunto pela Superintendência Municipal de Trânsito e pelo Conselho da Cidade no prazo de 1 (um) ano e revisão anual;
- Desenvolvimento de projeto e implantação de sistema cicloviário no município nos prazos de 02 (dois) anos e 08 (oito) anos, respectivamente, a serem executados em conjunto pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, pela Secretaria Municipal de Obras e Limpeza Pública e pela Superintendência Municipal de Trânsito;
- A realização de estudos de circulação e programas de implantação de melhorias na mobilidade viária a ser desenvolvida pela Superintendência Municipal de Trânsito em conjunto com o Conselho da Cidade a cada 02 (dois) anos.

3.3 DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

Uma das formas de garantir qualidade de vida para a população é promovendo o desenvolvimento econômico da cidade e criando instrumentos que garantam a inclusão social. Nesse sentido, é fundamental combinar o crescimento econômico com a inclusão social baseado em um processo de coesão econômica e social para a reconfiguração da rede urbana.

O ordenamento do território é uma das estratégias para reduzir as desigualdades regionais e sociais, entretanto, deve ser articulado com uma política pública de incentivos e colaboração do setor privado.

Por meio do PDP pretende-se prever condições atraentes para o desenvolvimento econômico da cidade, considerando a preservação do meio ambiente e dos recursos naturais, de modo a garantir o crescimento urbano equilibrado e evitar a ocupação irregular e informal no território do município.

Assim, com base nessas premissas, são objetivos deste eixo:

- A promoção do desenvolvimento da cidade sem a destruição do patrimônio ambiental e cultural;
- O crescimento da economia em conjunto com o avanço social da população por meio da geração de novas oportunidades criando um município dinâmico e sustentável;
- Garantir o desenvolvimento das atividades econômicas por todo o território do município;
- Fomentar a produção agropecuária e ordenar o abastecimento familiar;
- Fomentar os comércios agropecuários, agroindustriais, de artesanato no município, especialmente incentivando o uso da feira coberta;
- Estimular a geração de emprego e renda.

E Diretrizes para o seu desenvolvimento:

- Impulsionar a economia local promovendo a capacitação da mão-de-obra a partir de um levantamento das atividades

econômicas existentes na área, fomentar a constituição de cooperativas e associações e incentivar o empreendedorismo para microempresas, em especial para promover o comércio local que é fundamental para a diversidade funcional do município;

- Fomentar as atividades econômicas tradicionais como meio de estratégia de aumento da dinâmica econômica, identificando e protegendo os modos de fazer tradicionais, em especial aqueles voltados às técnicas produtivas e formas de comercialização;
- Promover a articulação com cidades vizinhas como um dos meios para propiciar o desenvolvimento da cidade, integrando as potencialidades da produção local com a regional, a dinamização e valorização dos ramos de atividades já consolidadas e emergentes;
- Direcionar a ocupação auto-sustentável dos espaços do território definido pelas macrozonas, garantida por leis e programas que contemplem ação de fomento à produção, à preservação dos recursos naturais, combinando as atividades econômicas à qualificação das áreas habitacionais;
- Promover o desenvolvimento, a valorização e a ocupação produtiva do espaço rural, por meio de parcerias e projetos com a sociedade civil e com a esfera estadual e federal, do desenvolvimento e da articulação da infraestrutura rural, assistência técnica, crédito, comercialização e fiscalização fito-sanitária, fomentando a agroindústria e a agricultura familiar;
- A priorização da inclusão social da população, adotando políticas públicas que promovam e ampliem a melhoria da qualidade de vida dos seus cidadãos, atendendo às suas

necessidades básicas, garantindo a fruição de bens e serviços sócio-culturais e urbanos e a participação da população;

- A distribuição de equipamentos e serviços sociais respeitando as necessidades regionais e as prioridades definidas pelo zoneamento a partir da demanda, com atenção para as Áreas Especiais de Interesse Social.
- A qualificação das áreas públicas para dar ambiência e qualidade ao espaço urbano, caracterizando o território para atender a demanda por equipamentos públicos com lazer, esporte, educação, áreas verdes (parques, praças, largos, vias arborizadas);
- Promover e garantir a universalização do acesso à educação por meio de uma política educacional única e articulada com as políticas públicas estaduais e federais, compreendendo a educação como constituição cultural de cidadãos livres, abrangendo a educação em todos os níveis, efetivando-a como espaço de inclusão social e cidadania;
- A promoção da saúde por meio do seu acesso amplo e integral à população dos serviços saúde do Sistema Único de Saúde – SUS, assegurando atendimento no processo saúde-doença, através de ações de proteção, promoção, assistência e reabilitação, visando melhorar a qualidade de saúde e vida das pessoas.
- Incentivar o turismo buscando organizar e adequar os espaços de forma a desenvolver e revitalizar as ações e eventos já existentes, tornando-os mais atrativos, e possibilitar novas iniciativas que contribuam para reforçar as características locais;
- Estabelecer parâmetros e programas para preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Município e mecanismos que

permitam a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico do Município sem inviabilizar ocupação e utilização dos mesmos;

- Valorizar, preservar, apoiar, incentivar e difundir as manifestações culturais no território do município, garantir à população a acessibilidade aos bens e a produção cultural local através da realização de eventos, associada a uma política democrática, compartilhada e integrada com instituições estatais, privadas e a população;
- A ampliação dos equipamentos públicos e privados direcionados a pratica do esporte e lazer, com vistas à ampliação da oferta destes benefícios e novas oportunidades, com o aproveitamento das potencialidades do ecoturismo local, e como objeto de ações públicas de inserção da população carente aos programas sociais.

Para maior efetividade das diretrizes e alcance dos objetivos aqui previstos, são as ações propostas para este eixo:

- O incentivo e a manutenção da diversidade de usos residencial, comercial e de serviços otimizando o uso da infraestrutura instalada, beneficiando os moradores e trabalhadores de determinadas regiões;
- Lei de uso e ocupação do solo que permita a construção de imóveis de uso misto, de forma que os usos – residencial, comercial, serviços e institucional – possam ser propostos em um mesmo edifício, valorizando a dinâmica tradicional da cidade e servindo como meio de incentivar o uso de vazio urbano;

- Aplicação da Lei Municipal nº 1.592/2010, que criou o Programa Municipal de Estímulo de Fomento da Indústria, Comércio e Serviços, com o intuito de tornar o município produtivo e aumentar a oferta de emprego e geração de renda.

E são previstas as seguintes metas:

- Criar programas de capacitação e parcerias entre o setor público e privado com o intuito de promover a inclusão social da população em situação de vulnerabilidade a ser desenvolvido em conjunto pela Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Turismo e pela Secretaria Municipal de Ação e Promoção Social;
- Elencar atividades com capacidade para atrair o interesse de parceiros (empresas e consumidores) e criar programas de apoio às atividades econômicas no município, de apoio às indústrias, de estímulo à geração de emprego e renda e de estímulo ao turismo, baseados no uso constante de conhecimento e tecnologia, pela Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Turismo;
- Criar programa de incentivo ao desenvolvimento das atividades agropecuárias, agroturísticas e agroecológicas por meio de estudos que otimizem a forma de utilização do solo belavistense e promovam o aumento da produção para exportação e para o abastecimento do município a ser desenvolvido pela Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento.

A elaboração dos programas previstos nas ações deverá ser realizada pelos órgãos envolvidos em conjunto com a sociedade civil.

3.4 HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Um dos problemas enfrentados pelo município é a existência de residências tidas como precárias, de acordo com o conceito adotado pela Política Nacional de Habitação, que se relacionam diretamente com as famílias de baixa renda.

As necessidades a serem enfrentadas se relacionam tanto com a ausência de regularização fundiária quanto com a ausência de infraestrutura urbana, em especial, o acesso inadequado à água potável, ao saneamento e à pavimentação asfáltica.

A moradia é um direito básico de cidadania e condição essencial para a sobrevivência no meio urbano e merece especial atenção pelo PDP.

No que se refere à oferta de moradia para a população de baixa renda, tem-se que está em vigor no município a Lei Complementar Municipal nº 045/2010, que dispõe as Zonas de Especial Interesse Social, além do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. A oferta de terra urbanizada à população de baixa renda deve ser efetiva e de forma a evitar maiores segregações, devendo as ZEIS ser preferencialmente localizadas próximas às áreas centrais ou de fácil integração à malha urbana.

Dessa forma, são os objetivos do PDP para este eixo:

- Ampliar o acesso à terra urbana dotada de infraestrutura e à moradia, com especial atenção para a população de baixa renda, dando resposta ao déficit habitacional qualitativa e quantitativamente;

- O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é instrumento básico da Política de Habitação;
- Garantir que toda a produção de habitação e/ou construção de moradias populares sejam feitas segundo normas da ABNT e legislação vigente;
- Atender as disposições contidas na Lei nº 11.977, de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e a regularização dos assentamentos localizados em área urbana;
- Regularizar assentamentos irregulares ou clandestinos, como alternativa complementar à produção de habitações de baixa renda;
- Promover a integração das áreas ocupadas irregularmente à malha urbana formal e sua inserção no cadastro imobiliário e no planejamento urbano municipal;
- Garantir a justa distribuição de terra urbanizada na cidade de Bela Vista de Goiás;
- Evitar a formação de novos assentamentos precários, ocupações e usos do solo predatórios ao patrimônio cultural e ambiental e apropriações indevidas dos investimentos coletivos.

E Diretrizes a serem utilizadas para a implantação de políticas relacionadas à Habitação e à Regularização Fundiária:

- Promover o acesso à propriedade regular e à regularização urbanística e fundiária;
- Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- Incentivar a formação de parcerias com entidades públicas e privadas, associações de moradores, cooperativas ou quaisquer

formas de associação visando, em especial, a produção social da moradia;

- Buscar recursos complementares para a implementação da Política de Habitação através da aplicação de instrumentos urbanísticos e fiscais;
- As mulheres chefes de família terão prioridade no atendimento dentro dos Programas e Projetos compreendidos pela Política Habitacional do Município;
- Estabelecer medidas urbanísticas, ambientais, sociais, jurídicas e administrativas necessárias à regularização do parcelamento do solo e das edificações;
- Integrar os procedimentos de regularização fundiária aos de regularização urbanística e fiscal, tais como a definição de alinhamentos entre áreas públicas e privadas e o estabelecimento de normas urbanísticas;
- Pesquisar a situação da propriedade da terra para definição do instrumento a ser utilizado na titulação dos imóveis e nas ações pertinentes aos registros dos lotes e das edificações;
- Constituir cadastro socioeconômico e domiciliar dos moradores, bem como outras informações que possam contribuir para o processo de regularização;
- Prestar assistência técnica nos termos da Lei Federal 11.888, de 10 de julho de 2001;
- Promover as ações necessárias à titulação dos moradores através dos instrumentos de regularização fundiária estabelecidos pelo Estatuto da Cidade e pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e demais dispositivos legais com base na Lei Federal nº 6.766, de 1979, e suas alterações, Lei Federal nº 11.977 de 7 de julho de 2009;

- Atuar em consonância com os poderes estadual e federal; Conjugar as ações de regularização com programas socioeconômicos;
- Garantia do direito a terra urbana e moradia e a gestão democrática por meio da participação popular;
- Ordenação e controle do uso do solo de modo a evitar a retenção especulativa de terrenos;
- Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos.

E as seguintes Ações para alcance dos objetivos e cumprimento das diretrizes elencadas:

- Realizar a regularização fundiária de assentamentos urbanos, conforme disposto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;
- Criar forma de aproveitamento de áreas infra-estruturadas e ociosas;
- Regulamentar o processo de urbanização e de regularização;
- A utilização da Lei Complementar Municipal nº 045/2010 para implantação das Zonas de Especial Interesse Social bem como as regras nela contidas para parcelamento e uso e ocupação do solo;
- A elaboração de projetos de alinhamento para o estabelecimento de limites entre as áreas públicas e privadas;

- O reconhecimento e denominação dos logradouros;
- A implantação de sistema de fiscalização, acompanhado de esclarecimento e conscientização da população;
- A regularização edilícia dos imóveis, com a concessão do habite-se e a oficialização do endereço;
- A regularização fiscal dos imóveis e inclusão destes no cadastro imobiliário municipal;
- A pactuação de convênios para prestação de assistência técnica às comunidades de baixa renda;
- O incentivo às diversas formas de parceria com a sociedade civil;
- Demarcação das áreas sujeitas a intervenções;
- Destinação de bens dominiais públicos para habitação, quando verificada a necessidade;
- Parcerias com cartórios, Ministério Público Estadual e outros, além de acordos e convênios com entidades públicas e privadas;
- A criação de banco de terra e reserva fundiária nos processos de parcelamentos do solo.

Para cumprimento do disposto para este eixo, prevê-se a seguinte Meta a ser atingida pelo Município:

- Regularização fundiária dos imóveis públicos municipais que se enquadram nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e da Lei Federal nº 11.977 de 7 de julho de 2009, pelo Município no prazo de 02 (dois) anos.

3.5 SANEAMENTO E MEIO AMBIENTE

A finalidade do eixo é preservar e melhorar a qualidade de vida para os seres vivos e deixar como herança um ambiente mais saudável para as futuras gerações.

Durante a realização da Leitura Participativa, foram constatados diversos problemas relacionados à questão do saneamento básico e do meio ambiente, podendo eleger como temas prioritários a ausência de esgotamento sanitário e do manejo das águas pluviais urbanas em diversos pontos do município e a necessidade de uma ação efetiva para recuperação das áreas degradadas em córregos, rios e áreas de preservação permanente, bem como a sua proteção.

Superar as carências em abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e de águas pluviais urbanas bem como a preservação e recuperação do meio ambiente e recursos hídricos é requisito fundamental para a saúde e a qualidade de vida das pessoas.

Por meio deste, pretende-se garantir as redes de infra-estrutura que propiciam a salubridade dos assentamentos humanos, compreendendo a universalização do acesso à água potável, o esgotamento sanitário, drenagem das águas pluviais, além da solução para o manejo dos resíduos sólidos e a preservação ambiental.

