

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE
ALEGRE
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE**

**LEI N° 428/2006
DE 10 DE
OUTUBRO DE
2006**

**Dispõe sobre
Plano Diretor
Estratégico e
Participativo de
Monte Alegre e
dá outras
providências.**



OUTUBRO 2006

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE

Prefeito

Sólon Ubarana da Silva

Vice-Prefeita

Lucineide M^a. S. Paiva

Coordenador Político

Gonçalo da Silva

Suporte Técnico

Wellinton B. Praxedes

NÚCLEO DE CONSULTORIA INSTITUCIONAL

Diretor Técnico

Manoel França da Silva

Supervisor

Gustavo França da Silva

Coordenador Técnico

Mário S. L. Correia

Arquitetos

Gley Rivierey L. M. Medeiros

Luciana Kelly Maia

GRUPO GESTOR

Gonçalo da Silva – Prefeitura M. Monte Alegre

Antônio Ananias Filho (Toinho) – Sindicato T. Rurais

José Joseni Oliveira de Andrade - Comércio

Maria Isabel C. da Silva –Turismo

Kaliane Maria da Silva – EMATER

Eliane Ferreira – Associação Rural

Wellinton B. Praxedes – Prefeitura M. Monte Alegre

Naimar de Fátima – Conselho Tutelar

APOIO TÉCNICO

Rosimeire X. Ferreira

Benedita Rufino



MENSAGEM

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa Câmara Municipal, por intermédio de Vossa Excelência, Projeto de Lei que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico e Participativo, o sistema e o processo de planejamento e de gestão do desenvolvimento do Município de Monte Alegre.

O Plano Diretor, que ora temos a satisfação de apresentar a esta Casa, como também à sociedade de Monte Alegre cumpre uma recomendação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), elaborado de forma participativa envolvendo todos os segmentos do nosso município, sejam eles públicos e privados. Tem como objetivo orientar o pleno desenvolvimento das diversas funções da cidade e garantir o bem estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, com utilização de critérios ecológicos e justiça social, observância da escala humana e da função social da cidade e da propriedade. Essa função social acontece quando do exercício, por parte do cidadão, do direito à moradia, transporte público, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, saúde, educação, segurança, cultura, lazer e recreação preservando como bens coletivos, o patrimônio natural, arquitetônico e cultural e, assegurando, à sociedade, o direito de participar da gestão da cidade.

Este documento contém assim as diretrizes que o município de Monte Alegre irá percorrer na promoção do seu desenvolvimento nos próximos anos.

Monte Alegre(RN), 29 de setembro de 2006

SOLON UBARANA DA SILVA
Prefeito Municipal

LEI Nº 428/2006 DE 10 DE OUTUBRO DE 2006

Dispõe sobre Plano Diretor Estratégico e Participativo de Monte Alegre e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 1º - O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, parte integrante do processo contínuo de planejamento, que deverá contar com a participação da coletividade orientando os agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão da cidade.

Art. 2º - O Plano Diretor tem como objetivo orientar o pleno desenvolvimento das diversas funções da cidade e garantir o bem estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, com utilização de critérios ecológicos e de justiça social, observância da escala humana e da função social da cidade e da propriedade.

§ 1º. A cidade cumpre sua função social quando garante a todo cidadão o direito à moradia, transporte público, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, saúde, educação, segurança, cultura, lazer, recreação; preservando, como bens coletivos, o patrimônio natural, arquitetônico e cultural e assegurando à sociedade o direito de participar da gestão da cidade.

§ 2º. A propriedade cumpre sua função social quando é utilizada para habitação ou atividade produtiva, compatível com a segurança, salubridade e capacidade de aproveitamento condizentes com as condições de infra-estrutura local ou preservação da qualidade do meio ambiente, do patrimônio cultural e paisagístico, respeitando-se as normas urbanísticas de ordenamento necessário à preservação do interesse público.

Art. 3º - Constituem objetivos estratégicos do Plano Diretor:

I - compatibilizar o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, minimizando a ação especulativa e propiciando melhores condições de acesso a terra, habitação, trabalho, transporte, equipamentos públicos e serviços urbanos para o conjunto da população, evitando-se a ociosidade ou sobrecarga da infra-estrutura urbana instalada, resgatando para a coletividade os investimentos públicos, aplicados na qualificação da estrutura urbana;

II – estabelecer mecanismos que viabilizem alternativas para integração do Município à Região Metropolitana de Natal, sob os aspectos ambientais, sociais, econômicos, viários e de transportes;

III – planejar a estruturação urbana e rural do Município visando dotar os bairros, setores comunitários e distritos com os equipamentos necessários ao suprimento das necessidades básicas de educação, saúde, lazer, segurança, abastecimento, transporte e circulação, respeitando a escala de autonomia do ser humano; propiciar a racionalização dos deslocamentos; contribuir para a economia doméstica e resgatar o sentido social da convivência comunitária;

IV - estimular a implantação de sistemas de circulação viária e de transportes coletivos não poluentes, favorecendo a prevalência deste sobre o transporte motorizado individual, respeitando a condição de autonomia humana para deslocamentos a pé e de bicicleta, observando critérios que possibilitem a integração e acesso entre os vários setores urbanos;

V - promover a implantação dos serviços públicos e equipamentos urbanos e comunitários de forma justa e espacialmente equilibrada, observando os projetos de estruturação urbana, priorizando o atendimento imediato das comunidades carentes;

VI - garantir a reserva de terras públicas necessárias para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de áreas verdes e programas habitacionais de interesse social, suficiente para acomodar as demandas decorrentes do crescimento demográfico e da expansão urbana do Município;

VII - estabelecer um sistema de planejamento urbano, rural e ambiental capaz de acompanhar a dinâmica das transformações urbanas e rurais, garantindo a integração da sociedade civil no processo de planejamento, implementação, avaliação e revisão do Plano Diretor, distinguindo os bairros ou setores comunitários como unidades de planejamento e gestão;

VIII - proporcionar a melhoria da qualidade ambiental através do controle da utilização dos recursos naturais, recuperação das áreas deterioradas, arborização das vias, praças e áreas públicas e preservação do patrimônio natural e paisagístico;

IX - orientar o ordenamento urbano e rural de forma a ampliar as oportunidades para o desenvolvimento econômico, valorizando os setores do turismo, do artesanato, do comércio, do agro-negócio e de outras atividades geradoras de emprego, ocupação, trabalho e renda, respeitando as tradições, vocações, patrimônio natural e cultural do Município;

X - promover a regularização fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda;

XI - definir instrumentos para a atuação conjunta do setor público e privado visando a efetivação das transformações urbanísticas, necessárias ao desenvolvimento urbano;

XII - criar mecanismos para a integração do Município com o Estado, União e outros Municípios através da implementação de políticas públicas, programas e investimentos de interesse comum que visem o desenvolvimento econômico e social;

XIII – estabelecer mecanismos que garantam a vinculação entre as ações do Poder Público e o planejamento de longo alcance, visando à aplicação dos recursos públicos nos projetos e programas instituídos para promover a estruturação da cidade e a implantação de políticas setoriais de desenvolvimento que resultam em crescimento urbano e rural ordenados.

Art. 4º - O Plano Diretor orienta o processo de desenvolvimento urbano e rural para a realização da política urbana, rural e ambiental do Município.

§ 1º. As leis municipais de diretrizes orçamentárias do orçamento plurianual de investimentos e do orçamento anual observarão e incorporarão as orientações e diretrizes estabelecidas nesta Lei.

§ 2º. As intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais, na cidade, deverão estar de acordo com esta Lei.

§ 3º. Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar convênios, contratos e consórcios com outros Municípios e órgãos da administração direta, indireta e fundacional do Estado e da União para a consecução dos objetivos e diretrizes definidos nesta Lei.

Capítulo II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 5º - O exercício do direito de propriedade dos bens imóveis atenderá à sua função social e à função social da cidade, subordinando os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade.

§ 1º. O direito de construir atenderá a função social da propriedade imobiliária.

§ 2º. Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, as seguintes exigências:

I - aproveitamento e utilização para atividades inerentes ao cumprimento da função social da cidade, em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos e da infra-estrutura instalada;

II - aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio cultural e paisagístico;

III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança, saúde e conforto de seus usuários e da vizinhança.

Art. 6º - O Município, por interesse público, usará os instrumentos previstos nesta Lei para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Capítulo III DAS DEFINIÇÕES

Art. 7º - Para efeito de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - **Adensamento**: a intensificação do uso do solo;

II - **Área Edificada ou Construída**: a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;

III - **Área de Especial Interesse**: porção do território municipal, delimitada por lei, que se sobrepõe às zonas em função de peculiaridades que exigem tratamento especial;

IV - **Área Útil**: a área construída do lote utilizada para o desenvolvimento das atividades predominantes do uso;

V - **Calçada**: o espaço existente entre o limite do lote e o meio fio;

VI - **Coefficiente de Aproveitamento**: o quociente entre a área edificada e a área da gleba ou do lote;

VII - **Favela**: comunidade com situação fundiária total ou parcialmente ilegal, infra-estrutura básica precária e com tempo de existência superior a 2 (dois) anos;

VIII - **Gabarito**: a altura definida entre o piso do pavimento de acesso à edificação e a altura do último piso útil;

IX - **Habitação de Interesse Social**: aquela destinada à população que vive em vilas ou loteamentos irregulares, em condições precárias de habitabilidade, ou auferir renda inferior a cinco vezes o salário mínimo ou seu sucedâneo legal;

X - **Imóvel Sub-Utilizado**: aquele que não cumpre sua função social

XI - **Infra-Estrutura Básica**: os sistemas de abastecimento de água, coleta e destinação final de esgotos e lixo, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação de vias;

XII - **Lote Padrão**: o menor lote admitido para parcelamento, com exceção daqueles passíveis de intervenções em áreas de Especial Interesse Social;

XIII - **Passeio Público**: o espaço da calçada reservado ao pedestre e livre de obstáculos;

XIV - **Potencial Construtivo de uma Gleba ou Lote**: o produto da sua área pelo índice de aproveitamento admitido para a zona onde estiver localizado;

XV - **Quadra**: porção de território privado ou público estabelecido dentro do polígono formado por três ou mais vias;

XVI - **Recuo**: a menor distância ente as divisas do terreno e o limite externo da projeção horizontal da edificação. Denomina-se frontal, quando se refere à divisa com logradouro público ou via, e lateral ou de fundos quando da divisa com outros lotes;

XVII – **Sub-Solo** – pavimento cujo teto situa-se a até 1,20 (um metro e vinte centímetros) da cota de nível média de acesso ao lote podendo aflorar do nível do solo a no máximo 2,0m (dois metros) de altura em qualquer ponto.

XVIII - **Taxa de Impermeabilização:** o índice que se obtém dividindo a área da parcela do lote ou gleba que não permite a infiltração de água pela área total do lote ou gleba;

XIX - **Taxa de Ocupação:** o índice que se obtém dividindo a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba;

XX - **Zonas:** subdivisões das Áreas Urbana e Rural da Cidade, delimitadas por lei e caracterizadas por sua função diferenciada;

XXI - **Zonas de proteção:** porções do território definidas em função do interesse público e social de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio histórico, paisagístico, cultural e/ou ambiental.

Capítulo IV **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Art. 8º - O Poder Executivo dispõe dos seguintes instrumentos para implementar as diretrizes, objetivos e programas estabelecidos nesta Lei, sem prejuízos daqueles constantes na Lei Orgânica do Município:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e desapropriação;
- II - imposto progressivo no tempo sobre a propriedade territorial urbana;
- III - outorga onerosa do direito de construir;
- IV - operações urbanas consorciadas;
- V - consórcios imobiliários para desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social;
- VI - declaração de áreas de interesse ambiental ou urbanístico;
- VII - instituição de planos urbanísticos;
- VIII - instituição do Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental;
- IX – direito de preempção.

Seção I ***DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO*** ***COMPULSÓRIOS E DESAPROPRIAÇÃO***

Art. 9º - O Poder Executivo poderá exigir do proprietário de terreno urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação dos seguintes instrumentos:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - aplicação de imposto sobre a propriedade predial e territorial progressivo no tempo;
- III - desapropriação do imóvel com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§ 1º. Ato do Poder Executivo definirá os terrenos sujeitos à aplicação do parcelamento ou edificação compulsórios, mediante a elaboração de projetos e programas desenvolvidos para implementação dos objetivos e diretrizes desta Lei, definindo os prazos para que se cumpram as medidas estabelecidas.

§ 2º. O Poder Executivo poderá propor a adesão dos proprietários dos imóveis, sujeitos ao parcelamento e edificação compulsórios, a consórcios imobiliários voltados ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social do Município.

Art. 10 - Fica o Poder Executivo, mediante aprovação dos programas e projetos elaborados com vistas à implementação da política de desenvolvimento urbano, autorizado a editar ato definindo as áreas de aplicação deste instrumento e discriminando os imóveis sujeitos às penalizações previstas nesta Lei.

Seção II

Do Imposto Progressivo no Tempo sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Art. 11 - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana poderá ser progressivo, nos termos do Código Tributário Municipal, nos seguintes locais:

I - Área Especial Preferencial de Adensamento;

II - Área Especial de Interesse Social;

III - Área Especial de Operação urbana;

IV - terrenos não murados, localizados em áreas urbanizadas.

§ 1º. Ato do Poder Executivo definirá, de acordo com projetos ou programas de implementação previstos para a área, os terrenos sujeitos à cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

§ 2º. O imposto de que trata este artigo não incidirá sobre terrenos, de até 400m² (quatrocentos metros quadrados), cujos proprietários não tenham outro imóvel no Município, excetuando-se os que se enquadram no item IV.

§ 3º. A incidência do imposto de que trata o *caput* deste artigo poderá ocorrer em imóveis que abriguem edificações em ruínas ou tenham sido alvo de demolição, abandono, incêndio, desabamento, ou que, de alguma forma, não cumpram a função social da propriedade.

Seção III

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 12 - A concessão para o direito de construir será onerosa quando a área a ser edificada ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para o município, na Zona Adensável.

§ 1º. Para cada m² (metro quadrado) de solo criado além do coeficiente de aproveitamento básico, o empreendedor pagará ao Município o valor venal médio do metro quadrado de terreno, definido pela planta genérica de valores do cadastro imobiliário, para a área na qual se localiza o terreno.

§ 2º. Nos terrenos localizados na Área Especial Preferencial de Adensamento serão estabelecidos fatores de correção diferenciados por bairros ou setores urbanos, a serem aplicados sobre o valor do m² (metro quadrado) de solo criado além do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 13 - Fica estabelecida a seguinte fórmula para o cálculo da outorga onerosa do direito de construir:

$$V_{sc} = [A_{Ct} - (A_{ter} \times CA)] \times V_{vm} \times FC$$

Sendo:

V_{sc} = valor do solo criado excedente ao coeficiente de aproveitamento básico

A_{Ct} = área construída total

A_{ter} = área do terreno

CA = coeficiente de aproveitamento básico

V_{vm} = valor venal médio do metro quadrado do terreno constante na planta genérica de valores do cadastro imobiliário do Município

FC = fator de correção, estabelecido por lei específica.

§ 1º. Os fatores de correção serão reeditados anualmente, mediante decreto do Poder Executivo, em função da adequação do instrumento solo criado à dinâmica de desenvolvimento urbano do Município, observando a implementação dos objetivos e diretrizes definidos por esta Lei.

§ 2º. As receitas provenientes da outorga onerosa reverterão, exclusivamente, para o Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental, sendo vetada sua utilização para qualquer outro fim.

§ 3º. Na Área Especial Preferencial de Adensamento o valor da outorga onerosa do direito de construir poderá ser deduzido, em até 50% (cinquenta por cento), desde que seja aplicado em obras de implantação de infra-estrutura de saneamento no entorno do empreendimento a ser licenciado, com apresentação de orçamento avalizada por órgãos públicos ou concessionária de serviços públicos competentes, sendo os 50% (cinquenta por cento) restantes, obrigatoriamente, recolhidos ao Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental.

§ 4º. O pagamento da outorga onerosa do direito de construir poderá ser efetuado em dinheiro ou terreno.

§ 5º. O pagamento da outorga onerosa do direito de construir poderá ser parcelado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, mediante a lavratura de um termo de reconhecimento de dívida, devendo a primeira parcela ser recolhida no ato do licenciamento.

§ 6º. A expedição das certidões de característica e habite-se ficam vinculadas à quitação do valor da outorga onerosa.

§ 7º. Não serão computadas no cálculo do solo criado as áreas correspondentes à garagem, salvo quando a edificação se destine a esse uso específico.

§ 8º. Ficam isentos do pagamento da outorga onerosa do direito de construir:

I - escolas;

II - hospitais;

III - empreendimentos habitacionais multifamiliares de interesse social, até 5 (cinco) salários mínimos, que comprovem a viabilidade do programa para a faixa de interesse especificada, devidamente aprovados por organismos ou instituições credenciadas para essa análise;

Seção IV

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 14 - 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.

Art. 15 - As operações urbanas serão regidas por leis transitórias, com prazo de vigência definido, instituídas para cada finalidade específica.

Art. 16 - As leis de operações urbanas permitem o estabelecimento de parâmetros de uso do solo específicos para a porção do território na qual incidirão e a inclusão de incentivos fiscais e tributários, para estimular a adesão dos agentes que se pretenda envolver no processo.

§ 1º. As leis de operações urbanas devem definir:

I - o perímetro de sua abrangência;

II - o projeto de intervenção urbanística com respectiva regulamentação de usos e potencialidades construtivas;

III - o quadro de obras previstas com cronograma prioritário de execução, definindo as intervenções obrigatórias e indispensáveis;

IV - a especificação dos incentivos fiscais e tributários com respectivos procedimentos de aplicação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - a discriminação das metas a serem atingidas e a definição dos objetivos gerais e específicos;

VII - a reacomodação das habitações que precisem ser deslocadas em função das transformações propostas e o programa de atendimento econômico e social da população atingida;

VIII – os parâmetros de gestão da operação, cuja coordenação deverá ser obrigatoriamente compartilhada com os representantes da sociedade civil;

IX - as contrapartidas a serem assumidas pela iniciativa privada, proporcionais aos ganhos advindos do aumento da potencialidade construtiva de cada lote ou área específica beneficiada.

§ 2º. As contrapartidas podem ser captadas pelo Poder Executivo sob a forma de:

I - recursos para o fundo especial da operação urbana;

II - obras e serviços de infra-estrutura urbana;

III - terrenos e habitações destinadas a relocação da população atingida;

IV - terrenos ou obras destinadas à implantação de equipamentos públicos;

V - recuperação do meio ambiente e do patrimônio arquitetônico;

VI - indenizações decorrentes de desapropriações que se façam necessárias.

§ 3º. Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal nas formas previstas no parágrafo 2º deste artigo serão aplicadas exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Art. 17 - Será instituído um comitê de gestão da operação urbana com direito a participação dos agentes envolvidos, dos moradores e proprietários de imóveis que se localizem na área e dos representantes das organizações comunitárias dos bairros ou setores comunitários afetados pelo projeto.

Seção V Dos Consórcios Imobiliários

Art. 18 - Os consórcios imobiliários poderão ser estabelecidos mediante proposição do Poder Executivo ou de proprietários de terrenos, para viabilizar planos de urbanização e regularização fundiária de assentamentos irregulares ou programas habitacionais para população de baixa renda.

§ 1º. Nos consórcios imobiliários o proprietário entrega seu terreno ao Poder Executivo e, após a realização das obras, recebe como pagamento lotes urbanizados de valor correspondente ao valor original do terreno, antes das obras realizadas.

§ 2º. Será permitido ao Poder Executivo compensar dívidas relativas ao imposto predial e territorial urbano que incidam sobre a propriedade cedida para essa finalidade, na operação de pagamento a que se refere o parágrafo anterior.

Seção VI Da Declaração de Áreas de Especial Interesse

Art. 19 - O Poder Executivo poderá criar Áreas de Especial Interesse, definidas no Zoneamento Funcional instituído por este Plano Diretor, que serão definidas e delimitadas por lei específica, enquadrando-se nas seguintes categorias:

I - Área de Especial Interesse Social é constituída de terrenos ocupados por favelas e outras formas de habitações subnormais ou por loteamentos irregulares onde se pretende promover a urbanização ou regularização fundiária;

II - Área de Especial de Operação Urbana é aquela que, embora passível de adensamento, apresenta valores sociais e/ou histórico-culturais significativos para o patrimônio da cidade e que carecem de formas de recuperação e revitalização.

§ 1º. Entende-se por Operação Urbana o conjunto integrado de intervenções e medidas a ser coordenado pelo Poder Público através de plano específico, com a participação da iniciativa privada e comunidade local.

§ 2º. Para as Áreas de Especial Interesse poderão ser estabelecidos parâmetros urbanísticos específicos para parcelamento, uso e potencialidade construtiva.

§ 3º. Poderão ser suspensos, por prazo nunca superior a 360 (trezentos e sessenta) dias, concessões de alvarás e licenciamento de construções, ampliações, reformas e mudança de uso em edificações, de parcelamento, desmembramento e remembramento do solo, de abertura de logradouros e instalação de equipamentos públicos, nas áreas declaradas de Especial Interesse, aguardando-se a regulamentação.

§ 4º. O ato de declaração de Área de Especial Interesse deve ser submetido à apreciação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Seção VII

Da Instituição de Planos Setoriais de Desenvolvimento

Art. 20 - Para garantir a implementação da política de estruturação do município, ordenamento do crescimento urbano e rural e desenvolvimento da infra-estrutura do Município serão instituídos, por lei, os seguintes Planos Setoriais de Desenvolvimento:

- I - Plano de Conservação, Recuperação e Gerenciamento do Patrimônio Ambiental;
- II - Plano de Desenvolvimento do Sistema Viário e Transportes Públicos;
- III - Plano de Desenvolvimento do Sistema de Saneamento Ambiental;
- IV - Plano de Desenvolvimento do Sistema de Patrimônio e Equipamentos do Serviço Público;
- V - Plano de Desenvolvimento Rural;
- VI - Plano Para Desenvolvimento de Programas de Interesse Social;
- VII - Plano de Conservação e Recuperação do Patrimônio Cultural.

§ 1º. A aplicação dos recursos públicos em investimentos constantes nas leis dos orçamentos anuais e plurianual fica vinculada aos projetos e programas instituídos nos Planos Setoriais de Desenvolvimento, devendo observar as prioridades neles estabelecidas.

§ 2º. O Poder Executivo fica autorizado a firmar convênios com instituições, Estado e União, para a consecução do objetivo previsto no *caput* deste artigo, podendo para esse fim utilizar recursos do Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental.

Seção VIII

Da Instituição do Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental

Art. 21 - Fica Criado o Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental, que se constituirá das seguintes receitas:

- I - valores em dinheiro arrecadados em decorrência da aplicação da outorga onerosa do direito de construir;
- II - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados;
- III - rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;
- IV - multas decorrentes de infrações administrativas.

Parágrafo único. Os recursos do Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental atenderão aos seguintes critérios de gestão:

- I - utilização segundo plano específico, elaborado pelo Poder Executivo, aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e pela Câmara Municipal;
- II - aplicação na execução de programas de interesse social, estudos e pesquisas que visem a elaboração dos Planos Setoriais de Desenvolvimento;
- III - utilização em investimentos em saneamento básico, sistema viário, estruturação das centralidades de bairros ou setores comunitários e aquisição de terrenos para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

Seção IX

Do Direito de Preempção

Art. 22 – O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º. – A área a ser aplicado o direito de preempção deverá ser regulamentada por lei municipal, baseada no Plano Diretor, onde deve constar obrigatoriamente:

I – delimitação da área de abrangência dentro do território;

II – prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência;

III – finalidades a que se destina a área objeto da intervenção.

§ 2º. – O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 23 – O direito de preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II execução de programas e projetos de interesse social;

III – constituição da reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico cultural ou paisagístico.

Art. 24 – O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no *caput* deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. 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 nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º. Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º. 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.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

TÍTULO II DO ZONEAMENTO AMBIENTAL E FUNCIONAL

Capítulo I DO MACROZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 25 - O território do Município de Monte Alegre fica dividido em área urbana, correspondendo à sede do município, e em área rural, correspondendo ao distrito de Lagoa do Mato e às comunidades rurais de Castanha, Carnaúba, Tremendais, Xique-Xique, Riacho do Brejo, São Miguel, Santa Luzia, Vertente, Retiro, Jardim, Olho D'água, Pitombeira, Areia

Branca, Mata, Badu, Quatro-Bocas, Lagoa do Juazeiro, Timbaúba, Cacimbinha, Pajuçara I e II, Comum, Fontes I e II e Sobrado I e II.