Assim, são objetivos para o Saneamento e Meio Ambiente no PDP:

- A universalização do acesso à água potável, o esgotamento sanitário, drenagem das águas pluviais, além da solução para o manejo dos resíduos sólidos;

- A conservação do patrimônio ambiental, através da proteção ao meio ambiente e da paisagem natural, bem como a implementação de projetos de arborização das vias de circulação e de espaços públicos;
- Abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de formas adequadas à saúde pública e à proteção do meio ambiente;
- Disponibilidade, em todas as áreas urbanas, de serviços de drenagem e de manejo das águas pluviais adequados à saúde pública e à segurança da vida e do patrimônio público e privado;
- Assegurar a disposição adequada dos Resíduos Sólidos Urbanos, preservando a qualidade ambiental e evitando a reprodução de vetores de doenças;
- Buscar novos modelos de gestão, com foco na sustentabilidade dos sistemas e envolvimento da população beneficiada;
- Garantir a continuidade do funcionamento e a qualidade dos serviços de saneamento prestados;
- Promover parcerias com os órgãos públicos e entidades privadas para viabilizar novos investimentos e soluções de saneamento, visando garantir a sustentabilidade ambiental;
- Atender as disposições contidas na Lei Municipal nº 1.649/2012, que institui o Código Municipal do Meio Ambiente e dispõe sobre o Sistema Municipal de Meio Ambiente - SISMA, para a administração do uso dos recursos ambientais, proteção da qualidade do meio ambiente, do controle das fontes poluidoras e da ordenação do solo do território do Município de Bela Vista de Goiás, de forma a garantir o desenvolvimento ambientalmente sustentável.

E as diretrizes a serem observadas para este eixo:

- Articulação com as demais políticas de desenvolvimento urbano, de uso e ocupação do solo e de recursos hídricos, uma gestão sustentável do saneamento urbano com ações estruturais e não-estruturais dirigidas à recuperação, à prevenção, ao controle e à minimização dos impactos negativos provocados pelas intervenções humanas no meio ambiente;
- Estimular a adoção de soluções alternativas para garantir a integridade e a cobertura do saneamento ambiental;
- Preservar, recuperar e proteger o meio ambiente e a paisagem;
- Proteger os cursos d'água e as águas subterrâneas;
- Garantir a gestão integrada dos resíduos sólidos, a manutenção da coleta seletiva e reciclagem dos resíduos sólidos domésticos e sua ampliação para os industriais e a redução da geração de resíduos sólidos, bem como a construção e manutenção do aterro sanitário municipal;
- Promover a recuperação e reversão dos processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- Ampliar a rede coletora de águas pluviais e estruturar o sistema de drenagem nas áreas urbanizadas;
- Construção de uma reflexão mais coletiva sobre os processo de produção do espaço e de apropriação da natureza, bem como da internalização da percepção de conflitos de natureza socioespacial e ambiental;
- Promover a humanização dos espaços públicos coletivos por meio da manutenção de áreas verdes e arborização;

- Garantir a preservação, proteção, conservação e recuperação: dos cursos d'água; dos lagos e lagoas; das matas ciliares; da vegetação nativa; das áreas de proteção permanente – APP; das Unidades de Conservação Ambiental;
- Incentivar a redução da geração e a maximização da reutilização e da reciclagem de resíduos sólidos urbanos;
- Promover a recuperação ambiental das áreas degradadas por disposição inadequada dos resíduos sólidos urbanos;
- Desenvolver a educação ambiental junto às instituições de ensino e demais formas de organização da sociedade, inserindo políticas de Educação Ambiental nas práticas do Governo Municipal;
- Fomento às Associações de Catadores; Conselhos Ambientais; Conselhos de controle de bacias hidrográficas; Conselhos de controle da qualidade da água potável, dentre outros, relativos à preservação e recuperação ambiental.

Dentro deste contexto, são as Ações previstas para este Eixo:

- Licenciamento ambiental como instrumento prévio de aprovação de empreendimentos urbanos causadores de impacto no meio ambiente e na infraestrutura urbana local;
- Definir e aplicar os índices mínimos de permeabilidade do solo por lote;
- Estudo de impacto na vizinhança com detalhamento e vinculação com uma política concreta de meio ambiente;
- Inserir o zoneamento ambiental funcional com áreas de preservação ambiental no macrozoneamento do município;

- Critérios de ocupação e uso diferenciados para as zonas de interesse ambiental;
- Vinculação da questão ambiental à política de ordenamento territorial e às questões de infraestrutura urbana;
- Necessidade de inovações tecnológicas para a promoção de novas práticas ambientalmente sustentáveis em edificações e padrões de urbanização e mobilidade;
- Realizar convênios com as outras esferas de governo e buscar parcerias com instituições privadas para obtenção de recursos para subsidiar no estudo e na implementação de arranjos de gestão integrada dos serviços de saneamento básico de forma a se atribuir sustentabilidade às intervenções realizadas.

E são previstas as seguintes Metas para se atingir os objetivos elencados, em consonância com as diretrizes apresentadas:

- Plano Municipal de Saneamento Básico, nos termos da Lei Federal nº 11.445/2007, com objetivo de adequar o sistema de abastecimento de água potável, o esgotamento sanitário e de promover a gestão integrada dos resíduos sólidos do município de Bela Vista de Goiás, visando à universalização da prestação desses serviços na cidade e a adoção de soluções sanitárias e ambientalmente corretas no restante do território, de acordo com os seguintes diretrizes: adoção de métodos, técnicas e processos que considerem as peculiaridades locais e regionais; a utilização de tecnologias apropriadas, considerando a capacidade de pagamento dos usuários; a transparências das ações, baseada em sistema de informações e processos decisórios institucionalizados; e o controle social a ser

desenvolvido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos em conjunto com a Secretaria de Planejamento e Finanças e assegurada a participação popular no prazo de 01 (um) ano;

- Estudo comprovando a viabilidade técnica e econômico-financeira da prestação universal e integral dos serviços, nos termos do plano de saneamento básico, a ser elaborado em conjunto pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos e pela Secretaria de Planejamento e Finanças no prazo de 01 (um) ano, contado da aprovação do plano;
- A edição de normas reguladoras e de fiscalização da prestadora de serviços públicos de saneamento básico;
- Adequação do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos aos objetivos e diretrizes previstos neste PDP pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos no prazo de 01 (um) ano;
- Plano Municipal de Drenagem Urbana que deverá conter a estratégia geral para as operações relativas à captação, escoamento e deságüe das águas pluviais nas áreas urbanas, devendo ser compatível com o planejamento e gestão dos programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental municipais, a ser desenvolvido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos em conjunto com a Secretaria de Planejamento e Finanças no prazo de 02 (dois) anos e a conseqüente alocação de recursos para sua implantação;
- Plano de Gestão qualitativa e quantitativa dos recursos hídricos objetivando o levantamento dos recursos hídricos do município,

a melhoria da qualidade das águas, readequando a sua classificação; a recuperação, onde possível, dos cursos d'água alterados; o saneamento e a manutenção os recursos hídricos existentes para garantir o futuro abastecimento; a recuperação das matas ciliares dos rios; e a realização de programas de controle de erosão a ser desenvolvido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos em conjunto com o Conselho da Cidade no prazo de 03 (três) anos;

- Recuperação das margens dos córregos Ponte de Terra e Sussuapara localizados dentro do perímetro urbano para contenção de erosão e aumento da caixa de passagem das águas pluviais, pelo Município, no prazo de 04 (quatro) anos.

3.6 SISTEMA DE GESTÃO URBANA

A institucionalização de mecanismos e instrumentos de gestão democrática da cidade é uma forma de promover a cidadania e aproxima o cidadão das instâncias de poder tornando-o participante da política de planejamento e controle municipal.

Durante a realização do Diagnóstico Participativo constatou-se como tema prioritário a ser desenvolvido por este eixo o sistema de fiscalização para que hajam garantias no cumprimento das disposições expressas no Plano Diretor Participativo.

Assim, o Sistema de Gestão Urbana irá abranger não só instrumentos que garantam a participação popular como também aqueles relacionados à revisão permanente do PDP e à fiscalização do cumprimento de seus dispositivos.

Dentro deste contexto, tem-se os Objetivos para este Eixo:



Ministério das
Cidades



- Promover a estruturação definitiva de um sistema que permita efetivamente gerir o Plano Diretor Participativo, assegurando a participação comunitária;
- Definir uma política que priorize a adoção de controle eficaz da aplicação das ações, metas e instrumentos previstos no Plano Diretor Participativo, especialmente quanto ao parcelamento, uso e ocupação do solo em toda a extensão do Município;
- Elaborar um PDP que seja de simples aplicação;
- Garantir a revisão permanente do plano diretor atendendo ao §3º, artigo 40 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001.

E as seguintes Diretrizes para seu desenvolvimento:

- A elaboração de um sistema de gestão que assegure a participação democrática;
- A gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- A criação de instrumentos que integrem os mecanismos de participação e as políticas públicas.
- O investimento em pessoal: contratação, qualificação e capacitação de servidores efetivos para a fiscalização;
- A promoção de políticas integradas de planejamento e fiscalização, com desenvolvimento sustentável

E para viabilizar a consecução dos objetivos e diretrizes elencados, são previstas as seguintes Ações:



Ministério das
Cidades



- A realização de debates, audiências e consultas públicas;
- Conferências Municipais sobre assuntos de interesse urbano;
- Iniciativa popular de projetos de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- A instituição de Conselho da Cidade incluindo sua regulamentação; composição de forma que garanta a participação de diversos segmentos da sociedade na elaboração e implementação das políticas urbanas; com caráter consultivo e/ou deliberativo;
- A elaboração de instrumentos que garantam a revisão do PDP com a obrigatória participação popular;
- A criação de um sistema de acompanhamento e controle;
- Reconhecer os princípios e diretrizes elencados no PDP como políticas de longo prazo, que só poderão ser alteradas, mediante consulta popular oficializada, a todos os seguimentos da comunidade, com ampla publicidade e devidamente documentada, e que fará parte integrante do projeto de lei de mudança;
- A imposição de penalidades pelo descumprimento de disposições contidas no PDP;
- Adequação das normas administrativas e tributárias para implementação do PDP e afastar os usos incompatíveis com os objetivos, diretrizes e proposições aprovadas;
- A sujeição do poder público municipal, como órgão gerenciador e responsável pela aplicação do PDP, e dos demais órgãos da administração, estadual e federal, ao disposto no PDP;
- A revisão periódica do PDP em prazo não superior a 05 (cinco) anos, sendo que no final do primeiro ano de vigência,

obrigatoriamente, deverá ser feita uma revisão geral, a fim de adequar o mesmo às reais necessidades do município e, conseqüentemente, da comunidade;

- A contemplação nas Leis Orçamentárias de recursos para a implementação do PDP pelo município.

E são estipuladas as seguintes metas para garantir sua efetividade:

- A implantação do Conselho da Cidade pelo município no prazo de 06 (seis) meses;
- A criação do Plano Municipal de Intervenção e Fiscalização que objetiva a fiscalização das propriedades para aferição e execução das ações e instrumentos previstos no PDP a ser desenvolvido pela Secretaria de Planejamento e Finanças em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos no prazo de 02 (dois) anos;
- A revisão do Código de Posturas do município regulamentando o comportamento social, com vistas à preservação de costumes, cultura, hábitos, atitudes e outros, preservando a convivência, o bem estar e o embelezamento, com respectivas multas pela não observância destes, buscando assegurar o cumprimento das diretrizes do presente plano no prazo de 02 (dois) anos;
- O município criará instrumentos legais que visem difundir os princípios aqui estabelecidos nas escolas e em toda a coletividade, buscando conscientizar as atuais e futuras gerações do projeto de cidade aqui consolidado, criando amor e responsabilidade coletiva na sua execução.

4. DESENVOLVIMENTO DAS AÇÕES

4.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4.1.1. Macrozoneamento

O traçado do Município é a representação espacial de sua estrutura, determinada pelos limites e coordenadas geo-referenciadas, está representado no **ANEXO I**, que é definido como “Planta de Macrozoneamento”.

O Macrozoneamento é uma referência espacial geral para o Município e deve orientar o seu desenvolvimento e as ações do Poder Público.

A “Planta de Macrozoneamento” (ANEXO I) compreende a delimitação do perímetro urbano, das zonas urbanas, de expansão urbana e de expansão futura, da zona industrial e de proteção ambiental, além da zona rural e rururbana.

Propôs-se a alteração do perímetro urbano da sede do município em razão da forma atual não permitir nenhum tipo de expansão, a área urbanizada está integralmente dentro dos limites do perímetro.

O objetivo é adequar a cidade ao ritmo das necessidades do planejamento urbano, equilibrando demandas e ofertas. O intuito é promover a qualidade de vida dos habitantes por meio de um crescimento controlado e propiciar efetivamente a possibilidade de desenvolvimento econômico no município, devendo os novos loteamentos e construções obedecer às disposições expressas no PDP.

A nova proposta considerou o ponto central da cidade, representado pela Paróquia Nossa Senhora da Piedade, estando em consonância com as demais

proposições do Projeto para o Plano Diretor Participativo. Assim, da Paróquia Nossa Senhora da Piedade são traçados pontos perpendicularmente de 3,0 km nos sentidos norte, leste e oeste, acompanhando o sentido do crescimento do município, e 2,5 km no sentido sul, em linhas retas que se cruzam e formam ângulos de 90 (noventa) graus, preenchendo os espaços vazios existentes entre esses pontos e as áreas mais distantes do Município já urbanizadas. Com o intuito de restringir o crescimento para estas regiões mais afastada do centro, não há previsão de crescimento para além dos limites já existentes, de forma a permitir o desenvolvimento uniforme nas demais áreas.

O perímetro urbano do Distrito de Roselândia foi alterado para um raio de 500 metros contados a partir da Escola Estadual do Distrito, tendo sido considerada a área urbana já consolidada, que ultrapassa o limite estabelecido para o perímetro anteriormente, e permite um crescimento controlado com a regularização das áreas.

Sobre as Macrozonas, tem-se que foram definidas e agrupadas em função das características existentes e das intenções para o seu desenvolvimento, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, considerando os objetivos e as diretrizes do Plano Diretor Participativo a serem seguidas, conforme tabela constante no ANEXO I.

A divisão do território do município realizada por meio do Macrozoneamento considerou a infra-estrutura instalada, as características de uso e ocupação do território do Município, as características do meio ambiente natural e construído e a implementação de ações de planejamento.

Dessa forma, vale ressaltar que a divisão da Macrozona Urbana I em Zona Urbana Estruturada, Zona Urbana em Estruturação, Zona Urbana em Formação e Zona Industrial ocorreu em razão da infraestrutura já instalada nos

espaços urbanos consolidados, em razão da área a ser integrada aos espaços urbanos consolidados e da área propícia ao desenvolvimento do Município.

Conforme identificado na leitura do município realizada previamente, nem todos os espaços urbanos consolidados possuem a infraestrutura mínima instalada, sendo carente de diversos equipamentos públicos, especialmente esgotamento sanitário e pavimentação asfáltica. A divisão conforme proposto possui o fito de promover a estruturação destas áreas.