Art. 26 - O Macrozoneamento Ambiental, a ser regulamentado por lei específica, divide a totalidade do território do Município em quatro zonas:

I - Zona Adensável – aquela adequada à urbanização, efetivamente ocupada ou destinada à expansão da cidade;

II – Zona Não-Adensável – aquela onde a ocupação deve ser permitida, mas com parcimônia;

III - Zona de Proteção Ambiental – aquela de restrição à ocupação urbana que abrange as áreas de condições físicas adversas à ocupação intensa pelas condições geológicas, de cobertura vegetal ou de importância para a preservação dos corpos de água e espécies nativas da fauna e da flora.

IV – Zona de Recuperação Ambiental - caracteriza-se pela existência de ocupações desordenadas e ambientalmente inadequadas, possuindo elevada densidade populacional e deficiência de equipamentos públicos e infra-estrutura urbana básica.

Art. 27 - A Zona Adensável é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infra-estrutura e a necessidade de diversificação de uso possibilitem o adensamento.

Art. 28 – A Zona Não-Adensável é aquela onde o meio físico apresenta condições propícias à ocupação, mas as condições de infra-estrutura instalada ainda são insuficientes para garantir o adensamento com qualidade de vida para a população.

Art. 29 - A Zona de Proteção Ambiental subdivide-se em:

I – Sub-Zona I - integra uma faixa de 60m (sessenta metros) sobre cada uma das margens dos rios que circundam o Município, tendo como objetivo a proteção do ecossistema ribeirinho, a preservação da mata ciliar, o controle de poluição das águas e dos processos erosivos e de assoreamento;

II – Sub-Zona II - integra uma faixa de 240m (duzentos e quarenta metros), subsequente à Sub-Zona I, seguindo cada uma das margens dos rios que circundam o Município, incorporando as porções do território municipal que contêm as reservas de mata nativa de vegetação, tendo como objetivo minimizar os impactos sobre o ecossistema ribeirinho e mata ciliar e proteger as reservas nativas de vegetação.

Art. 30 - São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental:

I - qualificar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;

II - evitar novas ocupações;

III - implementar infra-estrutura com soluções alternativas;

IV - recuperar ambientalmente as áreas degradadas.

Art. 31 - Sobre o Macrozoneamento Ambiental sobrepõe-se o Zoneamento Funcional, que define as Áreas Especiais como porções do território do Município com características que justifique a adição de normas complementares de uso e ocupação do solo, incentivos à ocupação e desenvolvimento de alguma atividade específica.

Capítulo II

DO ZONEAMENTO FUNCIONAL

Art. 32 - O Zoneamento Funcional compreende as seguintes categorias:

I - Área Especial de Interesse Turístico – onde há interesse público em desenvolver e aproveitar o potencial turístico e preservar a paisagem;

II - Área Especial de Interesse Rural – onde há interesse público em desenvolver e aproveitar o potencial rural, promovendo a regularização fundiária rural;

III - Área Especial Preferencial de Adensamento – destinada, prioritariamente, para intensificação do adensamento, por apresentar maior disponibilidade de infra-estrutura instalada, contribuindo para um melhor aproveitamento dos investimentos públicos realizados e para a contenção do crescimento urbano desordenado;

IV - Área Especial de Interesse Social – aquela ocupada por formas de sub-habitação ou loteamento irregular, onde existe o interesse público na promoção de programas de urbanização, regularização fundiária ou melhorias na condição sanitária das moradias;

V - Área de Risco – Aquela que se apresenta inadequada para ocupação ou utilização por oferecerem algum tipo de risco à segurança, salubridade ou estabilidade de edificações, antes de serem promovidas intervenções urbanísticas que as torne apta para o uso.

§ 1º. O bairro da Esperança e a comunidade do Sobrado, constitui-se Área Especial de Interesse Social.

§ 2º. A identificação e delimitação das demais Áreas do Zoneamento Funcional devem ser definidas mediante leis específicas.

§ 3º. O adensamento será direcionado, prioritariamente, para áreas onde a infra-estrutura instalada permite maior intensificação do uso e ocupação do solo e, secundariamente, para áreas onde a infra-estrutura possa ser facilmente instalada; e desestimulado nas porções do território do município que apresentem sinais de saturação ou dificuldade em implantação de infra-estrutura básica, que não se constituam áreas especiais de interesse para o incentivo específico de atividades econômicas.

TÍTULO III

DAS DIRETRIZES SETORIAIS

Capítulo I

DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

Seção I

Da Reforma Administrativa

Art. 33 - Priorizar a implantação de reforma administrativa de acordo com as seguintes diretrizes:

I - criar mediante lei um órgão específico de assessoria, controle e fiscalização Urbanística e Ambiental para o município de Monte Alegre, assegurando o seu funcionamento com dotações orçamentárias municipais e recursos financeiros provenientes de terceiros, especialmente empresas dentre outros, mediante convênios, parcerias, inclusive para a formação do quadro de pessoal técnico;

II - garantir a implantação e o funcionamento dos sistema de informações geo-referenciadas centralizado no Instituto a que se refere o inciso anterior;

III - Adequação das competências institucionais dos órgãos municipais aos objetivos, diretrizes e demais preceitos desta lei.

Seção II

Do Desenvolvimento Econômico

Art. 34 - O Poder Executivo dará prioridade ao desenvolvimento econômico de Monte Alegre, através das atividades de comércio e de serviços, com base nas seguintes diretrizes:

I - fomentar a abertura de estabelecimentos de comércio e de serviços como restaurantes, atividades culturais, de micro e pequenas empresas, com incentivos fiscais;

II - incentivar a construção de infra-estrutura física, reforma ou ampliação de estabelecimentos comerciais e de serviços;

III - Estimular a criação de lojas, mercados, feiras, entre outras formas, de exposição e venda do artesanato em Monte Alegre, divulgando produtos como doces, queijos e similares, fortalecendo microempresas, bem como a agricultura familiar;

VI - incentivar o desenvolvimento de uma culinária local, melhorando a qualidade dos produtos e serviços.

Art. 35 - Para o desenvolvimento da atividade agropecuária, o Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes:

I - incentivar a melhoria da qualidade do leite produzido, através de programas, melhoramento técnico e de suporte e acesso ao financiamento;

II - Incentivar a melhoria da qualidade de queijos, iogurtes e outros derivados do leite como também dos derivados da mandioca, e outros, típicos do município de Monte Alegre;

III - Delimitar área para o desenvolvimento de atividades agropecuárias;

IV - Estimular a diversificação da produção agrícola além da de subsistência, fruticultura, hortifrutigranjeiros e floricultura entre outras compatíveis com a vocação do município;

V - Elaborar um plano diretor de desenvolvimento rural;

VI - Apoiar programas de estímulo à fixação do pequeno produtor no campo procurando melhorar suas condições de habitabilidade;

VII - Estimular a criação de pequenos animais;

VIII - Incentivar a implantação de granjas de suínos e aves;

IX - Promover estudos sobre a viabilidade de outras atividades como a piscicultura, a floricultura, entre outras.

Art. 36 - Para as demais atividades econômicas, o Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes:

I - incentivar a instalação de indústrias não incômodas no distrito industrial;

II - dar incentivos diferenciados a implantação de microempresas;

III - criar condições para a formalização do trabalho;

Seção III Do Turismo

Art. 37 - O Poder Executivo promoverá e incentivará o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico e social do Município de Monte Alegre de acordo com as seguintes diretrizes:

I - dar apoio a iniciativas particulares na abertura de estabelecimentos de comércio voltado ao turismo como: restaurantes de comidas típicas; feiras de artesanato, entre outros;

II - criar um espaço adequado de comercialização do artesanato e da culinária local;

III - criar um sistema de identificação visual de informações sobre locais de turismo na zona urbana e na zona rural;

IV - incentivar o turismo rural com um programa de visita a fazendas históricas ou típicas da região, que tenham produção de artesanato, leite, queijos e doces formando um circuito turístico e de gastronomia;

V - Investir na manutenção do patrimônio histórico do município, a identificado;

VI – Promover o levantamento do Patrimônio Histórico e Cultural do Município

Seção IV Do Trabalho e do Emprego

Art. 38 - O Poder Executivo estimulará e apoiará a ampliação da oferta de emprego, trabalho e de geração de renda, conforme as seguintes diretrizes:

I - Incentivar o artesanato e a produção de doces e queijos artesanais, oferecendo pontos de venda para escoamento desta produção;

II - Oferecer pontos de venda permanentes para o pequeno produtor rural;

III - Estimular as parcerias com o setor privado e entidades de ensino profissionalizante para a realização de cursos profissionalizantes bem como outras atividades de qualificação ou de atualização profissional de acordo com a realidade do município;

IV - Ampliar a oferta de cursos profissionalizantes adequados à demanda local, especialmente no setor de comércio, agricultura familiar e turismo;

V - apoiar o acesso da população local a cursos de 3º grau de acordo com as tendências de desenvolvimento do município e região;

Seção V Do Desenvolvimento Rural

Art. 39 - O Poder Executivo estimulará e apoiará o desenvolvimento das atividades rurais com o objetivo de promover o Desenvolvimento Rural, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - Disciplinar o uso e ocupação do solo na área rural através do mapeamento da sua vocação agrícola e de um sistema de informações geo-referenciadas;

II - Aprovar o Código de Posturas da área rural, em desenvolvimento, para que as relações de vizinhança sejam orientadas e estabelecidas, garantindo o acesso às propriedades, a manutenção de estradas, a eletrificação das residências e das vias públicas, uso da água, destinação do lixo e esgoto;

III - Desenvolver projetos de apoio ao pequeno e médio produtor na área tecnológica visando maior produtividade e melhores condições de manejo dos solos;

IV - Incentivar o desenvolvimento de projetos aproveitando os recursos naturais, diversificando a produção agrícola de acordo com a vocação do município;

V - Criar condições para melhor comercialização da agricultura com base familiar no município;

VI - Estimular a criação e o fortalecimento de cooperativas e de associações comunitárias;

VII - Criar melhores condições para que a qualidade dos derivados do leite e da mandioca com o objetivo de ampliação dos mercados.

§ 1º - Zona Rural é aquela constituída por áreas destinadas às atividades primárias, de produção de alimentos, bem como às atividades de reflorestamento.

Capítulo II

DA HABITAÇÃO

Art. 40 - Para assegurar o direito à moradia deve ser instituído o Plano de Desenvolvimento de Programas de Interesse Social, ficando estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - reconhecer, no planejamento do Município, as favelas ou conjuntos de habitações subnormais e loteamentos irregulares, implantados antes desta Lei, como Áreas Especiais de Interesse Social, priorizando programas ou projetos de recuperação ambiental e regularização fundiária com aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental;

II - discriminar as Áreas de Interesse Social como porções especiais do território do Município, definindo parâmetros específicos de ocupação, para implementação de projetos de alcance social, ambiental e urbanístico;

III - identificar as situações de calamidade pública ou eventos que possam afetar núcleos residenciais, possibilitando a adoção de medidas emergenciais ou mitigadoras, utilizando recursos públicos ou do Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental;

IV – estabelecer programas de assentamento de população de baixa renda com a aplicação dos mecanismos definidos no Título I desta Lei.

Art. 41 - O Plano de Desenvolvimento de Programas de Interesse Social deverá:

I - delimitar as áreas sujeitas aos programas e projetos de interesse social para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Urbanização e Conservação Ambiental;

II - definir as áreas de aplicação do imposto progressivo, parcelamento e desapropriação compulsória, para efetivação da política de provimento de habitação de interesse social;

III - definir os padrões de aproveitamento do solo a serem adotados nos projetos de parcelamento e habitação de interesse social;

IV - definir os critérios para tratamento das Áreas de Interesse Social;

V - definir os critérios para a participação da iniciativa privada em programas de interesse social;

VI - definir as prioridades de atendimento das comunidades a serem incluídas nos programas de interesse social;

VII - instituir banco de dados e critérios para cadastramento e atendimento da população em programas de interesse social;

VIII - estabelecer os padrões de concessão dos direitos de uso e posse a serem empregados nos programas de interesse social;

IX – estabelecer restrição à concessão de habitação de interesse social, por mais de uma vez, a uma mesma família.

Capítulo III **DO MEIO AMBIENTE**

Art. 42 - Para garantir a proteção do meio ambiente natural e condições ambientais para o desenvolvimento sustentado e de uma boa qualidade de vida da população, deve ser instituído o Plano de Conservação e Recuperação do Patrimônio Ambiental, que deve atender aos seguintes objetivos :

I - proteger e conservar os recursos hídricos;

II - conservar e recuperar os microssistemas que apresentam elementos de composição natural;

III - preservar a paisagem das áreas identificadas relevantes para o patrimônio ou interesse público;

IV - promover a utilização racional dos recursos naturais;

V – conservar, preservar e recuperar os ecossistemas essenciais e prover o manejo ecológico das espécies.