Uma vez identificadas pelo Poder Público às áreas carentes, é possível direcionar os investimentos e realizar parcerias para promover uma melhor qualidade de vida para os habitantes da região de forma que todos tenham acesso aos equipamentos públicos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

Fazem parte da Zona Urbana Estruturada os bairros: Lucia Alice, Buritizais, São Jorge, Centro, Maria Nadir, Armando Antônio, Portal do Sul, Dona Benedita, parte do Ulisses Guimarães (apenas as ruas Alfredo Antônio Pinto, Carlos Lemes, Junho, 1, 2 e 3) e parte do São Geraldo (apenas as ruas 2, 3, 5, 7 e 8).

Fazem parte da Zona Urbana em Estruturação os bairros: Pérola do Sul, Parque dos Buritis, Jardim Primavera, Oeste, Via Flores, Santo Antônio, Jardim das Palmeiras, Dona Delfina, Vila São Vicente, Conjunto Habitacional Bela Vista, Alfaville, Lasvegas, Santa Cruz, Residencial Sussuapara, Clotildes, Jardim Flamboyant, Primavera, Barcelona, Residencial dos Ipês, Vale das Palmeiras, Roselândia e as demais ruas do Ulisses Guimarães e do São Geraldo não mencionadas anteriormente.

A Zona Urbana em Formação está situada nas extremidades da zona urbana da cidade e constituem-se nas áreas ainda não loteadas.

A Zona Industrial compõe-se das áreas demarcadas, onde já existem indústrias, nas extremidades do Perímetro Urbano, propícias ao desenvolvimento industrial do Município.

As zonas de expansão urbana são formadas pelas áreas de terras demarcadas no mapa e aprovadas por lei específica anteriormente, as quais foram mantidas, respeitando as condições impostas pela legislação anterior. Foram mantidas em razão de estarem situadas nos vetores de crescimento urbano do Município, possibilitando o crescimento ordenado do Município.

Nesse sentido, considerar como área de expansão urbana os imóveis situados às margens limdeiras da zona urbana na sede do Município e no Distrito de Roselândia, é meio de acompanhar o crescimento natural, condicionando o reconhecimento da área urbana à existência de pelo menos três dos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, devidamente pavimentadas.

O parcelamento do solo, bem como outras atividades urbanas nas zonas de expansão urbana poderá ser autorizado pelo Município, desde que cumpram os requisitos estabelecidos no PDP.

A zona de expansão futura é o eixo de desenvolvimento previsto para o Município a longo prazo. Qualquer atividade urbana a ser desenvolvida nesta zona depende da edição de lei específica autorizando a expansão urbana para determinada área.

O Município de Bela Vista de Goiás, em razão de sua proximidade com a capital e, especialmente, da duplicação da rodovia de ligação das duas cidades, tem apresentado forte tendência para crescimento para este sentido. A Região Metropolitana de Goiânia tem se desenvolvido consideravelmente nos últimos anos, juntamente com a Região de Brasília, e participar deste processo é de grande importância para o Município e Bela Vista de Goiás, possibilitando a atração de novos investimentos.

Entretanto, tendo em vista o vasto território do Município e a necessidade de manutenção da zona rural, tanto para abastecimento do Município quanto para exportação de produtos agrícola, inclusive na produção leiteira e pecuária, o crescimento urbano do Município deve ser limitado.

Assim, a edição de lei de zona de expansão descontínua fora da zona de expansão futura e das áreas contíguas aos espaços urbanos consolidados e regularizados fica proibida bem como o parcelamento do solo em quantidade inferior ao módulo rural na área situada dentro da Zona Rural.

O projeto de lei para aprovação de zona de expansão urbana deverá atender às diretrizes do PDP e conter, no mínimo:

I - demarcação de todo o perímetro da nova área urbana;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

IV - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

V - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

A recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público descrita anteriormente poderá ocorrer na forma de Operação Interligada.

Para utilização da Operação Interligada serão estabelecidas as contrapartidas dos interessados calculadas proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado pela alteração de parâmetros urbanísticos, na razão de 2,5% (dois e meio por cento)¹ sobre o valor da valorização imobiliária, sob a forma de:

- I - recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade;
- II - obras de infraestrutura urbana;
- III - equipamentos públicos comunitários;
- IV - terrenos e habitações destinados à população de baixa renda;
- V - recuperação do meio ambiente.

¹ Referida alíquota foi sugerida com base na do Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis contida no art. 59, II, do Código Tributário Municipal.

O projeto de lei que aprovar nova zona de expansão urbana deverá contemplar a Operação Interligada bem como elencar os índices e parâmetros urbanísticos que serão aplicados na área.

O projeto de lei deve estar acompanhado, ainda, de plano de viabilidade urbanística e dos termos da operação interligada devidamente aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade.

A aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano pelo Poder Executivo fica condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às disposições contidas no PDP.

Toda a extensão territorial do Município está sujeita à aplicação da Lei do Plano Diretor Participativo, todas as áreas definidas na “Planta de Macrozoneamento”, abrangendo inclusive os condomínios de lotes por unidades autônomas e os loteamentos fechados, mesmo que tenham legislações próprias.

O Poder Público fica autorizado a tomar as medidas legalmente cabíveis para impedir, inviabilizar e extinguir os loteamentos e as construções irregulares ou clandestinas. Após a devida notificação, não sendo esta atendida, poderá ser aplicada multa de R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos) por metro quadrado construído², interdição do local e promovida a ação judicial.

O empreendedor será notificado pessoalmente sobre a irregularidade para apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias. Não sendo encontrado, deverá ser notificado por Edital publicado no Diário Oficial do Estado.

² Valor corresponde a dez vezes o valor da taxa de licença para execução de loteamentos em terrenos particulares constante na Tabela V do Anexo Único do Código Tributário Municipal.

Julgada improcedente ou não sendo apresentada a defesa dentro do prazo legal, o infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias para pagamento da multa, a qual, não paga, será inscrita na dívida ativa do Município.

Os condomínios de lotes por unidades autônomas e os loteamentos fechados não poderão ter em suas legislações internas normas que contrariem o disposto no PDP, no que tange aos “requisitos urbanísticos” e demais regulamentações, sejam elas municipais, estaduais e federais, sendo que as mesmas devem ter o intuito de reduzir e/ou restringir, nunca de aumentar ou favorecer.

4.1.2. Zoneamento

A regulamentação do uso e da ocupação do solo está diretamente relacionada às atividades urbanas que afetam a comunidade. Dessa forma, deve considerar a realidade existente e visar equilibrar e harmonizar o interesse coletivo com o direito de propriedade.

O controle do uso do solo urbano é essencial para o crescimento ordenado e para o bem estar dos indivíduos que vivenciam o Município. Por meio do zoneamento urbano há a possibilidade de controlar os usos do solo, de forma que a atividade a ser desenvolvida seja compatível com o local.

O Zoneamento, **ANEXO II**, indica as parcelas do Município com as mesmas características, em função das peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes características:

I - Zona Mista – ZM: caracteriza-se pela presença de diferentes atividades em todo o território, desde que compatíveis com condicionantes paisagísticos, ambientais, infraestrutura ou com outras atividades instaladas, podendo um mesmo edifício ter destinação residencial e comercial ao mesmo tempo, desde que observadas as normas de construção e segurança aplicáveis.

- a) ZM 1 – Constitui a área central da cidade
- b) ZM 1E – Áreas específicas dentro da ZM1, de densificação e valorização comercial, com a possibilidade de implantação de diferentes atividades sempre em acordo com as características locais. Este zoneamento é compreendido pelas seguintes trechos da Cidade:
 - 1- Av. Senador Pedro Ludovico Teixeira;
 - 2- Rua Domingos Arantes; Rua Adelino Roque; parte da Rua Cel. João Camilo; parte da Rua Antonio de Paula Oliveira; Rua Alan Kardek.
- c) ZM 2 – Corresponde as áreas próximas à praça José Lobo e a praça Getulio Vargas, com o objetivo de garantir a preservação do eixo histórico e paisagístico da Igreja Matriz Nossa Senhora da Piedade. Obediência à legislação específica do IPHAN no entorno das propriedades tombadas pelo
- d) ZM 3 – Eixo principal de acesso à cidade, caracterizado por atividades comerciais.
- e) ZM 4 – Constituem-se nos eixos de acesso aos bairros.
- f) ZM 5 E - Áreas de estruturas de apoio ao lazer e turismo.
- g) ZM 6 E – Para aprovação de projetos neste zoneamento o proprietário/empreendedor devesse apresentar proposta de compensação ambiental e ocupacional para obtenção das aprovações e licença necessárias. Nestas áreas, mediante estudos prévios de impacto ao meio ambiente, poderá ser solicitada a análise para a possibilidade de ocupação de

uso exclusivamente residencial unifamiliar ou de parques. Os lotes para esta área deverão ter área mínima de 1000m².

II – Zona Predominantemente Residencial – ZPR: de ocupação predominantemente habitacional, onde também são permitidas atividades compatíveis com este uso e com as características sócio-econômicas locais.

- a) ZPR 1 – Corresponde a áreas residenciais;
- b) ZPR 1 E – Área residencial consolidada sem infraestrutura adequada.
- c) ZPR 2 – Áreas residenciais onde as edificações devem obedecer a regulamento interno do loteamento, (devidamente aprovado e registrado) relativo aos usos e construções, naquilo que for mais restritivo do que a lei, sendo permitida apenas edificações unifamiliares.
- d) ZPR 3 – Corresponde às áreas consolidadas residenciais, mais afastadas do centro, com parcelamento em lotes de maiores dimensões, com área total mínima de 5000 (cinco mil) metros quadrados.
- e) ZPR 4 – Corresponde às áreas onde se localizam predominante residências de interesse social.

III - Zona de Proteção Paisagística – ZPP: áreas de proteção de paisagem com características excepcionais de qualidade, compreendendo os espaços abertos, praças, parques infantis, parques esportivos, rótulas do sistema viário e plantas ornamentais de logradouros.

IV - Zona de Preservação Ambiental – ZAP:

- a) ZAP 1: o equivalente a Área de Proteção Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, e proteger o solo. Incluem-se nesta todas as áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias, de córrego, ribeirão e rio, dos quais deverão obedecer um raio de no mínimo 50 m (cinquenta metros), podendo o órgão municipal competente ampliar esses limites, visando proteger a faixa de afloramento do lençol freático.
- b) ZAP 3: Margem Rio Piracanjuba e parte superior do Córrego Sussuapara, ao longo do curso d'água, desde o seu nível mais alto, em faixa marginal cuja largura de 100 m (cem metros) contados do término da APP.

V – Zona de Controle Ambiental – ZCA: demais áreas do Município submetidas a normas próprias de controle e monitoramento ambiental, em função de suas características peculiares, compreendendo as faixas de transição representadas pelas áreas contínuas às Áreas de Preservação Permanente e as Unidades de conservação incluindo-se aquelas áreas parceladas e consolidadas pertencentes às Zonas Urbanas e de Expansão Urbana do Município.

Nestas áreas, mediante estudos especiais de impacto ao meio ambiente, poderá ser solicitada a possibilidade de ocupação para uso exclusivamente residencial unifamiliar ou parques, com parcelamento mínimo de 500m² (quinhentos metros quadrados). Neste zoneamento o proprietário/empreendedor deverá apresentar proposta de compensação ambiental e ocupacional para obtenção das aprovações e licenças necessárias.

A faixa de transição abrange 100 m (cem metros) da APP e os lotes não podem ter fundo para estas áreas, devendo haver parques ou ruas separando.

VI - Área de Interesse Ambiental – ZIA: São áreas sujeitas a regime jurídico especial, visando assegurar a boa qualidade climática e as condições de salubridade e qualidade de vida, assim declaradas com a finalidade de:

I – proteção de ecossistemas, da paisagem, de plantas nativas do cerrado e com poder medicinal e do equilíbrio do meio ambiente;

II – desenvolvimento de atividades de lazer, de cultura ou de atividades científicas.

O direito de propriedade na ZIA fica submetido a restrições de uso, caracterizando-se como um espaço livre de construção, não sendo permitida qualquer forma de construção (canalização, linhas de transmissão e ruas).

Consideram-se Áreas de Interesse Ambiental, independente de declaração do Poder Público:

I – as Unidades de Conservação – UC;

II – as áreas de preservação permanentes – APP, assim classificadas pela legislação estadual e federal;

III – as áreas verdes públicas e particulares e espaços públicos compreendendo:

a) as praças;

b) os mirantes;

c) as áreas de recreação;

d) as áreas verdes de loteamentos e conjuntos residenciais;

e) as reservas legais e bosques estabelecidos em loteamentos ou parcelamentos do solo urbano e rural (Condomínios de chácaras);

f) as áreas decorrentes do sistema viário (canteiros, rotatórias e áreas remanescentes).

VI – Zona de Proteção Industrial – ZPI: Áreas de uso industrial, local adequado para instalação das indústrias no Município.

As zonas deverão obedecer às limitações urbanísticas previstas no PDP, sendo que as alterações futuras no zoneamento e a criação de novas zonas deverão ser objeto de lei específica.

Quando houver aprovação de um novo loteamento em área urbana, a zona deverá ser estabelecida no mesmo decreto de sua aprovação, devendo o novo empreendimento se enquadrar nas zonas previamente definidas.

As atividades a serem desenvolvidas são classificadas em Permitida (P), Não Permitida (NP) e Condicionada (C), conforme Quadro de Usos constante no **ANEXO III**.

A atividade permitida é a compatível com a destinação do zoneamento, que está em conformidade com o local.

A condicionada é a atividade não compatível com o uso do local, mas que pode vir a ser mediante aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança pela comunidade diretamente afetada em Assembléia para a qual se deu a devida publicidade por meio de mídia escrita e falada.

O sujeito passivo que se instalar em zona de uso cuja atividade seja condicionada ou não permitida sem observância dos trâmites previstos, após devidamente notificado não a paralisar, está sujeito à multa diária no valor constante no art. 170, I, 'b', do Código Tributário Municipal³.

³ Multa pelo estabelecimento ou início de atividade sem a prévia licença, corresponde a 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa devida.

O sujeito passivo será notificado pessoalmente sobre a irregularidade para apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias. Não sendo encontrado, deverá ser notificado por Edital publicado no Diário Oficial do Estado.

Julgada improcedente ou não sendo apresentada a defesa dentro do prazo legal, o infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias para pagamento da multa, a qual, não paga, será inscrita na dívida ativa do Município.

Caso haja alteração dos sócios, a atividade condicionada instalada deverá fazer novo requerimento, observando os procedimentos previstos para um novo estabelecimento, sob pena de aplicação da multa prevista no parágrafo anterior.

A permissão de instalação comercial em zona condicionada não gera direito adquirido nem a indenização a qualquer título.

A atividade não permitida é a vedada no zoneamento, por desconformidade.

O sujeito passivo que se instalar em zona de uso cuja atividade seja não permitida está sujeito à multa e não possui direito a indenização a qualquer título e deve ser imediatamente paralisada.

As atividades que possuem alvará de funcionamento e estão enquadradas no uso condicionado ou não permitido poderão continuar suas atividades desde que não haja alteração societária, não seja incluída nova atividade nem sejam ampliadas as atividades até então existentes.

As reformas só serão permitidas para adequação às disposições previstas no PDP e para viabilizar a tolerância do uso.

Uma vez cancelado o alvará ou paralisada a atividade, esta não poderá ser reiniciada e deverá obedecer ao disposto no PDP e obedecer as normas de usos da localidade.

Nos zoneamentos onde o comércio de combustível for condicionado as unidades individuais autônomas deverão manter um afastamento mínimo de 500,00 (quinhentos) metros entre si.

4.1.3 Parcelamento do Solo

Compõe ainda o regime urbanístico relacionado ao uso do solo o parcelamento e o controle das construções.

O parcelamento do solo pode ser feito por meio de duas modalidades diversas, o loteamento e o desmembramento.

O loteamento é um meio de urbanização e se constitui pela divisão de uma determinada área em lotes destinados à edificação, com abertura de vias, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Enquanto que parcelamento é a subdivisão de uma área em lotes com aproveitamento das vias públicas existentes sem qualquer prolongamento, modificação ou ampliação.

O parcelamento do solo, em qualquer de suas formas, só poderá ser aprovado nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas no PDP ou lei específica após análise técnica do órgão municipal de planejamento, observados os preceitos e diretrizes dispostos no PDP, especialmente no que se refere ao uso e ocupação, às vias de circulação, aos equipamentos e serviços de uso público, e à proteção ambiental.

O parcelamento do solo é proibido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

A descoberta de sítio arqueológico demanda o completo isolamento da área e a imediata comunicação ao órgão municipal de planejamento para deliberação dos procedimentos decorrentes.

Fica vedado o comércio dos lotes antes do cumprimento das seguintes condições:

I – aprovação do projeto pelas autoridades competentes;

II – registro no Cartório de Registro de Imóveis do loteamento;

III – execução da infraestrutura exigida ou cronograma de implantação da infraestrutura acompanhado do instrumento de garantia para execução das obras (termo de compromisso), neste caso, o cronograma deve ser parte integrante do contrato de compra e venda.

Deverá ser demarcada em cada loteamento a reserva de faixa não edificável compreendida:

I - pelas áreas de preservação permanente;

II - pelas Reservas Ecológicas definidas na Resolução nº 004, de 18 de setembro de 1985 do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente; e

III - pelas margens das rodovias, ferrovias, redes de transmissão de energia elétrica, torres de transmissão de ondas e dutos de redes de água, de esgoto sanitário, combustível e gás em faixas bilaterais de 20 (vinte) metros.

A prefeitura poderá exigir ainda outras faixas não edificáveis, caso seja constatada a necessidade para outros equipamentos urbanos.

Nos projetos de parcelamento do solo deverão ser destinadas áreas públicas municipais nas seguintes proporções:

I – 17,5% para sistema viário;

II – 7,5% para áreas verdes;

III – 7,5% para áreas públicas institucionais do Município.⁴

Nos loteamentos com área superior a 50 (cinquenta) hectares deverão ser reservados 5% de área para produção de habitação de interesse social. Na hipótese de o loteamento ser fechado, esta área deverá estar localizada fora do perímetro fechado.

Quando da transformação do imóvel rural em urbano com finalidade de parcelamento urbano, a reserva legal deve ser mantida e averbada à margem da respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, não fazendo parte da área a ser loteada.

As áreas destinadas às áreas verdes e às áreas públicas institucionais do Município não poderão estar compreendidas em áreas de preservação permanente e nas áreas não edificáveis.

⁴ Após discussão em Audiência Pública, a quantidade de áreas públicas institucionais do Município e áreas verdes, inicialmente propostas em 10%, foi alterada para 7,5%, e o sistema viário passou de 15% para 17,5%

As vias do loteamento deverão ser articuladas com o sistema viário existente e harmonizadas com a topografia local, de forma a facilitar o escoamento de águas pluviais e evitar erosões.

Os lotes dos novos parcelamentos de terra deverão ter área mínima de 360,00 metros quadrados. E testada de 12,00 metros, mesmo para os lotes de esquina, sem contar o chanfro.

A alteração do tamanho mínimo dos lotes para 360,00m², diversamente dos atuais 250,00m², está em consonância com as demais proposições contidas para o Plano Diretor Participativo de produzir uma Cidade Sustentável, com respeito aos Princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade. O tamanho mínimo dos lotes está diretamente ligado à qualidade de vida da população e à permeabilidade do solo, que garante o constante reabastecimento do lençol freático e contribui com o sistema de escoamento de águas pluviais.

Ademais, o tamanho mínimo dos lotes é uma forma de controle do crescimento do município, que deve ocorrer de forma contida e ordenada, garantindo um meio ambiente saudável. Lotes menores privilegiam particulares, propiciam uma maior lucratividade do terreno, entretanto, em razão da quantidade de habitantes por metro quadrado, a manutenção dos mesmos demanda maiores gastos públicos e não apresenta vantagens diretas para a coletividade.

Por oportuno, destaca-se que a garantia do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, está assegurada nos parâmetros estabelecidos para as Zonas de Especial Interesse Social, nas quais, o tamanho mínimo dos lotes é de 200,00m².

As áreas destinadas às áreas verdes e às áreas públicas institucionais do Município deverão ter metragem mínima de 500,00 metros quadrados.

Nos loteamentos descontínuos a área mínima dos lotes deverá ser de 500,00 metros quadrados. E testada de 20,00 metros.

Em loteamentos fechados, as áreas destinadas as áreas públicas institucionais do Município deverão estar situadas fora do perímetro fechado.

O parcelamento de solo em áreas declaradas zonas de especial interesse social nos termos da Lei Complementar nº 045/2010, deverão obedecer as metragens mínimas estabelecidas nesta lei. Nestas áreas fica vedado o parcelamento urbano em porção superior, exceto para construção de equipamentos urbanos ou para a construção de residência plurifamiliar de âmbito social.

Os lotes situados no Centro, São Jorge, Santo Antônio, Bairro Santa Cruz, Vila São Vicente, Vila Mata Feia, Povoado de Conceição e o Distrito de Roselândia poderão ser parcelados em lotes com área total mínima de 125,00 metros quadrados e testada mínima de 5,00 metros, desde que se encontrem comprovadamente nesta situação até a aprovação do PDP.

As vias deverão conter as metragens mínimas estipuladas no **ANEXO VI**.

Antes de elaborar o projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição das diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. A planta do imóvel deve ser apresentada junto com o requerimento, em escala 1:1000, contendo:

- I. as divisas de área e Gleba a ser loteada com a indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;
- II. curvas de nível de um em um metro;
- III. a localização dos cursos d'água, bosques, vegetação nativa e construções existentes;
- IV. dimensões lineares e angulares de toda a propriedade e da Gleba a ser subdividida;
- V. indicação exata da posição dos marcos;
- VI. locais de interesse histórico, paisagístico, arqueológico ou monumental porventura existentes;
- VII. arruamentos adjacentes a todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação, áreas verdes e locais de usos institucionais;
- VIII. serviços de utilidade pública, existentes no local e adjacências;
- IX. outras indicações de interesse para o empreendimento.

As diretrizes fornecidas pela Prefeitura deverão estar anexas ao requerimento específico para loteamento, deverão conter os equipamentos urbanos que deverão ser projetados pelo loteador e terão validade de um ano.

O pedido de loteamento deverá estar instruído ainda com:

- I - a certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- II - da certidão negativa de tributos municipais;
- III - o projeto contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos;

IV - licença ambiental;

V - Estudo de Impacto Ambiental, quando for o caso;

VI - Estudo de Impacto de Vizinhança, quando for o caso;

VII - reserva legal;

VIII - atestado de viabilidade técnico operacional emitido pela empresa prestadora dos serviços de abastecimento de água potável e coleta e tratamento de esgoto ou projeto e reserva de meios para execução dos serviços pelo próprio loteador;

IX - atestado de viabilidade técnico operacional emitido pela empresa prestadora dos serviços de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;

X - anotação de responsabilidade técnica.

As plantas deverão ser apresentadas em escala 1:1000 e deverão conter:

I - indicação precisa do sistema de vias públicas e respectiva hierarquia com obediência aos parâmetros definidos no Plano Diretor Participativo;

II - subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;

III - indicação exata da disposição, forma e dimensionamento dos espaços livres de uso público, áreas para equipamentos públicos e comunitários;

IV - planta topográfica com curva de nível de metro em metro, com o sistema de vias e as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças;

VI - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;

VII - indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VIII - indicação da área não edificável.

A gleba não poderá ser loteada se estiver pendente ação de inventário.

O memorial descritivo deverá conter:

I - a descrição sucinta do loteamento com suas características e destinação;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as suas construções, além das já constantes da legislação municipal;

III - a indicação das áreas verdes e de uso institucional.

Deverão ser apresentados ainda os projetos de execução das vias de circulação (para veículos, ciclovias e pedestres) devidamente pavimentadas, sistema

de escoamento de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica pública e domiciliar, rede de esgoto sanitário, execução das áreas verdes e arborização.

O loteador deverá apresentar caução para a execução das obras previstas no parágrafo anterior. A caução feita em lotes deverá ser mediante escritura pública.

Para os loteamentos situados em área declarada zona de especial interesse social, a estrutura básica exigida compõe-se de: vias de circulação, escoamento de águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Os loteamentos ecológicos poderão adotar soluções ecológicas de pavimentação.

No ato de aprovação do loteamento, as obras de infraestrutura ainda não executadas deverão fazer parte de Termo de Compromisso devidamente firmado entre o loteador e a Prefeitura, o qual terá força de título executivo extrajudicial, contendo especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado e a caução estipulada, a ser executada caso não tiver cumprido as exigências estabelecidas.

O alvará de implantação do loteamento será emitido após pagos os emolumentos devidos e assinado o termo de compromisso, quando for o caso. Poderá ser revogado se as obras não forem executadas dentro do prazo ou não for cumprida qualquer outra exigência.

Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente, liberará a área caucionada mediante expedição do auto de vistoria.

O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, se for o caso, a qual será considerada oficial para todos os efeitos.

Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, as vias públicas, as áreas de recreação e de uso institucional, bem como as reservas de proteção nos fundos de vale e nascentes, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez declaradas de acordo, após vistoria do órgão competente da Prefeitura.

A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformular ou ampliar edificações em terrenos de loteamento cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Os projetos de loteamento e remanejamento poderão ser modificados desde que esteja de acordo com a Lei de Zoneamento e do Plano Diretor, mediante aprovação da Prefeitura.

Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

A Prefeitura poderá recusar aprovação a projetos de loteamentos e remanejamentos ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e

o conseqüente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio de serviços. Poderá também fixar o número máximo de lotes em que a área deverá ser subdividida.

Nos projetos de desmembramento e de remembramento do solo urbano deverão ser observadas as disposições aqui contidas e apresentados, junto ao requerimento, pelo menos, a certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; certidão negativa de tributos municipais; o projeto contendo desenhos e memorial descritivo; e a anotação de responsabilidade técnica.

O Município poderá requerer, para a concessão de desmembramento e remembramento, outros documentos exigidos para o loteamento com o objetivo de proteger o interesse público e ambiental.

O desmembramento do solo em área contígua a um loteamento, não contemplado por este, fica condicionado à comprovação da existência dos equipamentos públicos mínimos contidos no art. 2º, §5º da Lei Federal nº 7.666/79 e deve observar, sempre que possível à reserva de áreas verdes e áreas públicas municipais.

Os loteamentos fechados com ingresso permitido só a moradores e pessoas por eles autorizadas deverão ter equipamentos e serviços urbanos próprios para auto-suficiência da comunidade nele instalada. Assim, são responsáveis pelos encargos de segurança, higiene, coleta de lixo, limpeza e conservação de vias e serviços de água e esgoto, caso estes não sejam prestados pela concessionária para a respectiva área. Referidos serviços só poderão ser repassados para a Prefeitura mediante remuneração específica e equivalente.

Nos locais identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes com edificações ou não, reservatórios de retenção de águas pluviais.

Nestes locais, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos por Decreto do Poder Executivo devidamente amparado por parâmetros técnicos.

As infrações destes dispositivos darão ensejo à aplicação de multas, ao embargo administrativo e à revogação do ato que aprovou o loteamento.

Poderá ser aplicada multa de 0,70 centavos por metro quadrado irregular⁵ ao loteador quando: o projeto for executado em desacordo com os dispositivos do PDP; o projeto estiver em desacordo com o local, falseando medidas, cotas e demais indicações; por falsear os cálculos do projeto e os elementos do memorial descritivo ou introduzir ilegalmente alterações de qualquer espécie.

A reincidência pelo mesmo loteador nas infrações descritas enseja a aplicação da multa em dobro.

O loteador será notificado pessoalmente sobre a irregularidade para apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias. Não sendo encontrado, deverá ser notificado por Edital publicado no Diário Oficial do Estado.

Julgada improcedente ou não sendo apresentada a defesa dentro do prazo legal, o infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias para pagamento da multa, a qual, não paga, será inscrita na dívida ativa do Município.

⁵ Valor correspondente ao dobro do valor da taxa de licença para execução de loteamentos em terrenos particulares constante na Tabela V do Anexo Único do Código Tributário Municipal.

Serão incorporadas negativamente junto ao Conselho de Classe no histórico do profissional e da firma co-responsável as infrações cometidas, sem prejuízo das penalidades a que estiverem sujeitos.

Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos loteados sem prévia licença da Prefeitura.

O PDP se aplica a todos os projetos de parcelamento do solo que, na data de sua publicação, ainda não tiverem sido aprovados pela Prefeitura.

As alterações que porventura tiverem de ser introduzidas nos projetos já aprovados ficarão sujeitas às exigências do PDP.

O projeto deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado pelo Conselho de Classe, assinado pelo proprietário e o contrato entre ambos anotados no respectivo conselho.