SEÇÃO I **Das Unidades de Conservação Ambiental**

Art. 43 - As unidades de conservação ambiental podem ser criadas pelo poder público, através de leis específicas, sendo destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 44 - As Unidades de subdividem-se em:

I - Áreas verdes públicas situadas na zona urbana, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;

II - Áreas de Proteção Ambiental (APA);

III - Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN;

CAPÍTULO IV **DO PATRIMÔNIO CULTURAL**

Art. 45 - Com o objetivo de incorporar ao processo de planejamento urbano e ambiental o respeito à memória construída e à identidade cultural da cidade e de suas comunidades, será instituído o Plano de Conservação e Recuperação do Patrimônio Cultural, ficando estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - promover o reconhecimento, mapeamento e caracterização das edificações que se constituirão o acervo histórico do Município;

I - formular e executar projetos e programas visando a revitalização, preservação e recuperação de áreas que estabeleçam relações de ambiência urbana com a identidade cultural das comunidades;

II - criar áreas de interesse urbanístico para instalação de equipamentos urbanos, espaços culturais e recreativos que atendam às demandas dos bairros e setores comunitários;

III – utilizar o tombamento para preservar bens naturais ou construídos.

Art. 46 - Os projetos para revitalização, preservação e recuperação a que se refere o inciso I, do artigo anterior, respeitarão as seguintes diretrizes:

I – classificar os imóveis de interesse para a preservação segundo o tipo e abrangência das características que se pretende preservar, definindo as obras, ações e níveis de intervenção a que estão sujeitos;

II – instituir lei específica para o tombamento de bens naturais ou construídos;

III – conceder incentivos fiscais temporários e renováveis para a recuperação ou restauração das edificações de interesse para preservação.

Capítulo V **DO SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE URBANOS E RURAIS**

Art. 47 - Compete ao Poder Executivo definir e implementar a política de transportes e sistema viário e a instituição de lei específica para implantação do Plano de Desenvolvimento do Sistema Viário e Transportes públicos.

Art. 48 - Para elaboração do Plano de Desenvolvimento do Sistema Viário e Transportes Públicos ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – garantir acessibilidade ampla, inclusive para portadores de deficiências físicas, através da eliminação das barreiras arquitetônicas; priorizar a circulação de pedestres e ciclistas; promover o ordenamento do uso das vias, a implantação de sinalização horizontal e vertical, incluindo a sinalização de orientação turística, e a normatização de padrões de largura das faixas de passeio, estacionamento e tráfego;

II - planejar e operacionalizar a rede viária com estabelecimento da hierarquia das vias, sentidos de fluxos e identificação de usos ou portes indesejáveis, inadequados ou incompatíveis

com a função das vias, priorizando o transporte público de passageiros, e limitando intervalos ou períodos para o tráfego de veículos pesados, carga e descarga;

III - estabelecer mecanismos para controle de velocidade;

IV - elaborar projeto de ampliação do sistema viário e de transportes públicos, definindo as etapas de estruturação e ampliação da rede viária, identificando a localização de áreas a serem adquiridas;

V - estabelecer projetos de alinhamento que deverão ser incorporados aos novos projetos de parcelamento do solo e observados, mediante o licenciamento de construções, visando à implantação de obras de melhorias ou ampliação do sistema viário;

VI - implantar, melhorar e manter, permanentemente, o sistema de comunicação visual de informação, orientação e sinalização das vias;

VII – controlar a implantação de estacionamentos;

VIII - definir critérios para avaliação dos impactos produzidos com a implantação de atividades geradoras de tráfego ou de grandes demandas por estacionamento, para coibir repercussões indesejadas na fluidez das vias, podendo estabelecer a exigência de obras ou instalações, ao encargo dos empreendedores solicitantes, para a liberação dessa atividade;

IX – adequar a oferta de transporte à demanda atual e projetada, procurando aproveitar seus efeitos indutores no processo de ocupação da cidade, priorizando a acessibilidade às centralidades de bairros ou setores comunitários;

X - implantar sistema integrado de transportes, observando itinerários que facilite a ligação interbairros e inter-regional;

XI – implantar terminais rodoviários que facilitem a implementação do sistema integrado de transportes;

XII - priorizar investimentos públicos para drenagem e pavimentação de vias que integrem o sistema viário e de transportes públicos;

XIII – estimular a adaptação dos veículos, que integram a frota de transportes de massa, com tecnologia que possibilite a redução de emissão de gases poluentes, resíduos em suspensão e poluição sonora;

XIV - estabelecer procedimentos que visem minimizar os incômodos gerados quando da implantação, ampliação ou manutenção de redes ou sistemas operados pelas concessionárias de serviços públicos, instalados nas vias públicas, com o objetivo de evitar situações caóticas e transtorno ao trânsito e à população;

Parágrafo único. O Município através de ação integrada com órgãos federais e estaduais priorizará a municipalização da gestão do sistema viário e de transportes da cidade, em especial, da linha que opera na área rural do Município.

Art. 49 - O Poder Executivo fica autorizado a elaborar, implementar e gerenciar o Plano de Desenvolvimento do Sistema Viário e Transportes Públicos e desempenhar as atividades de planejamento e fiscalização que visem o cumprimento das determinações desta Lei.

Art. 50 - O sistema viário principal do Município de Monte Alegre é integrado pelas seguintes categorias de vias:

I - via estrutural – desempenha as funções de penetração e articulação, constituindo a principal estrutura viária da cidade capaz de comportar grandes volumes de tráfego e desenvolvimento de velocidades altas que possibilitem boa fluidez;

II - via coletora – desempenha as funções de distribuição e apoio, de importância intermediária na articulação da malha urbana, estabelecendo ligações entre as demais vias e alimenta as vias estruturais;

III - via local – desempenha a função de acesso direto aos lotes, constituindo via de pequena solicitação, enquanto itinerário de tráfego, caracterizando-se por baixo volume de circulação de veículos e a necessidade de desenvolvimento de baixas velocidades.

Art. 51 - Enquanto não instituído o Plano de Desenvolvimento do Sistema Viário e de Transportes, as diretrizes estabelecidas neste capítulo poderão ser aplicadas como parâmetros para análise de casos relativos ao sistema viário e de transporte.

Capítulo VI **DOS SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

Seção I **Do Saneamento Ambiental**

Art. 52 - Para garantir a proteção dos ecossistemas aquáticos, da saúde humana, a estruturação da base ambiental da cidade e balneabilidade dos rios, riachos e lagoas, em todo o território do Município, é imperativo implantar o Sistema Municipal de Saneamento Ambiental que engloba esgotamento sanitário, distribuição de água, drenagem urbana, limpeza urbana, coleta, tratamento e destino final de resíduos sólidos, devendo ser instituído, por lei específica, o Plano de Desenvolvimento do Sistema Municipal de Saneamento Ambiental.

Art. 53 - A política de saneamento ambiental deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I - garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal, ou, em virtude dos altos custos, elegendo áreas prioritárias;

II - investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;

III - implementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;

IV - elaborar o sistema de gestão de resíduos sólidos, de modo a viabilizar a implantação de coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

V - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

VI - assegurar sistema de drenagem pluvial, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos;

VII - promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais;

VIII - promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;

IX - garantir a preservação das Áreas Ribeirinhas e das unidades de conservação;

X - promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

XI - implementar programas de reabilitação de áreas de risco;

XII - incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;

XIII - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer.

Art. 54 - Para se alcançar o objetivo de promoção do Saneamento Ambiental deve ser elaborado um Plano de Gestão e Saneamento Ambiental, como instrumento da gestão do saneamento ambiental.

Subseção I **Do Sistema de Esgotamento Sanitário**

Art. 55 - Cabe ao Poder Público estabelecer, de acordo com o Plano de Desenvolvimento do Sistema Municipal de Saneamento Ambiental, a reserva das áreas necessárias à implantação do sistema público de coleta, tratamento e disposição dos efluentes.

Art. 56 - A elaboração e execução, por empresa concessionária, de planos e projetos para implantação de sistemas de esgotamento sanitário deve se compatibilizar com o planejamento urbano e ambiental do Município.

Art. 57 - A empresa concessionária dos serviços de esgoto fica obrigada a apresentar, anualmente, ao Município, os programas para implantação gradual de redes de coleta, tratamento e disposição final do esgoto sanitário.

Parágrafo único. O Poder Público pode definir áreas prioritárias para implantação ou ampliação do sistema de esgotamento sanitário, em função da necessidade de liberação de porções do território como áreas preferenciais para adensamento, observando o ordenamento e crescimento urbano desejado.

Art. 58 - A concessão de autorização para loteamento, subparcelamento, condomínios horizontais ou aproveitamento do solo criado, fora da Zona Adensável, enquanto não se encontrar implantado o sistema público de coleta e tratamento do esgoto, implicará na obrigatoriedade de execução, pelo empreendedor, de sistema independente de coleta, tratamento e disposição final do efluente.

Parágrafo único. A implantação ou ampliação da infra-estrutura de esgotamento sanitário é prioritária na Zona Não-Adensável e na Zona de Proteção Ambiental.

Art. 59 - A concessão de autorização para construir na Zona de Proteção Ambiental está condicionada à implantação de sistema de tratamento de efluentes, qualquer que seja o uso ou porte da edificação.

Art. 60 - As edificações já instaladas na Zona de Proteção Ambiental dispõem de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da vigência desta Lei, para implantar sistemas independentes de tratamento do esgoto.

§ 1º. Para os conjuntos habitacionais, situados na Zona de Proteção Ambiental, devem ser elaborados e implantados, no prazo de 360 (trezentos e sessenta dias), projetos de esgotamento e tratamento do esgoto sanitário, aplicando-se o instituto da contribuição de melhoria.

§ 2º. A execução dos sistemas individuais de tratamento de esgoto será licenciada e fiscalizada pelo Poder Público, sendo obrigatória à apresentação do cronograma de execução desse serviço, pelo empreendedor, no ato do pedido de licenciamento.

§ 3º. A liberação do habite-se e expedição da certidão de características de obras que se enquadrem no *caput* deste artigo só poderão ser emitidas com a constatação de que foram cumpridos os projetos e todas as exigências estabelecidas nesta Lei.

§ 4º. Nas áreas onde houver sobreposição entre a Zona de Proteção Ambiental e a Área Especial de Interesse Social, caberá ao Poder Público municipal, com recursos próprios ou através da celebração de convênios, implantar o sistema de tratamento de efluentes.

Art. 61 - O Poder Executivo, diretamente ou por contratação de terceiros, prestará o serviço de manutenção dos sistemas independentes, individuais ou coletivos, de tratamento de esgoto, ficando autorizado a criar taxas específicas para essa finalidade.

Subseção II

Do Sistema de Abastecimento de Água

Art. 62 - Deverá ser garantido o abastecimento de água potável para toda a população do Município, cabendo ao Poder Executivo, mediante a instituição do Plano de Desenvolvimento do Sistema Municipal de Saneamento Ambiental:

I - atuar junto à concessionária de serviços de abastecimento de água com vistas a priorizar a ampliação dos serviços públicos de distribuição de água, de acordo com o planejamento para expansão e adensamento da cidade;

II - declarar, em função do interesse público, a reserva de áreas para implantação de equipamentos necessários ao sistema de abastecimento de água, de acordo com projetos para instalação ou ampliação de rede pública, cabendo, à concessionária, as despesas com as indenizações correspondentes.

Art. 63 - A empresa concessionária dos serviços de abastecimento de água fica obrigada a apresentar, anualmente, ao Município, os programas para implantação gradual de redes de distribuição de água.

Parágrafo único. O Poder Público pode definir áreas prioritárias para implantação e ampliação do sistema de distribuição de água, em função da necessidade de liberação de porções do território como áreas preferenciais para adensamento, observando o ordenamento e crescimento urbano desejado.