4.1.4. Controle das Edificações

Outro aspecto do controle urbanístico a ser exercido pela prefeitura dentro do uso e ocupação do solo, com relação direta à segurança e salubridade de vida na cidade, é o controle das edificações.

As edificações podem ter destinação residencial, comercial ou misto.

Quanto aos uso, as edificações podem ser também familiar ou multifamiliar.

Considera-se moradia unifamiliar as Edificações usadas para moradia em unidades autônomas térreas ou assobradadas, isoladas ou não, admitindo-se até duas residências em um mesmo imóvel; e moradia multifamiliar, as Edificações destinadas a moradia de mais de uma família em unidades autônomas, que poderão ser em edifícios de apartamentos ou em mais de duas residências térreas ou assobradadas, isoladas ou não por imóvel.

Os projetos de obras novas, reformas, com ou sem acréscimo de área, reforma de telhados, pintura de fachadas e colocação de elementos arquitetônicos, tais como: pérgulas; toldos; alegorias; elementos visuais temáticos e mascaras de fachadas deverão ser encaminhados a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, ou a que vier substituí-la, com estudo de viabilidade, contendo projeto arquitetônico completo acompanhado de croquis perspectivos coloridos, em meio digital ou manual onde as “vistas” ou fachadas sejam claramente definidas em sua volumetria, texturas, aplicação de materiais, cores e demais elementos arquitetônicos.

Os projetos de obras novas, reformas, com ou sem acréscimo de área, reforma de telhados, pintura de fachadas e colocação de elementos arquitetônicos, tais como: pérgulas; toldos; alegorias; elementos visuais temáticos e mascaras de fachadas deverão ser encaminhados a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, ou a que vier substituí-la, com estudo de viabilidade, contendo projeto arquitetônico completo acompanhado de croquis perspectivos coloridos, em meio digital ou manual onde as “vistas” ou fachadas sejam claramente definidas em sua volumetria, texturas, aplicação de materiais, cores e demais elementos arquitetônicos.

Todos os projetos de obras e edificações deverão atender ao disposto no PDP e sua legislação correlata e de regulamentação, na legislação federal e

estadual pertinente, nos contratos de compra e venda de lotes dos loteamentos e convenções de condomínios registrados em cartório e nos decretos de aprovação dos loteamentos e condomínios.

Para a concessão do Habite-se e/ou alvará de funcionamento, a obra deverá estar executada de acordo com o projeto aprovado.

O proprietário, a qualquer título, ou o possuidor do imóvel devidamente reconhecido é responsável pelo uso adequado do imóvel, pela sua manutenção em relação às condições de estabilidade, segurança e salubridade de acordo com o disposto no PDP e na legislação correlata.

Nas edificações com relevantes características históricas, será considerada a manutenção dos principais elementos arquitetônicos originais do prédio.

O não atendimento dos dispositivos contidos no PDP pelos proprietários das obras e/ou reformas, fará com que as mesmas sejam enquadradas como obras irregulares, e, portanto, passíveis de embargo e multa.

A densificação urbana é expressa pelos parâmetros estabelecidos no PDP, sendo controlada através de Índices de Aproveitamento, nos termos do ANEXO V.

A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

- I - Índice de Aproveitamento (IA);
- II - Regime Volumétrico;

- III - Taxa de Permeabilidade;
- IV - Área de Preservação Ambiental;
- V - Garagens e estacionamentos;
- VI – e Padrões de Acessibilidade.

O índice de aproveitamento, descritos no ANEXO V, é o fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área de construção permitida e refere-se sempre à área de construção computável.

Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

Em todos os prédios, todas as garagens e estacionamentos de utilização transitória, uso comercial, deverão ser previstos espaços com localização privilegiada para veículos automotores de portadores de necessidades especiais.

A Administração Municipal deverá demarcar estacionamentos para portadores de necessidades especiais, quando considerar necessário.

As construções com uma ou mais economias deverão ter área de estacionamento correspondendo, no mínimo, a uma (1) vaga por unidade autônoma ou economia.

Durante a Audiência Pública foram apresentados os índices que compõem o controle da densificação urbana, tendo sido aprovados conforme demonstrado.

Ante o apresentado, foi solicitado ainda que houve uma regulamentação específica para as construções, especialmente quanto às residências geminadas e às residências em série transversais ao alinhamento predial. Esse tipo de construção constitui-se numa inovação dentro do município, que tem sido bastante explorada ultimamente.

4.1.5 Equipamentos Urbanos

São equipamentos urbanos as construções e instalações, móveis e imóveis, destinados à prestação dos serviços públicos ou à utilização de interesse coletivo, tais como:

- I - unidades escolares de ensino fundamental;
- II - unidades escolares destinadas ao atendimento da educação infantil;
- III - unidades de saúde primárias e secundárias;
- IV - unidades de assistência e ação social;
- V - bibliotecas públicas e demais equipamentos da área de cultura;
- VI - áreas de esportes recreação e lazer, praças, playgrounds e parques;
- VII - terminais de transporte;
- VIII - parques e áreas verdes;
- IX - áreas institucionais:
 - a) postos policiais;
 - b) postos de corpo de bombeiros;
 - c) instalações administrativas;
 - d) penitenciárias;
- X - unidades de atenção à pessoa com deficiência;
- XI - aterro sanitário;
- XII - cemitério.

A distribuição dos equipamentos urbanos se fará de forma socialmente justa e equilibrada, de acordo com as necessidades regionais, em consonância com a regras de uso e ocupação do solo, com atenção especial para as áreas ocupadas pela população de baixa renda, da população adulta em situação de rua e os equipamentos que promovam os direitos e o lazer de crianças e adolescentes, e pessoas com mobilidade reduzida e/ou pessoas com deficiência.

Na instalação de mobiliários esportivos em áreas de esporte e lazer, em parques, praças, praias e escolas, serão observados os seguintes critérios:

I - as construções feitas com recursos públicos serão incorporadas ao patrimônio público municipal;

II - fica vedada a concessão de área pública destinada ao esporte e lazer que possa restringir o uso público e gratuito.

Os equipamentos urbanos deverão observar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT, bem como a legislação vigente.

O Poder Executivo fiscalizará a operação e a manutenção dos equipamentos urbanos, garantindo, especialmente, a adequação do mobiliário urbano interno e externo aos portadores de deficiência e aos idosos.

As unidades escolares serão edificadas com espaço previsto para a prática de esporte e lazer, sendo obrigatória a construção de quadra polivalente coberta com a medida padrão de vinte por quarenta metros.

As calçadas, praças, praias, parques e demais espaços públicos são bens de uso comum do povo afetados à circulação de pessoas e à convivência social, admitidos outros usos em caráter excepcional e precário.

O uso dos espaços públicos deverá respeitar a garantia da acessibilidade e mobilidade de todas as pessoas, em especial daquelas com deficiência e dificuldades de locomoção.

Aos estabelecimentos de comércio e serviço fica vedado, inclusive nas áreas frontais às respectivas sedes, o uso das calçadas para estacionamento de automóveis, motocicletas e bicicletas, bem como para colocação de quaisquer equipamentos e bens que de qualquer forma prejudiquem a regular circulação de pessoas.

A construção de canteiros, gradis, fradinhos e outros aparatos nas calçadas dependerá de expressa licença da Prefeitura, observada, em qualquer hipótese, a preservação de faixa livre de obstáculos para circulação de pedestres.

Os elementos do mobiliário urbano, implantados, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, não poderão:

I - obstruir a circulação de pedestres ou configurar perigo ou impedimento à locomoção de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

II - obstruir o acesso a faixas de travessias de pedestres, escadas rolantes ou entradas e saídas de público, sobretudo as de emergência ou para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

A construção, a limpeza e a conservação das calçadas é de responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel ou terreno frontal.

Quando autorizada a realização de festas e eventos nas praças, poderá ser permitida a instalação de aparatos destinados à realização de atividades econômicas relacionadas à festa ou evento, exclusivamente durante o período em que o mesmo se realize.

4.2. SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

O traçado urbano é composto também pelas vias públicas necessárias para tornar acessível as diferentes partes da cidade. Nele deve constar o desenho geral da cidade com a indicação do sistema viário, narrando o arruamento e os respectivos alinhamentos e nivelamentos a serem observados nas construções particulares e públicas.

O crescimento do Município deve ser articulado com o sistema viário existente, respeitando os padrões urbanísticos estabelecidos e com atendimento dos requisitos mínimos de higiene e saúde pública impostos superiormente pelo Estado e União.

O arruamento é traçado definidor das vias públicas e espaços livres da cidade. É requisito prévio para o loteamento. Toda área de circulação ou de recreação pública é bem de uso comum do povo – e, portanto, bem do domínio público por destinação, dispensando titulação formal para o reconhecimento dessa dominialidade.

Os requisitos para abertura e utilização das vias e logradouros públicos são consubstanciados em imposições urbanísticas de funcionalidade, segurança e

estética, tais como largura e declividade das vias de circulação, tipo de pavimentação e calçamento, limite de trânsito e tráfego, arborização e tudo o mais que for de interesse público.

No condomínio fechado há a outorga o uso das vias de circulação e áreas verdes mediante permissão, conforme decreto de aprovação do loteamento.

Todos os confrontantes da via pública, independentemente de indenização, devem respeitar o alinhamento, limite entre a propriedade privada e o domínio público, em benefício do traçado urbano.

O alinhamento modificado posteriormente, que acarreta prejuízo às propriedades fronteiriças poderão ser indenizados por meio de compensações urbanísticas.

Sistema Viário é o conjunto de logradouros ou vias de circulação necessários ao deslocamento de veículos e de pessoas e outros, na zona urbana e rural, estabelecendo fluxos de tráfego, de maneira que a circulação nestas zonas se processe de forma racional e dentro da estrutura proposta pelo poder público municipal, cumprindo as necessidades da população.

A estrutura geral da malha viária obedecerá à hierarquia a seguir e está expressa no **ANEXO IV**, com seus parâmetros:

I - Vias Estruturais - são as rodovias estaduais que atravessam a área urbana e rural do Município, cujas faixas de domínio e recuos para edificações deverão obedecer aos parâmetros expressos em norma do órgão estadual responsável, e ainda aquelas previstas no PDP;

II - Vias Arteriais - denominam-se vias arteriais aquelas vias de circulação geral urbana, com pista dupla, com canteiro central ou pista única, com vistas a proporcionar vazão do fluxo de trânsito ao longo da malha viária, constituído pelas vias de acesso à cidade e pelas vias de acesso e contorno dos bairros;

III - Vias Locais – são as vias localizadas internamente nos bairros, distribuído o fluxo até as quadras;

IV - Vias de Pedestre – são os locais com destinados exclusivamente à circulação de pedestres, não permitindo a circulação de nenhum tráfego motorizado;

V – Ciclovias – são as vias destinadas à circulação exclusiva de bicicletas.

São Vias Estruturais no Município de Bela Vista de Goiás a GO – 020; GO – 219; GO – 147; GO – 414; BR – 352.

As Vias Arteriais existentes no Município de Bela Vista de Goiás são:

a) Av. Vilmar M. Cavalcante (Pérola do Sul);

b) Av. Joaquim Bueno Teles (Via Flores, Parque dos Buritis, Jardim Primavera, Oeste, Lucia Alice, São Jorge);

c) Av. Gilson Alves (Lúcia Alice e São Jorge);

d) Rua Ponte Goiás (Jardim Primavera, Parque dos Buritis, Centro, Lúcia Alice e Oeste);

- e) Rua Alfredo A. Pinto (Centro);
- f) Rua Inácio Pinheiro (Ulisses Guimarães, Maria Nadir, Dona Delfina, Vila São Vicente, Conjunto Habitacional Bela Vista);
- g) Rua R – 06 (São Geraldo);
- h) Av. José Pontes (Buritizais, São Jorge);
- i) Rua Santo Antônio (Santo Antônio, Armando Antônio);
- j) Rua Ponte Boa Vista (Las Vegas);
- k) Av. Joaquim Bueno Teles (Buritizais);
- l) Rua Alfredo A. Pinto (Ulisses Guimarães);
- m) Rua Inácio Pinheiro (Ulisses Guimarães, Jardim das Palmeiras, Centro);
- n) Rua Piracanjuba (Centro, São Geraldo, Alfaville, Residencial Sussuapara, Clotildes);
- o) Rua 04 (Las Vegas);
- p) Rua 14 (Las Vegas);
- q) Rua 18 (Las Vegas);

r) Rua Ponte Boa Vista (Centro, Santa Cruz).

A relação das vias com a sua respectiva classificação, de acordo com a hierarquia viária, encontram-se no Anexo IV.

As vias a serem projetadas, que constituírem prolongamento de trechos existentes, seguirão a mesma hierarquização.

Serão criadas e classificadas, por decreto municipal, as novas vias oriundas de parcelamento do solo, sempre com a finalidade de acompanhar a expansão e a urbanização da cidade.

O Município, com base em estudos relativos ao trânsito, estabelecerá novas diretrizes viárias, projetos para a execução das diretrizes viárias existentes e avaliação das vias para os novos loteamentos, podendo solicitar qualquer alteração que achar pertinente nos traçados das mesmas.

Com o intuito de aprimorar a mobilidade urbana dentro do Município, para promoção do deslocamento das pessoas dentro do espaço urbano, são previstas as intervenções na estrutura viária existente e a inclusão de ciclovias e ciclofaixas conforme disposto no ANEXO VI.

A alteração dos sentidos das vias faz-se necessária para melhorar a circulação das pessoas nas vias com largura reduzida e para possibilitar a inclusão de vias para pedestres nas mesmas. E a implantação das vias para veículos não motorizados priorizam o amplo acesso ao sistema de mobilidade urbana, incluindo a bicicleta como meio de locomoção dentro do Município.

Nos parcelamentos definidos pelo Município como de especial interesse social, poderá ser admitido gabarito dos logradouros ou vias de circulação diferente daqueles fixados no PDP, desde que fique comprovada a impossibilidade de se manter o mínimo exigido, inclusive por motivos ambientais, culturais e paisagísticos, justificado através de estudo técnico.

A declividade dos logradouros ou vias de circulação dependerá da topografia do terreno, devendo obedecer às normas específicas, e, em nenhum caso, ser superior a 30% (trinta por cento).

Os condomínios de lotes por unidades autônomas também estão sujeitos a obedecer, nas vias de acesso aos lotes e em outras áreas de uso comum internas, os gabaritos previstos nesta lei.

O gabarito de uma via é a medida total de sua largura, incluindo as pistas de rolamento, acostamento, passeios e, quando for o caso, os canteiros ou divisores físicos centrais.