Subseção III Da limpeza urbana

Art. 64 - Considerando os condicionantes ambientais que dificultam a implantação de aterro sanitário, no território do Município, a coleta, tratamento e disposição final dos resíduos sólidos deverão obedecer a critérios de controle de poluição e minimização de impactos ambientais, observando as seguintes diretrizes:

I - envidar esforços no sentido de estabelecer convênios e consórcios intermunicipais para instalação de usinas de reciclagem e compostagem;

II - promover programas e projetos alternativos para implantação da coleta seletiva;

III - promover o tratamento diferenciado dos resíduos oriundos dos serviços de saúde;

IV - recuperar as áreas degradadas com utilização de depósito de lixo a céu aberto;

V - promover convênios com cooperativas ou associações para operacionalização da coleta seletiva e das usinas de reciclagem e compostagem.

Subseção IV Da drenagem urbana

Art. 65 - Considerando a importância do escoamento das águas pluviais para o bom funcionamento da cidade e a infiltração dessas águas no solo urbano para realimentação do aquífero subterrâneo, amenização climática e manutenção das áreas verdes urbanas, deverá ser elaborado e implantado no Município o Plano de Drenagem Urbana, que deverá integrar o Plano de Desenvolvimento do Sistema de Saneamento Ambiental, ficando estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - elaborar zoneamento hidro-geológico do Município de Monte Alegre;

II - identificar as bacias de drenagem em todo o território do município e declarar as áreas críticas, de risco ou de interesse urbanístico para implantação de lagoas de acumulação ou infiltração;

III - elaborar e executar projetos de drenagem urbana que observem os requisitos técnicos para dimensionamento das vazões e contribua para a realimentação do aquífero subterrâneo;

IV - definir as taxas de permeabilidade para ocupação dos lotes, em função das características do solo e subsolo identificadas no zoneamento hidro-geológico do Município.

Seção II

Dos Equipamentos Urbanos e Comunitários

Art. 66 - Para garantir o acesso igualitário e universal aos serviços de educação, promoção social e saúde à população residente no Município de Monte Alegre, será instituído, por lei, o Plano Para Desenvolvimento do Sistema de Patrimônio e Equipamentos do Serviço Público, que visará a distribuição, alocação de equipamentos urbanos de prestação de serviços e aquisição de áreas para o estoque de terras públicas.

§ 1º. Considera-se o bairro como unidade de planejamento para alocação dos equipamentos urbanos que integram a estrutura de serviços públicos do Município.

§ 2º. A localização dos equipamentos públicos, nos bairros, deve priorizar a criação de pólos de centralidade que concentrem, num entorno próximo, os equipamentos do serviço público para atendimento das demandas dos serviços de educação, promoção social e saúde.

§ 3º. Para garantir os limites de autonomia humana para deslocamentos a pé fica estabelecido como satisfatório um raio de 400m (quatrocentos metros), em torno dos pólos de centralidade dos bairros, como limite de abrangência dos equipamentos primários de educação e promoção social.

§ 4º. Fica estabelecido como satisfatório um raio de 1.200m (um mil e duzentos metros), como limite de abrangência dos equipamentos primários de saúde.

§ 5º. Para que se mantenham as proporções e relações estabelecidas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, dependendo da extensão territorial, um bairro poderá conter mais de uma centralidade, subdividindo-se em setores comunitários.

Art. 67 - O Poder Executivo, para implementar a política de ordenamento e estruturação urbana da cidade, que abrange a distribuição e localização dos equipamentos públicos, envidará esforços para a complementação dos serviços públicos, nos bairros e setores comunitários, visando a estruturação dos pólos de centralidade.

Parágrafo único. São prioritárias as ações de implementação da política de ordenamento e estruturação urbana, devendo constar, na Lei Orçamentária do Município, recursos públicos destinados para investimento nesse setor.

Art. 68 - Cabe ao Poder Executivo a elaboração de projetos e programas para estruturação dos pólos de centralidade dos bairros e setores comunitários, podendo declarar Área de Especial Interesse ou utilizar-se de outros instrumentos, estabelecidos no capítulo da Política Urbana, para adquirir ou reservar terrenos, visando à implantação de equipamentos públicos.

Art. 69 - Visando integrar as entidades representativas da sociedade à estrutura de gestão participativa, o Poder Executivo deve prover os pólos de centralidade dos bairros ou setores comunitários com equipamentos públicos de convivência coletiva, para uso condominiado por todas as entidades de representação popular, cadastradas no organismo central de gestão popular, cabendo, a essas, as despesas com manutenção e conservação desses equipamentos.

Seção III

Da Educação

Art. 70 - Ao Município competem as ações que garantam a instalação ampliação e manutenção, nos bairros e setores comunitários, de equipamentos destinados ao atendimento da demanda pelo serviço de ensino básico, observando o raio de abrangência das centralidades, definidos por lei específica, orientando-se pelas seguintes diretrizes:

I - planejar e dimensionar a rede municipal de ensino de forma compatível com a demanda local e obedecer aos critérios de localização dos equipamentos de educação, observando a política de estruturação urbana definida nesta Lei;

II - priorizar as instalações ou ampliação de equipamentos de educação nas localidades rurais ou que concentram população de baixa renda;

III - observar a qualidade do padrão arquitetônico da rede de ensino público, com ambientes que permitam o pleno desenvolvimento das atividades programadas para a eficiência do ensino, com condições de acessibilidade e utilização por portadores de necessidades especiais;

IV - integrar, ao sistema municipal de educação, o planejamento de ensino do segundo grau de competência do Estado, propondo a localização das escolas de segundo grau, em áreas que integram os pólos de centralidade de bairros, que melhor atendam às demandas definidas, observando o modelo de estruturação urbana estabelecido por esta Lei;

V - promover ações de capacitação e de atualização metodológica dos profissionais da educação;

VI - viabilizar, através de convênios, a criação da Biblioteca Pública de Monte Alegre, adquirindo um acervo compatível com as necessidades do município;

VII - priorizar o desenvolvimento de atividades que melhorem a integração família/escola/comunidade;

VIII - promover a educação ambiental e o exercício da cidadania, incluindo e valorizando o conteúdo dessas matérias nos temas transversais dos programas curriculares.

Seção IV Da Saúde

Art. 71 - Para garantir o cumprimento do dever do Município, no provimento da estrutura necessária ao atendimento à saúde, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I – compatibilizar o planejamento da rede de serviços de saúde com as demandas dos bairros e setores comunitários, observando o raio de abrangência definidos no [parágrafo 4º do Artigo 66º](#), desta Lei;

II - garantir a integração dos programas e projetos de saúde, com outros Municípios, Estados ou União.

III - desenvolver políticas de prevenção de doenças;

IV - promover e ampliar a área de atendimento do Programa Saúde da Família;

V - promover ações de capacitação e de atualização metodológica do quadro dos profissionais da saúde;

VI - Envidar esforços no sentido de prover a estrutura do serviço de saúde pública, com equipamentos e serviços que promovam a assistência integral à saúde da população.

Seção V Da Promoção Social

Art. 72 - Ao Município compete às ações que garantam o aparelhamento dos bairros e setores comunitários com segurança, áreas destinadas ao lazer, recreação e esportes, estrutura de apoio à gestão participativa e o provimento da urbanização, arborização e ajardinamento das vias, praças e logradouros públicos, observando os critérios de localização e raio de abrangência das centralidades de bairro ou setores comunitários, definidos nesta Lei.

Art. 73 - Para garantir o cumprimento do dever do Município no provimento da estrutura necessária ao atendimento da promoção social, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - envidar esforços para assegurar a reserva de áreas para implantação dos equipamentos voltados à promoção social;

II – utilizar os instrumentos da política urbana para promover a implantação dos equipamentos de promoção social, nos bairros e setores comunitários;

III - garantir a qualidade dos padrões urbanístico e arquitetônico dos equipamentos que formam a rede de promoção social, com ambientes que permitam acessibilidade e utilização por portadores de necessidades especiais.

Capítulo VII DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL

Art. 74 - Com o objetivo de manter um patrimônio imobiliário capaz de atender às demandas de áreas públicas para implantação dos equipamentos e serviços públicos, em benefício da coletividade, fica instituído o Sistema Municipal de Patrimônio e Equipamentos do Serviço Público, a ser gerenciado pelo Poder Público municipal, devendo ser regulamentado, mediante a instituição do Plano Para Desenvolvimento do Sistema de Patrimônio e Equipamentos do Serviço Público.

Parágrafo único. Para implementação dos objetivos especificados neste artigo ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - instituir o cadastro de imóveis municipais distinguindo as diversas categorias e destinações;

II - regularizar juridicamente os imóveis municipais no cartório imobiliário;

III - promover a reintegração de posse de imóveis de propriedade do Município, indevidamente ocupado ou utilizado por terceiros, podendo conceder o direito real de uso oneroso para aqueles em que não haja interesse imediato de utilização, ou aceitar permuta por outros imóveis de no mínimo a mesma área, de acordo com o interesse público;

IV - reverter para o domínio do Município áreas cedidas ou doadas para terceiros, inclusive para instituições, que não estejam sendo utilizadas para a finalidade estabelecida na doação;

V - promover controle sobre a concessão de áreas e habitações construídas e doadas através de programas de interesse social, sendo vedada a concessão desses benefícios a chefes de família, independente do sexo, que já tenham sido beneficiados em programas da espécie;

VI - utilizar preferencialmente a cessão de direito de uso, oneroso ou não, para beneficiar famílias carentes, em programas de interesse social, como forma de coibir o repasse ou venda dos imóveis, viabilizados com recursos públicos;

VII - promover convênios com a União e Estado para utilização de áreas pertencentes ao domínio dessas esferas, em projetos de desenvolvimento urbanístico e implantação de equipamentos públicos;

VIII - identificar e reservar terras para implantação de equipamentos urbanos, serviços públicos e projetos urbanísticos, com a finalidade de suprir a deficiência de terras públicas, visando a consecução da estruturação urbana, preconizada nesta Lei.

IX - utilizar-se dos instrumentos da política urbana para aquisição de áreas que comporão o estoque de terras do Município.

Art. 75 - A concessão ou doação de áreas pertencentes ao patrimônio do Município fica restrita a projetos comprovadamente de interesse social e interesse público, observados os ditames estabelecidos pela Lei Federal de Licitações.

TÍTULO IV DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Das dimensões dos lotes

Art. 76 - O parcelamento do solo do Município de Monte Alegre deve observar o padrão de área e dimensões mínimas definidas a seguir, conforme sua localização em relação ao zoneamento ambiental e funcional:

I - Zona Adensável – área mínima do lote - 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima 7,00 m (sete metros);

II - Zona Não-Adensável – área mínima do lote - 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima 10,00 m (dez metros);

III – Zona de Proteção Ambiental – Área mínima do lote – 1000,00 m² (mil metros quadrados) e frente mínima 30,00 m (trinta metros).

IV – Zona de Recuperação Ambiental – Área mínima do lote – 1000,00 m² (mil metros quadrados) e frente mínima 30,00 m (trinta metros).

Art. 77 - Os programas habitacionais de interesse social implementados com recursos públicos ou através de operações urbanas ficam isentos do cumprimento da exigência de área e frente mínima, contudo, se implementados na Zona de Proteção Ambiental, devem ser fruto de estudos de impacto a fim de compatibilizar seu uso com a salvaguarda do meio ambiente..

Art. 78 - Os condomínios horizontais, localizados na Zona Adensável, devem observar a fração ideal mínima de terreno de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) por unidade habitacional, e apresentar espaço coletivo, destinado à recreação, com área correspondente a 8,00 m² (oito metros quadrados) por unidade habitacional.

Art. 79 - Os projetos de loteamentos e desmembramentos não poderão conter disposições sobre destinação específica para as áreas reservadas ao Município.

Art. 80 - Em qualquer forma de parcelamento deverá ser garantido o livre acesso às lagoas, rios, praças e parques públicos, através de logradouros públicos.

Seção II

Das dimensões e características das vias

Art. 81 - Os pedidos de loteamento, encaminhados para licenciamento devem observar os seguintes parâmetros referentes à largura das vias:

I - vias locais – 12,00 m (doze metros);

II - vias coletoras – 17,00 m (dezessete metros);

III - vias estruturais – 25,00 m (vinte e cinco metros).

Parágrafo único. Dependendo da localização da gleba que se pretende lotear, o Poder Executivo fará análise quanto à necessidade de enquadramento das ruas, nas categorias de locais, coletoras e estruturais, com base no planejamento da estrutura viária existente ou Plano de Desenvolvimento do Sistema Viário e Transporte Público.

Art. 82 - Os padrões mínimos de largura das vias, definidos no [Artigo 81º](#), serão aplicados para novas vias a serem abertas, podendo o Poder Executivo exigir outros parâmetros que melhor se enquadrem à malha viária do entorno, ou a projetos de expansão da estrutura viária, observando o Plano de Desenvolvimento do Sistema Viário e Transportes Públicos.

Parágrafo único. O loteador se obriga a cumprir as exigências apresentadas pelo órgão licenciador, para a adequação do loteamento à estrutura viária.

Art. 83 - Os condomínios horizontais devem adotar a largura mínima de 9,00 m (nove metros) para as vias internas, devendo dotar as vias sem saída com rótulas ou espaços para manobra.

Art. 84 - As vias coletoras e estruturais devem prever faixas exclusivas para ciclovia, com largura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 85 – Os novos loteamentos, devem observar a seguinte extensão máxima de quadra:

I - 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) quando localizados na Zona Adensável e Não-Adensável;

II – 700,00m (setecentos metros) quando localizados na Zona de Proteção ambiental.

Seção III

Das reservas de áreas para o Município

Art. 86 - Os loteamentos, condomínio horizontais ou verticais apresentados para licenciamento pelo Poder Executivo devem reservar, além das áreas destinadas a vias, uma área correspondente a 15% (quinze por cento) destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes.

§ 1º. As áreas indicadas no *caput* deste artigo integrarão o patrimônio do Município, sendo vedada sua doação, utilização ou concessão para ocupações que não tenham uma finalidade pública.

§ 2º. A reserva de área para o Município poderá ser efetuada fora do perímetro da gleba loteada, desde que incida em área previamente identificada como de interesse público, nos projetos, programas ou planos de desenvolvimento ou se localize no pólo das centralidades de bairro ou setores comunitários.

§ 3º. Nos parcelamentos de glebas que possuam áreas de preservação permanente integrantes do projeto, estas não serão incluídas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas ao Município.

§ 4º. O Poder Executivo deve reservar, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área destinada ao Município para área verde.

Art. 87 - As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e área verde devem constituir gleba única, para loteamentos ou desmembramentos em terrenos com até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) de área, sendo facultada a distribuição dessa área em mais de uma porção, para terrenos com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), desde que observada a proporção estabelecida.

Seção IV

Da infra-estrutura básica

Art. 88 - Constituem infra-estrutura os equipamentos urbanos de ordenamento e escoamento de águas pluviais, as vias de circulação, os sistemas de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água e sistema de coleta de lixo.

Art. 89 - Os loteamentos serão obrigados a implantar infra-estrutura básica, devendo apresentar, junto ao pedido de licenciamento, o cronograma de execução desses serviços que não pode extrapolar o prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo único. Como garantia para cumprimento da exigência definida no *caput* deste artigo, ficará caucionado para o Município 20% (vinte por cento) dos lotes, que deverão ser discriminados no documento de licença e averbados, no ato de registro do loteamento ou desmembramento, no cartório de imóveis competente.

Art. 90 - A execução da infra-estrutura básica exigida no [Artigo 89º](#) compreende os seguintes serviços:

I - abertura de vias;

II – implantação do sistema de drenagem e infiltração de águas pluviais.

III - colocação de guia e pavimentação;

IV - instalação das redes de energia elétrica, abastecimento de água e sistema de esgoto tratado – ligados à rede pré-existente, quando possível;

V - instalação de iluminação pública;

§ 1º. – Os desmembramentos com 9 (nove) lotes ou menos se obrigam a cumprir as exigências definidas no inciso I deste artigo.

§ 2º. – Os parcelamentos com número de lotes entre 10 (dez) e 29 (vinte e nove) se obrigam a cumprir, além das exigências do inciso I, também as exigências definidas nos incisos II e III.

§ 3º. - Os parcelamentos com mais de 30 (trinta) lotes se obrigam a cumprir todas as exigências de instalação de infra-estrutura definidas nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo.

Art. 91 - Havendo necessidade de implantação de sistema de esgotamento e tratamento individual e privativo do esgoto sanitário, o local definido para o despejo do efluente deve prever acesso direto à via, para possibilitar a manutenção, pelo órgão competente da administração municipal ou concessionária autorizada a prestar esse serviço.

Art. 92 - Ficam isentos da exigência de instalação de sistema de tratamento de esgoto sanitário os loteamentos ou desmembramentos e condomínios situados na Zona Adensável.

Art. 93 - O projeto de loteamento ou desmembramento aprovado, observando as condições estabelecidas nesta Lei, deverá ser executado, no prazo constante no cronograma de execução, sob pena de caducidade da licença, podendo essa ser renovada, uma única vez, por um prazo de mais um ano, mediante pagamento de taxa correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da licença.

Art. 94 - Ocorrendo à caducidade da licença para loteamento ou desmembramento sem que os lotes tenham sido vendidos, o projeto fica impedido de ser executado, podendo ser solicitada pelo proprietário à emissão do desembargo dos lotes caucionados, nos termos definidos pelo [Artigo 89º](#) desta Lei.

Art. 95 - Expirado o prazo definido na licença sem a implantação de infra-estrutura básica, ocorrida a venda de lotes, o Município poderá dispor dos lotes caucionados para viabilizar a execução de infra-estrutura do loteamento, cobrando do loteador, por via judicial, os valores necessários à complementação dos custos das obras, caso haja defasagem entre esses e o valor dos lotes caucionados.

Parágrafo único. Dispõe o Município do prazo de 5 (cinco) anos para cumprir o procedimento estabelecido no *caput* deste artigo.

Art. 96 - O acatamento final do loteamento e desmembramento será emitido quando constatada a realização das obras previstas, conforme projetos aprovados, sendo expedida a certidão de desembargo dos lotes caucionados, para averbação pelo cartório de imóveis competente.

Parágrafo único. É vedada a venda dos lotes caucionados, antes do registro do desembargo emitido pelo Município.

Seção V

Da aprovação dos loteamentos e desmembramentos

Art. 97 – Qualquer forma de desmembramento ou parcelamento do solo deve ser levada à apreciação do Poder Executivo para que seja emitido licenciamento.

Art. 98 - No pedido de licenciamento de loteamento ou desmembramento serão exigidos os seguintes documentos:

- I - título de propriedade devidamente registrado no cartório de imóveis competente;
- II - certidão negativa de débitos junto às finanças do Município;
- III - projeto urbanístico contendo:
 - a) planta planialtimétrica da área;
 - b) planta de localização da área;
 - c) plano de parcelamento com locação e identificação das vias quadras e lotes;
 - d) seção das vias;
 - e) quadro de áreas;
 - f) memorial descritivo do parcelamento.

IV - projetos dos componentes de infra-estrutura básica de água, esgoto, drenagem, energia elétrica e iluminação pública, em conformidade com o exigido no [Artigo 90º](#) desta lei, além de memorial descritivo contendo as especificações dos materiais a serem utilizados, inclusive na pavimentação das vias;

V - cronograma de execução das obras de infra-estrutura;

VI - declaração especificando os lotes a serem caucionados ao Município;

VII - declaração das concessionárias de serviços de água, esgoto e energia elétrica definindo a viabilidade de fornecimento dos serviços ou a compatibilidade técnica do projeto para implantação de sistema independente.

Art. 99 - O Município terá um prazo de 120 (cento e vinte) dias para a aprovação ou rejeição do pedido de licença para loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal e 60 (sessenta) dias para a aceitação ou rejeição fundamentada das obras de infra-estrutura.

Art. 100 - Os lotes decorrentes de loteamentos ou desmembramentos e frações ideais de condomínios, somente poderão ser expostos à venda, após a efetuação do registro da licença no cartório de imóveis competente.

Art. 101 – É vedado o licenciamento de loteamento ou desmembramento em áreas:

I - passíveis de alagamento;

II - fundos de bacias fechadas, sem sistemas de drenagem pública;

III - áreas que detenham ecossistemas protegidos por legislação municipal, estadual ou federal;

IV - de Especial Interesse, quando assim a lei que a institui especificar.

§ 1º. Será permitida a aprovação de parcelamento nas áreas definidas no Inciso I deste artigo quando o loteador executar obra que viabilize o uso desta área, não podendo os lotes ser vendidos até a conclusão deste serviço.

§ 2º. A obra de viabilização da área prevista no parágrafo 1º deste artigo deverá ser levada à prévia apreciação e aprovação do Poder Executivo municipal, do contrário não terá validade a licença de loteamento.

Art. 102 - Nas áreas de proteção ambiental englobadas pela Zona de Proteção Ambiental, além dos elementos especificados no [Artigo 98º](#) desta Lei, devem ser exigidos:

I – mapeamento hidro-geológico com memorial descritivo de toda a área a ser parcelada;

II – mapeamento com memorial descritivo da vegetação que incide em toda a área;

III - estudo de viabilidade ambiental, com análise dos impactos a serem causados com a implantação do parcelamento e com a identificação dos recursos a serem utilizados para manter o equilíbrio ambiental e, nos casos identificados, plano de manejo das áreas de preservação permanente.

Capítulo II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Das Potencialidades Construtivas

Art. 103 - Ficam definidos os seguintes parâmetros de potencialidade construtiva para o território do Município de Monte Alegre:

I – coeficiente de aproveitamento básico correspondente a 1,0 (um) para todos os terrenos do município;

II – coeficiente de aproveitamento máximo para os terrenos situados na Zona Adensável correspondente a 3,0 (três), desde que fruto de outorga onerosa nos termos dos [Artigos 12º e 13º](#) desta lei.

Art. 104 – Não será permitido exceder o coeficiente de aproveitamento básico nas Zonas Não-Adensáveis ou de Proteção Ambiental, nem mesmo sob pagamento de outorga onerosa, devendo os limites destas áreas ser revistos a cada 2 (dois) anos, no máximo.

Art. 105 - A viabilidade de utilização do potencial básico ou máximo de aproveitamento, para todas as áreas ou usos, será definida em função dos parâmetros de ocupação, recuos e gabaritos a que estão submetidas às distintas porções do território do Município ou em decorrência de normas estabelecidas para usos específicos.

Art. 106 - A utilização de potencial acima do básico implica, automaticamente, na obrigatoriedade de pagamento da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 107 - A utilização do potencial construtivo, para o uso multifamiliar observará as dimensões mínimas dos ambientes estabelecidas no Código de Obras.

§ 1º. Os edifícios multifamiliares devem conter:

I - escada e circulações coletivas com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II - patamares intermediários ou de acesso a escadas e elevadores com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

III - área para convivência coletiva, coberta ou descoberta, na proporção de 3,00 m (três metros) por unidade habitacional, não podendo incidir sobre área de garagem ou circulação de veículos;

IV - casa de gás e de lixo;

V - portaria.

§ 2º. As áreas destinadas à guarita com até 6,00 m² (seis metros), casa de gás e de lixo não incidirão no cálculo da potencialidade construtiva.

Seção II Dos Recuos

Art. 108 - Os recuos mínimos dentro do município são estabelecidos de acordo com os seguintes parâmetros:

I - para o pavimento térreo, os recuos são iguais a 15% (quinze por cento) da dimensão média do lote no mesmo sentido, para lote com acesso através de via estrutural ou coletora, e 10% (dez por cento) da dimensão média do lote no mesmo sentido, para lote com acesso através de via local, até o limite mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para qualquer local.

II - para os pavimentos acima do térreo são acrescidos 10 cm (dez centímetros) aos recuos estabelecidos no Inciso I, para cada pavimento adicional.

§ 1º. Os recuos laterais e de fundo, estabelecido no inciso I, podem ser dispensados nos seguintes casos:

I - extensões das divisas laterais e de fundo nas quais as edificações vizinhas estejam coladas, na altura correspondente a esse pavimento;

II - projeto de conjuntos arquitetônicos que apresentem tipologia conjugada, permitindo-se extensões geminadas de até 40,00 m (quarenta metros) lineares;

III - quando for apresentada a anuência do proprietário do imóvel vizinho, correspondente à divisa que se pretenda colar, devidamente acompanhada da comprovação de titularidade da propriedade.

§ 2º. Em caso de abertura voltada para o lote vizinho, em nenhuma situação o recuo desta para a divisa do lote poderá ser inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), conforme estipulado no Código Civil brasileiro.

§ 3º. Não será exigido recuo para os pavimentos localizados no sub-solo.

Art. 109 - Para o conjunto de edificações verticalizadas, instaladas em um único lote, deve-se observar uma distância mínima entre blocos correspondente à calculada para as divisas laterais e de fundos, em edifícios isolados.

Seção III

Dos Gabaritos

Art. 110 - As edificações verticalizadas, em todo o território do Município, devem observar os critérios, estabelecidos pelas Normas Brasileiras, para segurança contra incêndio, conforme a orientação do Corpo de Bombeiros do Estado.