Os lotes com testada para os logradouros ou vias de circulação que apresentam gabarito com dimensões inferiores ao previsto no PDP podem ter um recuo da edificação, além daquele obrigatório para ajardinamento, denominado “*recuo viário*”, que será igual à metade da largura necessária para que o logradouro ou a via de circulação atinja o gabarito estabelecido.

Dependendo do alinhamento geral do logradouro ou via de circulação, e a critério do Município, o recuo viário poderá ser descentralizado, de modo a corrigir o gabarito do mesmo.

A área do lote, correspondente ao “*recoo viário*”, não será computada para fins de cálculo da taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e coeficiente ideal (CI), se houver indenização. Não havendo indenização, a área correspondente ao “*recoo viário*” poderá ser usada no cálculo dos “requisitos urbanísticos” aqui citados e, neste caso, o proprietário do lote perde o direito à indenização e deverá doar a área ao Município. A alteração dos requisitos urbanísticos deverá ser formulada mediante a outorga da respectiva escritura pública e registro da mesma.

As despesas de outorga das escrituras correrão por conta do proprietário do imóvel.

Nesse contexto, pode o Município receber as áreas de terras, referentes aos “recoos viários”, conforme plantas e memoriais descritivos específicos, bem como conceder ao proprietário o direito de uso do índice de aproveitamento (IA), taxa de ocupação (TO) e coeficiente Ideal (CI) da respectiva área no lote remanescente, de conformidade com a presente lei.

A indenização, por parte do Município, dos recuos viários, também poderá ser feita mediante a “transferência do direito de construir”, conforme previsto na presente lei.

Os traçados viários, não revogados por esta Lei, integram o PDP.

A Leitura Participativa detectou a necessidade de se proibir o trânsito de veículos pesados no Centro Histórico do Município, tendo sido constatado este fato também em relatório técnico emitido por órgão especializado do Ministério Público. Assim, veículos com Peso Bruto Total superior a 10 toneladas devem ser proibidos de transitar pelas vias pertencentes à ZM 2. A Referência de 10 toneladas foi

apurada com base na estrutura física do Município em relação também a Município com situação semelhante.

Na Zona Rural o gabarito mínimo para as vias de circulação denominadas “Estradas Vicinais”, localizadas na zona rural do Município, deverá ser de 15,00m (quinze metros) para as principais e de 8,00m (oito metros) para as estradas secundárias e, nos casos em que esta largura for inferior, deverá ser regularizado fazendo-se o alargamento, igualmente para cada lado, tendo-se como referência o eixo da estrada existente. As vias da zona rural serão doadas ao Município na forma da lei.

Por condições técnicas ou em função da topografia do terreno, o Município poderá determinar traçado e gabarito diferente do estabelecido no parágrafo acima.

Conforme apurado junto à Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento, as principais “Estradas Vicinais” são:

I - A Estrada intermunicipal que liga Bela Vista de Goiás a Leopoldo de Bulhões, passando pela Região Lagoa;

II - A antiga Estrada que ligava Bela Vista de Goiás a Goiânia, passando por Roselândia, Caiçara e Barcelona;

III - A antiga Estrada que liga Bela Vista de Goiás a Cristianópolis, passando pela Região das Torres;

IV - A Estrada que liga Bela Vista de Goiás a Boa Vista, passando pela Região do Cercado;

V - A Estrada que liga Bela Vista de Goiás a Região do Cará;

VI - A Estrada que liga Bela Vista de Goiás a Boa Vista, passando por Taquari, Areião e Santa Rita;

VII - A Estrada que liga Bela Vista de Goiás a Caldazinha, passando pelo Aterro Sanitário, Quilombo e Aborrecido;

VIII - A Estrada que liga Bela Vista de Goiás a Hidrolândia, partindo do Trevo, passando por Mato Grande e Caiçara.

4.3. HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

São consideradas sujeitas à intervenção as áreas do território municipal que, por suas condições urbanísticas e ambientais, necessitem prioritariamente da implementação de planos, projetos e obras, ou do estabelecimento de regime urbanístico específico com criação de normas ou redefinição das condições de uso e ocupação.

São áreas sujeitas a intervenção as que necessitam de melhorias efetivas como:

I - estruturação ou alterações na estrutura física;

II - integração à malha urbana formal;

- III - implantação ou readequação da infraestrutura viária e de saneamento;
- IV - conservação e recuperação das condições do meio ambiente natural e construído;
- V - implantação de equipamentos urbanos;
- VI - produção e regularização de moradias;
- VII - implantação de condições de acessibilidade para pessoas com deficiência de qualquer natureza.

Para alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, as áreas poderão ser declaradas Zonas de Especial Interesse Social conforme estipulado na Lei Complementar Municipal nº 045/2010, quando serão objeto de intervenções urbanas específicas.

As Zonas de Especial Interesse Social atualmente existentes no Município são as constantes no **ANEXO VIII**.

A urbanização de loteamentos já existentes, irregulares e clandestinos compreenderá a implantação ou ampliação da infraestrutura, dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos, segundo critérios de prioridade previamente estabelecidos.

A determinação do grau de prioridade para efeito de inclusão em programa de urbanização considerará os seguintes critérios, uma vez demonstrada a sua viabilidade técnica:

- I - envolvimento e participação da comunidade;
- II - existência de áreas de risco ambiental;
- III - proximidade de área de especial interesse ambiental;

IV - indicadores sanitários demonstrando risco à saúde.

A urbanização será realizada mediante intervenção de planejamento e implantação de infraestrutura, com a definição das obras a serem executadas em cada etapa, conforme projeto urbanístico que compreenderá.

I - implantação de saneamento básico, compreendendo abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, remoção dos resíduos sólidos e eliminação dos fatores de risco;

II - implantação de iluminação pública, arborização e sinalização, em complementação à urbanização e tratamento das vias;

III - implantação dos equipamentos urbanos de saúde, educação, esporte, lazer e outros, observada a escala urbana da área e sua localização;

IV - introdução dos critérios de acessibilidades de pessoas portadoras de deficiência e mobilidade reduzida e adoção de soluções que eliminem os fatores de risco para os moradores;

V - elaboração de projetos de alinhamento e loteamento;

VI - reflorestamento e implantação de pomares, agricultura comunitária e hortas comunitárias, quando couber.

As obras de urbanização e implantação de infraestrutura poderão ser objeto de parceria público-privada sob a coordenação do Poder Executivo Municipal.

A regularização fundiária compreenderá:



Ministério das
Cidades



I - elaboração do cadastro socioeconômico e de lotes e edificações para regularização fundiária e lançamento no cadastro imobiliário do Município;

II - adoção dos instrumentos jurídicos que melhor se apliquem à estrutura fundiária da área, segundo a pesquisa realizada em registros e cadastros existentes;

III - adoção dos instrumentos de regularização fundiária estabelecidos pelo Estatuto da Cidade e pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e demais dispositivos legais, incluindo a Lei Federal nº 11.977/2009, a Lei Federal nº 12.651/2012, a Lei Federal nº 6.766/1979, a Lei Federal nº 4.591/1964, a Lei Estadual nº 17.545/2012 e a Lei Complementar Municipal nº 045/2010;

IV - estabelecimento de convênios para prestação de serviços de assistência jurídica e extrajudicial às comunidades de baixa renda, bem como de convênios visando diminuir o valor do registro desses imóveis, localizados em áreas regularizadas pelo Município.

Poderão ser objeto de regularização urbanística e fundiária os parcelamentos irregulares e clandestinos, situados em zona urbana, assim como os imóveis ocupados irregularmente pela população de baixa renda dentro da Macrozona Urbana I.

São parcelamentos irregulares os loteamentos e desmembramentos legalmente aprovados e não executados, ou executados em discordância com o projeto aprovado.

São parcelamentos clandestinos os loteamentos e desmembramentos executados sem aprovação do Poder Executivo Municipal e que não atendam às

normas federais, estaduais ou municipais em vigor relativas ao parcelamento da terra.

A regularização urbanística e fundiária poderá ser concomitante ou posterior às obras de urbanização e implantação de infraestrutura.

A determinação do grau de prioridade da área, observada a situação fundiária, para efeito de sua integração ao programa, obedecerá aos seguintes critérios:

I - participação da comunidade no programa;

II - quantitativo da população a ser beneficiada;

III - número percentual de ocupação dos lotes;

IV - tempo de existência da comunidade;

V - proximidade com áreas integrantes de outros programas habitacionais ou objetos de planos de intervenção para a região onde está inserido o loteamento.

Os loteamentos irregulares e clandestinos e imóveis ocupados irregularmente integrarão o processo de planejamento do Município, constando nos mapas, cadastros, planos, projetos e legislações relativas ao controle do uso e ocupação do solo e da programação de atividades de manutenção dos serviços e conservação dos equipamentos públicos nelas instalados.

O Mapeamento da Estrutura Fundiária, através da identificação da titularidade da terra, será parte integrante da política de regularização, promovendo o conhecimento fundiário de áreas da Cidade.

A situação da propriedade da terra definirá as condições para a regularização urbanística e fundiária de loteamentos irregulares ou clandestinos.

Todos os assentamentos irregulares serão objeto de delimitação e cadastramento com reconhecimento da malha de circulação existente, a fim de viabilizar o endereçamento provisório até a conclusão da urbanização e da regularização destas áreas, quando serão conferidos endereços e arruamentos definitivos.

Nos levantamentos deverão constar o sistema viário e de circulação existentes, bem como o endereçamento utilizado pelos moradores.

O projeto urbanístico incluirá o parcelamento, o sistema de circulação, os parâmetros de uso e ocupação do solo e a previsão dos equipamentos públicos.

No caso de áreas irregulares não caracterizadas como de baixa renda, a regularização será realizada exclusivamente através da Urbanização Consorciada, estabelecida por lei específica, que disporá sobre a contrapartida dos proprietários e beneficiários, os parâmetros urbanísticos a serem adotados, os requisitos técnicos, jurídicos e administrativos e as exigências para aprovação pelos órgãos competentes, ambiental e urbanístico.

Os conjuntos habitacionais de interesse social, construídos por entidades públicas operadoras do Sistema Financeiro da Habitação em suas diversas modalidades, poderão ser regularizados através de lei específica.

A ocupação de vazios urbanos e imóveis subutilizados e não utilizados compreenderá:

I - a realização de novos projetos habitacionais em áreas consolidadas e infraestruturadas da cidade pela recuperação e o reaproveitamento de imóveis ociosos, lotes vazios e trechos subutilizados do tecido urbano em geral, criando opções de moradia;

II - a reabilitação de prédios de interesse cultural, visando a sua valorização pela aplicação de soluções para edificações abandonadas e ruínas;

III - o aproveitamento dos imóveis, respondendo à demanda de moradia em bairros centrais e bem servidos de infraestrutura;

IV - o incentivo à Agricultura Urbana, com a produção orgânica de alimentos, incluindo o plantio de: hortaliças, ervas medicinais, ervas aromáticas, plantas ornamentais, criação de pequenos animais e instalação de mini agroindústrias.

Na implementação das ações previstas neste artigo os projetos deverão observar o atendimento e a manutenção da população já residente no local.

A implantação de projetos habitacionais em vazios urbanos se dará preferencialmente em locais mais degradados ambientalmente, sem que haja prejuízo ambiental para a área, levando em consideração a presença de vegetação, corpos hídricos e áreas permeáveis, possibilitando uso destas áreas pela população, quando for cabível.

Os vazios urbanos que apresentem alta taxa de permeabilidade e presença significativa de vegetação, que proporcionem função ecológica e/ou serviços ambientais à cidade serão destinados preferencialmente para a formação de áreas da malha verde urbana, e para a implantação de áreas de lazer e integração social.

4.4. SISTEMA DE GESTÃO URBANA

O Município deverá ter suas normas administrativas e tributárias com vistas à criação de mecanismos para a implementação do Plano Diretor de Participativo e inibir os usos incompatíveis com as diretrizes e proposições aprovadas nesta lei.

Para promoção e adequação dos investimentos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano ordenado, poderão ser empregados os seguintes instrumentos jurídicos e tributários, além de outros previstos em legislação federal, estadual ou municipal pertinentes:

- I. imposto predial e territorial progressivo;
- II. contribuição de melhorias;
- III. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- IV. direito de preempção;
- V. direito de superfície;
- VI. incentivos fiscais;

VII. desapropriação;

VIII. transferência do direito de construir;

IX. outorga onerosa do direito de construir.

A política fiscal do Município deverá ser compatibilizada com os princípios e diretrizes presentes no Plano Diretor, que é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

No processo de revisão do plano diretor participativo e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

O PDP está sujeito a revisão periódica em prazo não superior a 05 (cinco) anos, sendo que no final do primeiro ano de vigência, obrigatoriamente, deverá ser feita uma revisão geral, a fim de adequar o mesmo às reais necessidades do município e, conseqüentemente, da comunidade.

Os princípios, objetivos e diretrizes elencados no PDP são políticas de longo prazo, que só poderão ser alteradas, mediante consulta popular oficializada a todos os seguimentos da comunidade, com ampla publicidade e devidamente documentada, e que fará parte integrante do projeto de lei de mudança.

O poder público municipal é o órgão gerenciador e responsável pela aplicação do PDP, estando os demais órgãos da administração, estadual e federal, submetidos às disposições do PDP.

Propõe-se a criação do Sistema de Gestão do PDP com o objetivo de viabilizar a participação popular na gestão do PDP e instituir processo permanente de atualização do PDP.

A atribuição do Sistema de Gestão do PDP é a de formular estratégias, políticas e atualização permanente do PDP; gerenciar o PDP, com a formulação e aprovação de projetos para sua implementação; o monitoramento e controle dos programas e projetos aprovados; e a análise e aprovação dos projetos.

O Sistema de Gestão do PDP será desenvolvido em conjunto pelas Secretarias Municipais de Planejamento e Finanças, do Meio Ambiente e Recursos Hídricos, pela Superintendência Municipal de Trânsito e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento do Município, aos quais competem:

I - oferecer apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou realizar os estudos e pesquisas necessárias à execução da atividade de planejamento;

II - reunir informações técnicas atinentes ao desenvolvimento do PDP;

III - planejamento vinculado à Administração Pública Municipal.

IV - elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;

V - informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação urbanística e ambiental municipal;

VI - estabelecer fluxos permanentes de informação entre as suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;

VII - aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento urbano ambiental, estabelecendo interpretação uniforme;

VIII - monitorar a aplicação do PDP.