Seção IV Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Art. 111 - O uso e ocupação do solo no Município de Monte Alegre observará critérios de compatibilidade com relação às condições de sustentabilidade ambiental, da zona ou área na qual incide, e da política de desenvolvimento econômico, social e urbanístico definida neste Plano.

Art. 112 - Para a Zona de Proteção Ambiental - ZPA - serão permitidos os seguintes usos, observando-se as prescrições de ocupação especificadas:

I - residencial unifamiliar e multifamiliar;

II - não residencial - serão permitidos os usos que comportem atividades de apoio ao turismo, lazer, educação, cultura e saúde, como hotéis, pousadas, motéis, restaurantes, casas de diversão e espetáculos, clubes recreativos, casas de repouso ou recuperação, escolas especializadas, institutos de pesquisa ou científicos, museus, planetários, observatórios ou similares; e o uso agrícola.

§ 1º. Não será permitido o uso industrial em Zona de Proteção Ambiental, somente podendo incidir fora de áreas com predominância residencial.

§ 2º. Os usos destinados à produção agrícola e criação de animais serão permitidos somente fora do perímetro urbano, avaliadas as condições de manejo e observando os critérios e restrições estabelecidos para a preservação da zona.

§ 3º. A definição das potencialidades para uso e ocupação dos terrenos localizados na Zona de Proteção Ambiental não inviabiliza a aplicação de outras restrições ou a definição de inviabilidade do uso do terreno, quando se justifique, devido à incidência de ecossistemas distinguidos como de preservação, por legislação municipal, estadual ou federal, identificadas mediante a análise do pedido de licenciamento do uso ou atividade.

§ 4º. Independente do uso, o pedido de licenciamento, na área de abrangência da Zona de Proteção Ambiental, deve conter:

I - projetos urbanísticos, arquitetônicos e instalações complementares;

II - mapeamento hidro-geológico e descritivo da área;

III - mapeamento com descritivo da vegetação que incide nessa área;

IV - estudo de viabilidade ambiental, com análise dos impactos a serem causados com a implantação do uso e identificação dos recursos a serem utilizados para manter o equilíbrio ambiental;

V - plano de manejo das áreas de preservação permanente, nos casos definidos.

Art. 113 - Na Sub-Zona I da Zona de Proteção Ambiental, na faixa de 60 m (sessenta metros), não poderá ocorrer qualquer tipo de ocupação, salvo construção de pontes, para continuidade de vias públicas, trilhas interpretativas, deque elevado de madeira para atracamento de embarcações e instalação de quiosques para apoiar a utilização nas áreas de banho.

Art. 114 - Na Zona Adensável, serão permitidos todos os usos, observando-se a taxa de ocupação de 80% (oitenta por cento) da área do terreno.

§ 1º. Aplicam-se, sobre a Zona Adensável, as limitações ou incentivos, quanto aos usos e ocupação, definidos para as Áreas Especiais de Interesse, delimitadas no zoneamento funcional.

§ 2º. Os usos ou atividades geradoras de poluição sonora ou vibrações, emissão de gases, poeiras ou odores, e de tráfego intenso ou grande demandas por estacionamento, independente do porte, somente poderão ser solicitados, para licenciamento de construção ou instalação,

mediante aprovação prévia de relatório de impacto, quando comprovado estar garantida a mitigação dos efeitos indesejáveis ou incompatíveis com a vizinhança e com o sistema viário.

Art. 115 – Os parâmetros para as Áreas de Especial Interesse definidas no [Artigo 32º](#) serão fruto de regulamentação específica.

Seção V

Dos Usos Causadores de Impacto

Art. 116 - Ficam estabelecidos os seguintes usos ou atividades como causadoras de impacto:

I – atividade, independentemente do porte, que utilize fonte sonora que produza nível de ruído, além dos limites estabelecidos em regulamentos;

II - atividade que libere gases, fumaças, odores, ou partículas no ar;

III- atividades que concentrem mais de duzentas pessoas, ao mesmo tempo, ou que promovam concentração de fluxo e trânsito em horário específico.

Parágrafo único. Consideram-se impactantes as instalações que comportam as atividades ambulatoriais e hospitalares, de ensino, cinemas, teatros, marcenarias, oficinas mecânicas, depósitos de materiais de construção, serralharias, metalurgia, casas de recepções, shows e eventos, centros de velório, centros de convenções, centros comerciais e empresariais, igrejas ou templos religiosos, ginásios esportivos, agências bancárias, empresas de transportes ou que trabalhem com frotas de veículos de qualquer porte, oficinas mecânicas e marmorarias.

Art. 117 - O licenciamento para construção ou instalação de usos causadores de impacto dependem da aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. Na análise prévia do Estudo de Impacto de Vizinhança, o Poder Executivo deve avaliar a eficiência das soluções apresentadas para mitigação de impactos, podendo exigir outras medidas que entenda pertinentes, para sanar os efeitos indesejáveis que se apresentem, além de estabelecer restrições quanto ao horário de funcionamento, quando necessário.

Art. 118 - A atividade que se instale deixando de observar as recomendações contidas na análise prévia do Relatório de Impacto, poderá ser penalizada com multa, embargo ou cassação da licença de funcionamento.

Art. 119 - As atividades já instaladas, que se enquadrem como causadoras de impacto, devem solucionar os efeitos indesejáveis, no prazo máximo de um ano ou quando notificada pela fiscalização municipal, que estipulará prazo, nunca superior a três meses, para a correção dos incômodos à vizinhança.

Art. 120 - Será permitida a realização de eventos ou manifestações culturais ou promocionais turísticas, incentivada pelo Poder Executivo, nos locais e horários previamente previstos no calendário cultural do Município que deve ser divulgado, anualmente, para evitar transtornos à população.

Art. 121 - Somente, após a liberação da análise do Relatório de Impacto, poderá ser apresentado o pedido de licenciamento para construção ou instalação de atividades consideradas causadoras de impacto.

Art. 122 - Fica estabelecido o prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da vigência desta Lei, para o Poder Executivo publicar o termo de referência a ser observado na elaboração do Relatório de Impacto.

Seção VI

Da Ocupação do Subsolo

Art. 123 - Para utilização do subsolo ficam estabelecidos os seguintes parâmetros:

I - ocupação máxima - 80% (oitenta por cento);

II - altura máxima – 1,20 m (um metro e vinte centímetros) com relação ao ponto médio da testada do lote utilizada para o acesso principal, não podendo resultar em altura superior a 2,00 m (dois metros) em qualquer ponto do terreno do lote.

Art. 124 - Permanecem válidas as demais prescrições urbanísticas, contidas no Código de Obras e Código de Postura para o licenciamento de edificações.

Seção VII Das Reservas para Estacionamento

Art. 125 - Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros para reserva de vagas para estacionamento:

I - para uso residencial serão observadas, no mínimo, as seguintes proporções:

- a) área da unidade até 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) - uma vaga;
- b) área da unidade de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) a 300 m² (trezentos metros quadrados) – duas vagas;
- c) área da unidade superior a 300 m² (trezentos metros quadrados) – três vagas.

II - para uso não residencial:

a) atividades não enquadradas como geradoras de impacto no sistema viário – uma vaga para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados);

b) atividades geradoras de impacto no sistema viário deverão apresentar cálculos referentes à demanda de vagas para estacionamento gerado pela atividade e à capacidade de absorção de parte dessa demanda, pela malha viária do entorno, abrangendo um raio de 150 (cento e cinquenta) metros do local de instalação da atividade.

§ 1º. O Poder Executivo definirá, mediante análise, a reserva mínima de vagas a ser exigida, em função da capacidade que as vias circundantes apresentem para absorver parte da demanda por estacionamento, a ser gerada pelo uso a ser implantado, não podendo ser exigida uma reserva inferior a 70% (setenta por cento) da demanda total, calculada para o uso solicitado.

§ 2º. O Município estabelecerá, mediante instituição do Plano de Desenvolvimento do Sistema Viário e Transporte Público, parâmetros de demanda por estacionamento a serem exigidos no dimensionamento da reserva mínima, para cada uso ou conjunto de atividades.

TÍTULO V DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E PARTICIPAÇÃO POPULAR

Capítulo I DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

Art. 126 - Para garantir o processo democrático de planejamento e gestão da cidade fica instituído o Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Art. 127 - O Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente é o órgão consultivo e de assessoria ao Poder Executivo, para analisar, aprovar e propor medidas relacionadas com as diretrizes desta Lei.

Art. 128 – O Poder Executivo municipal é responsável pela sua coordenação.

Art. 129 – A composição do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente será estipulada em lei específica ficando garantida a paridade entre representantes do Poder Público e representantes da Sociedade Civil organizada.

Art. 130 - A presidência do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente fica reservada a um dos órgãos que representa o Poder Executivo.

Art. 131 - Fica garantida a estrutura de participação popular, com a instituição das Delegacias Setoriais de Participação Popular que pode ser representada, no Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, por qualquer das entidades cadastradas no sistema.

§ 1º. Os organismos comunitários legalmente constituídos para representar os interesses dos segmentos comunitários, de cada bairro, devem ser cadastrados junto às Delegacias Setoriais de Participação Popular, para terem direito a atuar no processo de gestão participativa.

§ 2º. Ao Município cabe propiciar as condições para o funcionamento das Delegacias Setoriais de Participação Popular que garantirão a participação da comunidade, no processo de planejamento e gestão da cidade.

Capítulo II

DA COMPETÊNCIA DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 132 - Ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente compete:

I - opinar sobre as diretrizes e normas de planejamento urbano do Município;

II - aprovar os projetos de alteração das diretrizes da política urbana ou outras normas estabelecidas pelo Plano Diretor;

III - aprovar os projetos de regulamentação e revisão do Plano Diretor e compatibilização da legislação assessoria, elaborados pelo Poder Executivo, antes da remessa à Câmara Municipal;

IV - emitir parecer em consultas formuladas pelo Poder Executivo, sobre matéria não regulamentada;

V - aprovar os Planos de Desenvolvimento Setoriais, Planos Urbanísticos, Projetos de Operação Urbana, Programas de Interesse Social e regulamentação das Unidades de Conservação;

VI - aprovar a proposta de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, a ser remetida à Câmara Municipal;

VII - elaborar, aprovar e reformular seu regimento interno, dispondo sobre os critérios para indicação e eleição dos conselheiros, período e recondução dos mandatos, *quorum* específico e procedimento para apreciação de matérias, ordem dos trabalhos, constituição e grau de competência das câmaras para o desenvolvimento dos trabalhos;

VII – julgar recursos decorrente de decisões de Segunda instância, em matérias relativas ao uso e ocupação do solo.

Art. 133 - Compete às Delegacias Setoriais de Participação Popular:

I - manter o cadastro dos organismos de representação dos segmentos comunitários dos bairros que abrange.

II - fiscalizar a política de descentralização e estruturação urbana e distribuição dos serviços públicos;

III - encaminhar propostas para regulamentação das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico e ambiental, dos bairros que engloba;

IV - participar junto ao órgão de planejamento da avaliação sistemática da aplicação da legislação vigente;

V - participar dos conselhos constituídos para gestão de projetos de operação urbana que incidam na área que representa;

VI - elaborar, aprovar e reformular seu regimento interno, dispondo sobre os critérios para eleição dos delegados, período e recondução dos mandatos, *quorum* específico para apreciação de matérias, ordem dos trabalhos, constituição e grau de competência das câmaras para o desenvolvimento dos trabalhos.

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Capítulo I

DAS INFRAÇÕES

Art. 134 - O uso, ocupação, utilização ou parcelamento do solo; a execução de serviços; as modificações das características preexistentes, de porção do território municipal, somente serão considerados legalizados, no Município de Monte Alegre, quando obtida licença ou autorização do órgão licenciador competente, vinculado à administração municipal, independente da titularidade da propriedade na qual incida.

Art. 135 - As infrações se classificam em:

I - leve - aquela que atenta contra as normas que incidem diretamente sobre a edificação ou lote;

II - moderada - aquela que atenta contra as normas que incidem diretamente no que se refere ao ordenamento da cidade;

III - grave - aquela que atenta contra as normas que incidem diretamente sobre os aspectos que se referem à preservação ambiental, ao patrimônio coletivo e à qualidade ou conforto da vizinhança.

Art. 136 - São infrações leves:

I - não observância das normas estabelecidas para recuos, iluminação, aeração e dimensão mínima de ambientes;

II - não observância da distância mínima de aberturas para as divisas do terreno;

III - iniciar obras ou desenvolver atividades sem a devida licença.