A direção do Sistema de Gestão do PDP fica à cargo da Secretaria de Planejamento e Finanças ou da que, eventualmente, venha a substituí-la, à qual compete:

I - Estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano ambiental, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo do Município, através da elaboração, monitoramento e revisão de planos, programas e projetos, visando a sua permanente atualização;

II - Consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;

III - Gerenciar a normatização necessária ao planejamento;

IV - Articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do SIGES;

V - Implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do solo e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados.

O Município irá fornecer suporte técnico-administrativo às ações do Sistema de Gestão que se fizerem necessário.

Com o Plano Diretor Participativo pretende-se ainda a criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade – CMDC, de caráter consultivo e deliberativo nas questões do Planejamento Urbano Territorial, ao qual compete, além do disposto no PDP:

I - Zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano ambiental, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do PDM;

II - Propor a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;

III - Realizar a Conferência da Cidade a cada 02 (dois) anos com o apoio da Prefeitura.

O CMDC será composto por representantes das seguintes entidades e respectivos suplentes:

I - Prefeitura Municipal de Bela Vista de Goiás, Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças e Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, ou as que venham substituí-las, com um representante para cada, sendo 02 (dois) representantes;

II - 02 (dois) representante do Poder Legislativo Municipal;

III - 01 (um) representante eleito durante a Conferência da Cidade;

IV - representantes das Associações Cívicas de moradores devidamente registradas há pelo menos 01 (um) ano no Município, sendo 01 (um) representante por associação;

V - 01 (um) representante da Câmara de Dirigentes Lojistas de Bela Vista de Goiás;

VI - 01 (um) representante da Superintendência Municipal de Trânsito de Bela Vista de Goiás.

O Conselho elegerá dentre seus membros, um (1) Coordenador e um (1) Vice Coordenador.

O mandato dos membros do CMDC terá caráter cívico não remunerado e de relevante serviço e será exercido por 2 (dois) anos, sendo permitida recondução.

O conselheiro só poderá ser indicado por uma entidade.



Ministério das
Cidades



O Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP terá as seguintes atribuições:

a) Promover e gerenciar a transição entre a legislação vigente e as novas legislações;

b) Promover estudos, divulgação de conhecimentos urbanísticos e alterações necessárias ao Plano Diretor Municipal e demais leis complementares;

c) Colaborar com a equipe técnica encarregada da aplicação do Plano Diretor Participativo;

d) Deliberar sobre parcelamentos de solo, loteamentos, condomínios e atividades impactantes e Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV em todo o território do Município;

e) Zelar pelo cumprimento estrito do Plano Diretor Participativo, independentemente de qualquer mudança do Governo Municipal;

f) Deliberar sobre a aplicação e definição dos usos condicionados em zoneamentos de acordo com ANEXO III;

g) Determinar enquadramento de usos não especificados no ANEXO III;

h) Exercer as atribuições que lhe foram conferidas pelo PDP;

i) Regulamentar através de resoluções os assuntos e itens que não constem ou estejam esclarecidos no PDP;

O Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade – CMDC elaborará seu Regimento Interno e realizará os seus trabalhos segundo este Regimento, observados os seguintes princípios:

- a) Realização, de pelo menos, uma reunião mensal;
- b) Deliberação por maioria simples com um quorum mínimo de 51%;
- c) Registro em atas e arquivos adequados, de todas as deliberações, pareceres, resoluções, votos, plantas e demais trabalhos do Conselho e de seus técnicos;
- d) Dar publicidade de seus trabalhos.

Cada entidade escolherá seus representantes (titulares e suplentes), apresentando seus nomes ao Executivo, com antecedência mínima de 01 (um) mês do término do mandato anterior, que os acolherá e procederá as formalidades para suas nomeações à função de Conselheiros.

A duração do CMDC é ilimitada e não sofrerá solução de continuidade por ocasião de mudança dos Poderes Municipais.

A administração municipal colocará a disposição do CMDC instalações e equipamentos adequados, bem como prestará o apoio técnico necessário para organizar as atas e demais documentos que o Conselho produzirá.

5. INSTRUMENTOS JURÍDICOS

5.1. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Um dos instrumentos a serem utilizados no combate aos espaços urbanos indesejáveis, os chamados vazios urbanos, é o parcelamento, edificação e uso compulsórios, que impõem ao proprietário uma obrigação de fazer, positiva, visando ao melhor aproveitamento do imóvel, de modo que ele cumpra com a função social prevista no Plano Diretor Participativo.

Outras finalidades deste instituto são evitar a especulação imobiliária, inclusive pela subutilização do imóvel, e a otimização dos recursos investidos em infraestrutura urbana.

Assim, propõe-se a aplicação do parcelamento, edificação e uso compulsórios do solo urbano, com mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), não edificado, subutilizado ou não utilizado situado em área servida de iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, escoamento de águas pluviais e vias de circulação.

Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior a 15% do coeficiente máximo de aproveitamento do imóvel.

Poderão ser também considerados como subutilizados, os imóveis com edificação em ruínas ou que tenha sido objeto de demolição, situação de abandono, desabamento ou incêndio.

Antes da aplicação deste instituto deverá ser realizado um estudo prévio pelo órgão responsável do município estabelecendo o não cumprimento da função

social do imóvel nos termos do PDP, justificando a necessidade de utilização do instituto. Referido estudo deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade por meio de despacho.

O estudo prévio e o despacho deverão ser encaminhados ao proprietário do imóvel, o qual terá prazo de 15 (quinze) dias para, caso queira, apresentar defesa junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade, que irá, em decisão fundamentada, deliberar sobre a aplicação do instituto.

Da decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade pela aplicação do instrumento, o Município notificará proprietário do imóvel para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Município, ao proprietário do imóvel, ou quem tenha poderes de gerência geral ou administração, quando se tratar de pessoa jurídica;

II - por edital em jornal de grande circulação e na imprensa oficial, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

Será concedido o prazo de 01 (um) ano, a contar da notificação, para que o proprietário apresente projeto de utilização. Aprovado o projeto, o proprietário terá o prazo de 02 (dois) anos para iniciar as obras do empreendimento.

Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, com parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade, poderá o Município aceitar a execução em etapas, definidas na aprovação do projeto.

Em qualquer caso, o projeto apresentado para aprovação deverá compreender o empreendimento como um todo.

A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta lei, sem interrupção de quaisquer prazos, aos seus sucessores legais.

Se o proprietário não tiver condições financeiras para dar o devido uso ao bem, poderá ele participar do consórcio imobiliário, na forma do art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001.

Abrir procedimento administrativo antes de notificar, facultando o direito ao contraditório e à ampla defesa (com recurso).

O instituto não será aplicado nos seguintes casos:

I - não edificado, parcialmente ocupado ou vazio, com atividade econômica regularmente inscrita no órgão municipal competente que requeira espaços livres para seu funcionamento;

II - inserido em área proposta em decreto vigente de desapropriação em função de projeto ou programa municipal, estadual ou federal;

III - localizado em Áreas de Preservação Permanente, Zona de Conservação Ambiental e Unidade de Conservação da Natureza, ou em áreas que

sejam objeto de estudos que visem sua transformação em qualquer destas categorias;

IV - onde exista contaminação do solo ou subsolo ativa ou em processo de remediação;

V - de terrenos de dimensões significativas, alta taxa de permeabilidade e presença de vegetação que cumpram função ecológica ou serviços ambientais à cidade e que devam ser mantidos.

5.2 IPTU progressivo no tempo

Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o instrumento anterior, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

O valor da alíquota a ser aplicado, a cada ano, será de 02 (duas) vezes o valor da alíquota aplicada no ano anterior e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, ressalvado o teto de 5% (cinco por cento) sobre o valor venal do imóvel.

Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Caso o proprietário apresente projeto de aproveitamento do imóvel, será suspensa a tributação progressiva do IPTU no exercício seguinte, e será reiniciada a majoração caso o proprietário não realiza as obras.

É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este instituto.

5.3 Desapropriação com pagamento em títulos

Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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 os juros legais de seis por cento ao ano.

O valor real da indenização será estabelecido tomando-se o valor da base de cálculo do IPTU ou resultado de avaliação técnica, necessariamente mediante acordo judicial.

Para fins do estabelecimento do valor real, não será computada valorização do imóvel em função de obras realizadas na área pelo Município, após a notificação para parcelamento, edificação e uso compulsórios, bem como não serão computadas expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

Os títulos de que trata este artigo não poderão ser usados para pagamento de tributos.

O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

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

Em qualquer caso, a finalidade para ocupação do imóvel deverá ter parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade e deverá ser objeto de divulgação e discussão com a comunidade.

Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização.

Poderá o Município, em caso de interesse público e necessidade de agilizar o procedimento, substituir a desapropriação da área com títulos da dívida pública, por outros instrumentos legais, previsto no PDP.

5.4. Direito de preempção

A preempção é um instituto desenvolvido para bem ordenar a ocupação do espaço urbano e pode ser utilizada quando envolver o interesse municipal na obtenção de determinado imóvel. Por meio desta, há uma obrigação ao proprietário de noticiar o Ente Municipal e uma restrição ao seu poder de dispor do bem, devendo ser concedida a preferência ao Município.

Assim, para aquisição de lotes ou glebas para implantação de programas e projetos de interesse público, o Município poderá exercer o “direito de preempção”, ou seja, terá preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

O prazo de vigência do direito de preempção será de 05 (cinco) anos, renovável por igual período, a partir de um ano após o decurso de prazo inicial. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Lei municipal, baseada no PDP, poderá delimitar as áreas em que incidirá o direito de preempção, dentro da Zona Urbana em Estruturação (Anexo I), devendo enquadrar cada área em uma ou mais das finalidades a seguir enumeradas.

O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de projetos e programas 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, parques, áreas de lazer e áreas verdes;

VII - desenvolvimento da Zona Industrial;

VIII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

IX - proteção de áreas ou edificações de interesse, histórico, cultural ou paisagístico.

O proprietário de imóvel enquadrado na Lei Municipal específica deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

O proprietário ou possuidor notificará o Município de sua intenção, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, permuta, devendo dar conhecimento do negócio, anexando cópia do título de propriedade, croqui da localização do imóvel, bem como proposta do interessado, onde deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, prazo de validade e a existência de ônus reais.

O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, doação a parente até terceiro grau, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

O Município a qualquer momento poderá emitir certidão declarando não possuir interesse de aquisição do imóvel.

O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel. Em caso de descumprimento, será aplicada multa de 0,3% (três por cento) sobre o valor da venda.

A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito, concedendo direito ao Município de adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele. Se o valor pago pelo bem for superior ao anteriormente ofertado ao município, a alienação será válida e eficaz.

Tendo o Município sido preterido no seu direito, poderá o Município depositar o preço e demais despesas do ato de transferência, havendo para si o imóvel, se o requerer no prazo de dezoito meses, a contar do registro do ato no cartório de registro de imóveis.

Poderá o Município terceirizar o pagamento da alienação da área objeto de direito de preferência, licitando projeto específico pelo qual motivou a incidência do referido instituto, assumindo a empresa vencedora o pagamento da área.

O Município poderá anuir na venda da área objeto de direito de preferência, desde que o comprador venha, mediante apresentação de projeto, cumprir os objetivos da preempção.

5.5. Outorga onerosa do direito de construir

Por meio da outorga do direito de construir, o Município concede ao proprietário a possibilidade de construir além do coeficiente de aproveitamento básico do terreno até o limite máximo estabelecido, instituto denominado usualmente como Solo Criado.

A outorga onerosa do direito de construir, instituída pelo Estatuto da Cidade, é uma forma de recuperação de valorização fundiária, permitindo que as mais-valias fundiárias sejam recuperadas pela coletividade e canalizadas para o benefício público.

Nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001, para que a outorga onerosa do direito de construir seja aplicada, o Plano Diretor deve delimitar a área no qual poderá ser concedida a outorga, mediante contrapartida, definir o coeficiente de aproveitamento como a relação entre a área edificável e a área do terreno, além de delimitar os limites máximos do coeficiente de aproveitamento, configurando-se assim uma faixa intermediária de incidência de contrapartidas, a serem prestadas pelos beneficiários dos potenciais excedentes aos coeficientes básicos.

Dessa forma, propõe-se:

O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado na Zona Urbana e na Zona Industrial do Município, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

A área de Solo Criado se constitui em uma área “fictícia” a ser anexada à área do lote original e permite a edificação sobre a mesma, acima do coeficiente de aproveitamento básico.

O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo o coeficiente de aproveitamento básico único para todo o Município e equivalente a 1,0 (um) para todos os terrenos urbanos.

O coeficiente de aproveitamento básico único equivalente a 1,0 (um) corresponde à metragem máxima que pode ser edificada pelo proprietário dentro de seu terreno, observada a área mínima permeável. Considerando a metragem máxima aferida, a construção poderá ter até 6,0 (seis) metros de altura.

Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento são os constantes no **Anexo IX**, parte integrante da Lei.

A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam às exigências da legislação urbanística, especialmente: as condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos; e a compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos comunitários existentes e da infra-estrutura instalada, entre outros, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e sistema de tratamento de efluentes líquidos.

Os limites máximos de aproveitamento do potencial construtivo e de adensamento adicional serão periodicamente reavaliados em função do impacto na infraestrutura, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser ampliados ou limitados a qualquer momento em que for constatada sobrecarga na capacidade de adensamento.

O interessado em construir além do coeficiente de aproveitamento básico deverá protocolar requerimento na Prefeitura, endereçado ao Secretário de Planejamento e Finanças, contendo o tipo de uso para o imóvel e os seguintes documentos:

I - Cópia do CPF e RG do proprietário e do cônjuge, se houver, para pessoas físicas;

II - Cópia do CNPJ, do Contrato Social da empresa e da relação descrita no inciso anterior para os sócios, quando pessoas jurídicas;

III - Cópia do comprovante de endereço;

IV - Cópia da matrícula atualizada do imóvel;

V - Projeto e Cronograma Físico de Execução da Obra;

VI - Desembolso da contrapartida da Outorga Onerosa.

O projeto apresentado deverá conter parecer favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, do Setor de Arquitetura e Engenharia e do Fiscal de Obras e Posturas do Município.

O valor da contrapartida será aferido pela Secretaria de Planejamento e Finanças a partir da apresentação pelo interessado de Projeto Arquitetônico Completo, destacando a área objeto da outorga onerosa.

A contrapartida poderá ser realizada em dinheiro (espécie) ou em imóvel (terreno), desde que esteja livre, desembaraçado e sem construção, por valor equivalente ao da área de Solo Criado do lote a ser edificado, o qual reverterá ao patrimônio público, em local previamente determinado pelo Município, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento do Município.