Art. 137 - São infrações moderadas:

I - deixar de observar parâmetros, regulamentos ou definições, determinações ou atos emanados pelo Poder Executivo com relação ao parcelamento do solo, coeficientes de ocupação e aproveitamento, ordenamento viário, largura de calçadas;

II - deixar de construir ou parcelar em terrenos quando notificado;

III - deixar de cercar ou murar terrenos quando notificado;

IV - colocar cartazes, letreiros, faixas, anúncios, placas, luminosos ou qualquer publicidade ao ar livre, sem licença ou em desacordo com a legislação;

V - colocar barreiras ou concorrer para comprometer a acessibilidade urbana;

VI - não observância da área mínima do padrão da unidade habitacional no dimensionamento do número de unidades no uso multifamiliar.

Art. 138 - São infrações graves:

I - concorrer para modificar de forma prejudicial o escoamento, armazenamento, qualidade química e biológica das águas superficiais e de subsolo

II - atentar ou concorrer para a degradação de reservas ou ecossistemas ecológicos preservados pela legislação municipal, estadual e federal;

III - atentar ou concorrer para a descaracterização de construções, unidades ou conjuntos urbanísticos ou arquitetônicos de valor cultural ou histórico, tombados ou não que tenham sido declarados de interesse cultural ou histórico;

IV - deixar de cumprir normas relativas ao saneamento ambiental;

V - ocupar indevidamente áreas públicas de uso comum do povo ou destinadas ao Município, com quiosques, bancas, *trailer*, ou qualquer equipamento instalado ou construído;

VI - deixar de respeitar parâmetros relativos a gabaritos;

VII - deixar de observar restrições que se referem à proibição de usos ou atividades em áreas que especifiquem tais restrições ou proibições;

VIII - deixar de obedecer a restrições ou condicionamento estabelecido na aprovação de relatório de impacto ou plano de manejo;

X - omitir informações relativa a impacto decorrente de uso ou atividade que se pretenda licenciar, nos relatórios de impacto ou planos de manejo a serem analisados pelos órgãos competentes;

XI - efetuar ocupação ou uso de Unidade de Conservação Ambiental sem o devido licenciamento ou desrespeitando plano de manejo aprovado.

Capítulo II

DAS PENALIDADES

Art. 139 – Sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis as disposições desta Lei ficam sujeitas as seguintes penalidades:

- I – multa;
- II – embargo;
- III – interdição;
- IV – cassação de licença;
- V – demolição.

Art. 140 - A multa consiste no pagamento pelo infrator, em favor do Fundo Municipal de desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, do valor correspondente em Unidade Fiscal de Referência do Município – UFR – ou outra unidade que venha sucedê-la da seguinte forma:

- I – nas infrações leves, de 5 (cinco) a 20 (vinte) UFR's;
- II – nas infrações moderadas, de 21 (vinte e um) a 400 (quatrocentos) UFR's;
- III – nas infrações graves, de 401 (quatrocentos e um) a 1.000 (um mil) UFR's.

§ 1º. Na aplicação da multa atender-se-ão a natureza e a gravidade da infração, a situação econômica do agente, o prejuízo concreto que sua atividade tenha causado ao interesse público e a natureza, valor e destinação da obra.

§ 2º. A multa será aplicada cumulativamente com as penalidades de cassação da licença, embargo de obra ou serviço e demolição.

§ 3º. No caso do agente cometer nova infração da mesma espécie a multa será aplicada em dobro.

§ 4º. A responsabilidade pela infração incidirá simultaneamente sobre o proprietário ou agente que o represente ou substitua e sobre o profissional responsável pela execução, orientação, coordenação ou elaboração de estudos técnicos envolvidos ou apresentados no caso apurado, recaindo cumulativamente sobre os envolvidos, a penalidade pecuniária.

Art. 141 – O embargo consiste na determinação imediata de paralisação da obra, serviço ou atividade, enquanto não for sanada a falta que deu lugar a aplicação da penalidade e não for paga a multa imposta, aplicando-se aos casos de:

- I - exposição de risco ou grave prejuízo ao meio ambiente, patrimônio público, interesse ou segurança pública;
- II - descumprimento das normas urbanísticas ou edificações;
- III - não atendimento à notificação que determine a adoção de providências para a regularização de obra, serviço, atividade ou parcelamento irregular.

Art. 142 – A interdição consiste em impedir a continuidade de execução de obra, serviço ou desenvolvimento de atividade e do acesso ou uso de área ou benfeitoria, enquanto não for sanada a falta ou ilegalidade que deu lugar a aplicação da penalidade e não for paga a multa imposta, aplicando-se aos casos de:

- I – exposição de risco à população ou ocorrência de sinistros ou calamidade pública;
- II - desobediência à determinação de embargo ou persistência da infração, nos casos de cassação da licença.

Art. 143 - A cassação da licença consiste no ato de anulação do alvará ou autorização concedido para execução de obra, serviço ou funcionamento de atividade, aplicando-se aos casos de:

- I - uso incorreto da licença;
- II - não cumprimento das restrições ou recomendações especificadas na licença concedida;
- III – erro espontâneo ou induzido do agente administrativo, ou fraude no processo de concessão da licença;
- IV – motivo imperioso que obrigue o Poder Público a adotar essa medida.

Parágrafo Único - Nos caso especificados nos itens III e IV, o Poder Executivo deve ressarcir o proprietário dos prejuízos decorrentes do licenciamento, caso se verifique justo e pertinente.

Art. 144 – A demolição consiste na determinação para que o agente, proprietário, responsável ou infrator, faça, as suas expensas, a demolição total ou parcial da obra, edificação ou benfeitoria, executada em desacordo com a legislação ou que ponha em risco a segurança da vizinhança ou da coletividade, quando constatada a impossibilidade de legalização ou permanência da obra.

§ 1º. A determinação de demolição deverá conceder um prazo de 30 (trinta) dias para a adoção dessa providência pelo proprietário.

§ 2º. Recusando-se o infrator a promover a demolição da obra, o Poder Executivo poderá interdita-la e realizar a demolição, cobrando, por via judicial, o custo do serviço.

Art. 145 – O Poder Público municipal efetuará o cadastro dos infratores para controle dos casos de reincidência.

§ 1º. A segunda inscrição de proprietário, firma ou responsável técnico nesse cadastro, enseja a classificação do infrator como reincidente, cabendo a emissão de advertência privada.

§ 2º. A terceira inscrição de proprietário, firma ou responsável técnico nesse cadastro, enseja a classificação do infrator como contumaz, cabendo a determinação de suspensão do direito de apresentar pedido para licenciamento de obras ou serviços concedidos pelo Poder Executivo, por prazo não inferior a 2 (dois) meses e não superior a 2 (dois) anos, sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

§ 3º. O Poder Executivo apresentará, aos órgãos incumbidos de fiscalização do exercício profissional, denúncia contra os profissionais ou empresas contumazes na prática de infração a esta Lei.

Capítulo III DO PROCEDIMENTO

Art. 146 - Na apuração das infrações a dispositivos desta Lei ou seu regulamento, aplicar-se-á, no que couber, o procedimento estabelecido pelo Código Tributário do Município.

Art. 147 - Em decorrência de fiscalização de rotina ou apuração de denúncia, o órgão fiscalizador do Município, constatando a evidência ou possibilidade de ocorrência de infração, providenciará notificação, intimando o proprietário ou seu preposto a paralisar a obra ou serviço, suspender o funcionamento de atividade ou a adotar as medidas necessárias para a regularização da obra, serviço ou funcionamento de atividade, estabelecendo o prazo de 3 (três) dias para que essa providência seja iniciada.

Art. 148 - Na intimação deve constar, além da identificação do autuado e endereço da obra ou atividade fiscalizada, as seguintes informações:

- I - data da ocorrência;
- II - descrição da infração constatada;
- III - identificação da base legal da autuação;
- IV – penalidades às quais está sujeito o infrator;
- V - providências a serem efetuadas visando a regularização;
- VI - horário e local em que o autuado deve se dirigir para providenciar o processo de regularização;
- VII - nome, endereço e função da pessoa que foi notificada ou forneceu as informações colhidas ou, na inexistência desse agente, informação de como foram obtidos os dados que basearam a intimação.

Parágrafo único. Quando for possível a identificação do profissional responsável pela obra ou serviço, a Fiscalização providenciará, também, a intimação do responsável técnico identificado.

Art. 149 - Comparecendo o autuado, no prazo estabelecido, para proceder à regularização da obra ou serviço, deverá ser providenciada a abertura do processo administrativo, podendo ser estabelecido à ampliação do prazo para complementação dos documentos exigidos, não podendo ultrapassar a 30 (trinta) dias.

Art. 150 – O Município disporá do prazo de 60 (sessenta) dias para decidir sobre a aceitação ou não do pedido de regularização, devendo exigir o enquadramento da obra ou serviço aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei.

Art. 151 – Atendidos os procedimentos estabelecidos nesta Lei, a critério do órgão fiscalizador, poderá ser dispensada a multa correspondente, caso os agentes responsabilizados não sejam enquadrados como reincidentes, mediante consulta ao cadastro de infratores.

Art. 152 - O não atendimento da determinação especificada na intimação ou dos prazos estabelecidos durante o processo, enseja o julgamento da infração, à revelia, determinando-se a cobrança da multa estabelecida e demais providencias cabíveis.

Art. 153 - O Município deve proceder remessa de correspondência, ao infrator, informando sobre o resultado do julgamento, bem como sobre as penalidades aplicadas e prazos para cumprimento das determinações.

Art. 154 - O proprietário, preposto e responsável técnico, observando os prazos estabelecidos nesta Lei, poderá contestar a intimação ou recorrer da decisão do julgamento do titular da Secretaria Municipal responsável pelo ato de fiscalização que deu origem ao processo administrativo, tendo o Município o prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre o recurso.

§ 1º. Do julgamento de primeira instância, poderá o proprietário, preposto ou responsável técnico, observando os prazos estabelecidos, recorrer ao Procurador Geral do Município, tendo o Município o prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre o recurso.

§ 2º. Da decisão do Procurador Geral do Município, cabe recurso para o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 155 – Fica estabelecido o prazo de 4 (quatro) anos, a partir da vigência desta Lei, para a instituição das Leis que tratam da Política Municipal de Meio Ambiente, do Código de Obras municipal e dos Planos Setoriais de Desenvolvimento e demais regulamentações.

Art. 156 - Fica estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da vigência desta Lei, para apresentação de pedidos de regularização voluntária de loteamentos, desmembramentos edificações e atividades irregulares que comprovem sua existência anterior à vigência desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo deve promover, em regime extraordinário, programa específico para atendimento dos pedidos de regularização voluntária, editando ato, estabelecendo taxas específicas para essa finalidade, no prazo de 30 (trinta) dias da vigência desta Lei.

Art. 157 - Ficam estabelecidos os seguintes prazos para a revisão dos dispositivos desta Lei:

I - 5 (cinco) anos para a revisão das diretrizes, objetivos e instrumentos da política urbana;

II - 2 (dois) anos para complementação, alteração ou adequação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e complementação ou alteração dos Planos Setoriais de Desenvolvimento;

III - 1 (um) ano para a revisão dos fatores de correção do valor do metro quadrado referente ao pagamento da outorga onerosa da autorização de construir, alteração dos limites da Área Adensável ou setores que a integram, em decorrência da implantação de infra-estrutura de saneamento básico.

Art. 158 - Nos imóveis cuja destinação econômica não seja agrícola, ainda que cadastrados nos órgãos federais competentes, o Poder Executivo procederá ao lançamento do tributo referente ao imposto predial e territorial urbano, a partir do ano seguinte à vigência desta Lei, devendo remeter, previamente, aos órgãos federais a listagem dos lançamentos a serem efetuados, para que esses procedam à baixa desses imóveis de seus cadastros.

Art. 159 - Para os imóveis que, após a instituição desta Lei, apresentarem dimensões inferiores aos padrões mínimos estabelecidos para parcelamento, devem ser aplicados os mesmos parâmetros definidos para os lotes conformes, salvo quando a aplicação desses parâmetros inviabilize o aproveitamento do lote com a potencialidade básica, ficando autorizado o Poder executivo a conceder condições especiais para viabilização da potencialidade básica, ressalvados os direitos dos proprietários dos imóveis vizinhos.

Art. 160 - Esta Lei entra em vigor um ano após a data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Solon Ubarana da Silva
Prefeito Municipal