A contrapartida financeira correspondente à aplicação da outorga onerosa do direito de construir será calculada da seguinte forma:

$$\text{VOO} = \text{VM} \times \text{QSC}$$

Onde:

VOO = Valor da Outorga Onerosa

VM = Valor do metro quadrado da área representada na Planilha de Valores Imobiliários do Município.

QSC = Quantidade de metro quadrado de solo criado

Efetuados os cálculos da contrapartida e aprovado junto ao imóvel requerente, a Secretaria de Planejamento e Finanças emitirá Certidão de Transferência de Potencial Construtivo em 03 (três) vias, que deverá conter:

- I - nome do proprietário e sua identificação;
- II - endereço do imóvel a receber o potencial e sua identificação fiscal;
- III - valor referente à outorga onerosa total adquirida;

IV - condições de pagamento da outorga onerosa;

V - condições para expedição do Alvará de Construção e da Certidão de Conclusão de Obras.

A contrapartida financeira da outorga onerosa deverá ser feita em depósito em dinheiro no Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade (FMDC).

O documento definitivo de regularidade do imóvel, como Habite-se, só será emitido mediante a conclusão do pagamento da contrapartida.

Quando não for possível o pagamento imediato do valor da contrapartida financeira, o interessado na outorga onerosa deverá firmar Termo de Compromisso junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, no qual será estabelecido cronograma para efetivação dos depósitos em dinheiro no Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade.

O cronograma deverá prever depósito inicial mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida financeira no ato da assinatura do Termo de Compromisso e prazo máximo para cumprimento de 12 (doze) meses.

Os valores arrecadados com o uso do instituto deverão ser utilizados para a mesma finalidade do direito de preempção.

São isentos do pagamento da contrapartida para obtenção da outorga onerosa do direito de construir os empreendimentos destinados à implantação de equipamentos públicos e comunitários e os empreendimentos habitacionais de interesse social.

O valor do m² (metro quadrado) da área de Solo Criado é o constante na planta de valores do Município vigente.

A outorga onerosa do direito de alteração de uso do solo poderá ser autorizada pelo Poder Executivo em Operações Urbanas Consorciadas mediante contrapartida financeira calculada com base no valor do metro quadrado relativo ao tipo de uso original e o valor decorrente da expectativa de valorização do empreendimento em decorrência da transformação proposta pelo interessado, calculado com base nos valores do mercado imobiliário no Município.

A outorga onerosa do direito de alteração de uso dependerá de avaliação favorável do seu impacto de vizinhança, incluindo a consulta aos moradores em caso de área estritamente residencial e é isento de contrapartida nas mesmas hipóteses da outorga onerosa do direito de construir.

5.6. Operações urbanas consorciadas

A operação urbana consorciada é um importante instrumento para promover, nas áreas em que sejam socialmente desejáveis, as realizações de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Por meio da operação urbana consorciada, o ônus decorrente da urbanização é distribuído entre os vários interessados. Assim, sob a coordenação do Poder Público Municipal, podem participar os proprietários, moradores, investidores e usuários em geral por meio do pagamento de contrapartidas em função da utilização de benefícios previstos na lei municipal, tais como a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias na área delimitada para a operação.

Referido instrumento está diretamente ligado ao principal objetivo do PDP, que é o de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana integrado com a área rural, com a finalidade de garantir a qualidade de vida, organizar os espaços urbanos e rurais, preservar e manter o meio ambiente, a paisagem natural e a edificada.

Dentro deste contexto, propõe-se:

O Município poderá desenvolver operações consorciadas com outros órgãos da administração estadual, federal e com a iniciativa privada, dentro da Macrozona Urbana I do Município (Anexo I), através de lei específica, observados os critérios estabelecidos no PDP.

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

A lei específica e individual que aprovar a operação urbana consorciada deverá:

I - indicar e delimitar a área sujeita a intervenção, devendo ser constituída pela área diretamente relacionada com sua finalidade e por sua área de influência ou de entorno imediato;

II - definir o objetivo a ser alcançado e como será executado;

III - estabelecer os benefícios que serão concedidos em razão das contrapartidas dos interessados;

IV - estabelecer contrapartida proporcional aos benefícios;

V - aprovar o respectivo plano de operação consorciada.

Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

O plano de operação urbana consorciada deverá conter, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança e de impacto ambiental, se for o caso;

VI - inventariado dos usos e cálculo do potencial construtivo prévio do conjunto da área (tal como se encontra na situação original);

VII - plano de melhorias e transformações da área, envolvendo infra-estruturas, serviços e equipamentos urbanos;

VIII - estimativa dos novos usos desejados e o novo potencial construtivo a ser alcançado, que se constituirão no estoque público da OUC;

IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios estipulados;

X - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil, a qual deverá ser acompanhada pelo Conselho da Cidade;

XI - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez comprovada a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais.

Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal com a contrapartida serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

O plano de operação urbana consorciada deverá ser previamente analisado por comissão multidisciplinar específica composta por profissionais habilitados da área de infraestrutura, meio ambiente e social.

O relatório técnico deverá conter estudos para identificação e avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação da operação urbana consorciada, com base em análise da situação pré-existente mediante simulações dos diferentes cenários decorrentes da aplicação das novas normas de ocupação do solo, das propostas de alterações viárias e de todas as demais intervenções previstas no plano de operação urbana consorciada, avaliando sua repercussão na estrutura urbana local, regional, no contexto social e na dinâmica econômica da área de estudo e de sua vizinhança.

Os estudos deverão organizar e classificar as medidas necessárias para consolidação ou potencialização dos efeitos positivos, e para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos identificados.

O estudo técnico elaborado pela comissão multidisciplinar específica, juntamente com o plano de operação urbana consorciada, deverão ser submetidos a audiências públicas para discussão do projeto de lei que institui a operação urbana consorciada.

A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

5.7. Transferência do direito de construir

A transferência do direito de construir é um instituto que permite ao Município ingressar em imóveis que sejam de seu interesse, oferecendo como contrapartida o potencial construtivo, uma alternativa à desapropriação, que exige indenização prévia e em dinheiro.

Para que a transferência do direito de construir ocorra, é necessário que haja a afetação do bem imóvel ao interesse público de forma que impeça total ou parcialmente o exercício do direito de construir do proprietário.

Além disso, o potencial construtivo só poderá ser exercido nos locais em que possível a execução do solo criado previsto no PDP.

Assim, considerando as vantagens de sua utilização e a obrigatoriedade de sua previsão estabelecida pelo Estatuto da Cidade, propõe-se:

O Poder Público Municipal poderá conceder, mediante escritura pública, ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a título de indenização, autorização para exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir previsto no PDP, quando o referido imóvel, situado na Macrozona Urbana I (Anexo I), 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 - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos anteriormente.

O direito de construir será transferido para outro local, mediante a transferência do índice de aproveitamento, do lote ou área, de que foi cerceado o direito de construir.

Para fins de apuração do índice de aproveitamento, deverá ser considerada a zona em que o imóvel está situado e, havendo mais de uma, deverá ser feita uma média simples entre as zonas.

A transferência do direito de construir poderá ser exercida em área ou lote incluso no perímetro urbano do Município, em que seja permitido o solo criado, respeitando-se as demais limitações impostas pelos requisitos urbanísticos previstos no PDP.

A transferência do direito de construir poderá ser utilizada em mais de um lote, sucessivamente, até a transferência total.

Quando a transferência do direito de construir for exercida em zonas de usos diferentes daquela em que foi cerceado o referido direito, com índice de aproveitamento e valores diferentes, deverá ser estabelecida uma equivalência de acordo com a planta de valores do Município vigente à época da negociação, devendo constar na respectiva Escritura Pública a forma de negociação.

Os documentos referentes à transferência e à alienação do direito de construir serão averbados no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel cedente e do receptor, quando aplicável.

Exercido o direito de transferência, o potencial transferido não poderá, em nenhuma hipótese, ser novamente imputado ao terreno cedente ou à parte dele, salvo mediante outorga onerosa do direito de construir, na hipótese de revogação da restrição anteriormente incidente sobre o imóvel.

5.8. Estudo de impacto de vizinhança

O estudo de impacto de vizinhança (EIV) é um instrumento que visa a harmonização e o equilíbrio entre as atividades a serem desenvolvidas no município, prevenindo eventuais danos futuros pelo empreendimento (construção ou atividade) a ser realizado. Dessa forma, deve ser aplicado não só na criação de novos

estabelecimentos como também na ampliação ou alteração das atividades desenvolvidas.

Assim, propõe-se:

A instituição do estudo de impacto de vizinhança (EIV) com o objetivo de estabelecer, previamente, os efeitos positivos e negativos resultantes de empreendimentos e atividades privados ou públicos, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Ficam sujeitos à elaboração do EIV para obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal, os seguintes empreendimentos e atividades:

I - a construção de prédios, públicos ou privados, de qualquer uso e finalidade, com área construída superior a 4.000,00m² (quatro mil metros quadrados);

II - aeroportos, ferrovias e rodovias expressas;

III - terminais rodoviários, postos de abastecimento, postos de serviços com qualquer área;

IV - parques de lazer e recreação, locais públicos, casas noturnas (boates, casa de shows, bares e assemelhados) com qualquer área;

V - indústrias localizadas fora da macrozona industrial, com qualquer área;

VI - listados no Anexo III como de uso condicionado, dentro de cada zona de uso;

VII - parcelamentos do solo na forma de loteamentos (abertos ou fechados) e condomínio de lotes por unidades autônomas, com mais de 50 unidades;

VIII - outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto “à qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades”.

São considerados empreendimentos e atividades que geram efeitos negativos na qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades, os de significativa repercussão ambiental e na infra-estrutura urbana.

Por significativa repercussão ambiental entende-se como o que provoca deterioração das condições da qualidade de vida instaladas em um agrupamento populacional ao alterar as propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente e afetar: a saúde, a segurança e o bem estar da população; as atividades sociais e econômicas; as condições sanitárias; a qualidade dos recursos ambientais; o patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e arqueológico do Município; a qualidade de acesso à infra-estrutura urbana instalada; as relações de convivência e de vizinhança.

E podem ser considerados de significativa repercussão na infra-estrutura urbana aqueles que provocam modificações estruturais no ambiente urbano e afetam, direta ou indiretamente: o sistema viário, geração de tráfego e demanda de transporte público; o sistema de saneamento básico; o sistema de drenagem; o

sistema de drenagem e telecomunicações; o adensamento populacional; uso e ocupação do solo; equipamentos urbanos ou comunitários; valorização imobiliária.

O EIV deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I - conforto, tranquilidade, segurança e bem - estar da população;

II - valorização ou desvalorização imobiliária;

III - adensamento populacional;

IV - uso e ocupação do solo;

V - geração e ou aumento de tráfego;

VI - demanda por transporte público;

VII - equipamentos urbanos e comunitários;

VIII - ventilação e iluminação, no entorno, e níveis sonoros;

IX - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

O EIV deverá ser instruído com o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), que deverá conter no mínimo:

I - a correta definição do projeto em termos de: localização; objetivos e justificativas do projeto; descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas e locacionais; compatibilidade com planos e programas governamentais propostos e em implantação na área de influência do projeto; compatibilização com a legislação de uso e ocupação do solo;

II - caracterização da vizinhança onde o projeto terá repercussão, considerando-se: a caracterização da população moradora e do padrão sócio-econômico que usufrui; a caracterização sócio-econômica, histórica e cultural da região e de seu patrimônio; a caracterização da qualidade de vida cotidiana da população vizinha, suas demandas e serviços instalados e suas relações de convívio; descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual, discriminando a distribuição dos ônus e benefícios sociais;

III - a avaliação da repercussão na infraestrutura urbana: demonstrando a compatibilização do projeto com a infra-estrutura urbana; anexando declaração da disponibilidade para instalação dos serviços públicos de empreendimento tal como projetado;

IV - a definição de medidas mitigadoras dos impactos negativos e de eventuais medidas compensatórias;

V - o programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos, indicando fatores e parâmetros a serem adotados durante a implantação do projeto;

VI - relação de todos os técnicos da equipe multidisciplinar responsável pelo relatório, com nome e formação profissional.

As despesas da elaboração do EIV/RIV serão custeadas pelo proponente do projeto.

O RIV é um instrumento que permite que o licenciamento de projetos ou atividades seja precedido da avaliação: do grau de alteração em qualidade e quantidade que uma determinada intervenção causará aos usuários da região; da necessidade de possíveis medidas de compensação para garantir a qualidade de vida no local; da necessidade de intervenção administrativa; e da tolerância com o desgaste pela comunidade.

O RIV deve ser apresentado de forma objetiva, facilitando a compreensão do público. As informações devem ser traduzidas em linguagem acessível e ilustradas por mapas, quadros, fotos e demais recursos visuais de modo que possam entender as vantagens do projeto, bem como todas as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as conseqüências de sua implantação.

A aprovação do EIV/RIV fica a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças podendo esta solicitar pareceres sempre que entender necessário, especialmente da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.

O licenciamento da obra ou atividade bem como sua implementação, implantação e atividade executória, mesmo preliminar, ficam condicionados à aprovação do EIV/RIV.

Na hipótese do EIV/RIV demonstrar carência ou interferência negativa não tolerada pela comunidade, o Município indeferirá o projeto e/ou a licença pretendida, até que sejam sanados os problemas, sempre sob responsabilidade do interessado, sem qualquer tipo de indenização por parte do Município.

O interessado poderá apresentar pedido de reconsideração sempre que se sentir prejudicado e juntar nova documentação quando entender necessário e/ou solicitado pelo Município, reiniciando os procedimentos sempre que a alteração interferir substancialmente no EIV/RIV apresentado inicialmente.

Aos documentos integrantes do EIV/RIV será dada a necessária publicidade em jornal de grande circulação e na imprensa oficial e deverão ficar disponíveis para consulta na Coletoria do Município, por qualquer interessado, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

Fica assegurada a participação popular por meio de Audiência Pública que deverá ser realizada na região objeto do empreendimento e/ou atividade.

Se ficar constatado, pela autoridade municipal, que houve omissão ou manipulação de informações na elaboração do EIV/RIV, a execução do empreendimento e/ou atividade ficará suspensa automaticamente pelo prazo de 12 meses (doze) meses, a título de penalidade.

O EIV/RIV terá validade apenas para a atividade a que se pretenda implantar num determinado imóvel ou área e vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses; após esse período, deverá ser feito novo estudo.

A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental, e tem a finalidade de assegurar o cumprimento dos princípios e diretrizes estabelecidas no PDP.