
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE JARAGUARI

GABINETE DO PREFEITO

**LEI COMPLEMENTAR Nº 902, DE 31 DE JULHO DE 2019. DISPÕE E
INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE
JARAGUARI/MS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

LEI COMPLEMENTAR Nº 902, DE 31 DE JULHO DE 2019.

DISPÕE E INSTITUI O PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE
JARAGUARI/MS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

EDSON RODRIGUES NOGUEIRA, Prefeito Municipal de Jaraguari, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 30, inciso I, da vigente Constituição da República; bem como, o artigo 47, IV da Lei Orgânica do Município, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores de Jaraguari aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

TÍTULO I

PRINCÍPIOS GERAIS

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º. Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor Participativo do Município de Jaraguari, Estado de Mato Grosso do Sul e estabelece os procedimentos normativos para a política de desenvolvimento urbano e rural do Município, conforme determinam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, o artigo 214 da Constituição do Estado de Mato Grosso do Sul e o artigo 78 da Lei Orgânica Municipal.

Art. 2º. O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo suas diretrizes e prioridades serem incorporadas no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual, além das políticas, diretrizes, normas, planos e programas municipais.

Art. 3º. O Plano Diretor Participativo abrange a totalidade territorial municipal.

Art. 4º. São princípios do Plano Diretor Participativo:

Universalização do direito à cidade;

A função social da cidade e da propriedade;

A gestão democrática e controle social;

Sustentabilidade financeira e socioambiental da política de desenvolvimento municipal;

Respeito à diversidade regional e socioespacial;

Integração das políticas públicas;

Dignidade da pessoa humana e respeito aos direitos humanos.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Art. 5º. São objetivos do Plano Diretor Participativo:

Orientar a política de desenvolvimento do Município, considerando os condicionantes ambientais e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural, social e econômico, para melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras;

Promover a integração entre as políticas de saneamento ambiental, mobilidade e acessibilidade, habitação e planejamento e gestão do solo;

Promover a gestão democrática com a participação dos diferentes segmentos da sociedade, em sua formulação, execução e acompanhamento,

Garantir a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e paisagístico;

Garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana;

Qualificar e integrar os bairros lindeiros ao centro;

Planejar e controlar a produção de novos parcelamentos e conjuntos habitacionais

Induzir a ocupação das áreas com melhor infraestrutura;

§ 1º Os direitos decorrentes da propriedade individual estarão subordinados aos interesses da coletividade.

§ 2º O direito de propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Executivo Municipal, segundo os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar e nas leis de parcelamento, e uso e ocupação do solo.

§ 3º O Município utilizará os instrumentos previstos nesta Lei Complementar e na legislação pertinente para assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

§ 4º Em caso de seu descumprimento, deverão ser utilizados os instrumentos da política municipal constantes da Seção VII, do Capítulo I, do Título II, desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III

DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Art. 6º. Para fins desta Lei, a cidade cumpre com a sua função social, quando assegurar:

A promoção da justiça social, a redução da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;

Os direitos à terra urbanizada, à moradia digna, ao trabalho, ao saneamento ambiental, aos serviços básicos de infraestrutura e equipamentos sociais e ao meio ambiente preservado e sustentável;

A universalização da mobilidade e da acessibilidade;

A descentralização das atividades urbanas, com a disseminação de bens, serviços e infraestrutura, considerados os aspectos locais.

Art. 7º. Para fins desta Lei Complementar, a propriedade urbana cumpre com a sua função social quando:

For utilizada para habitação, atividades econômicas, proteção do meio ambiente ou preservação do patrimônio histórico;

Atender ao ordenamento da cidade, em especial quando promover:

A adequação às normas urbanísticas, aos interesses sociais e aos padrões mínimos de parcelamento, uso e ocupação do solo e de construção estabelecidos em lei;

A compatibilidade do uso com a infraestrutura e serviços públicos disponíveis;

A recuperação da valorização acrescida pelos investimentos públicos à propriedade particular;

O adequado aproveitamento dos vazios urbanos e dos terrenos subutilizados;

A justa distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização.

TÍTULO II

POLÍTICA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 8º. O Poder Executivo Municipal deve implantar um Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, que permita estabelecer um processo contínuo, dinâmico e participativo de planejamento e gestão da política urbana, com os seguintes objetivos:

Instituir a participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

Buscar a transparência e democratização no processo de decisão sobre assuntos de interesse público;

Instituir um processo permanente e sistemático de discussões públicas para atuar no detalhamento, atualização e revisão dos rumos da política urbana municipal, em especial, o Plano Diretor Participativo.

Art. 9º. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana é composto pelo Núcleo de Planejamento Urbano do município de Jaraguari e utiliza dos seguintes instrumentos:

Instrumentos de gestão:

Sistema Municipal de Informações;

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari;

Conferência Municipal das Cidades;

Orçamento Participativo.

Instrumentos de participação popular:

Debates, audiências e consultas públicas;

Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Seção I**Núcleo de Planejamento Urbano**

Art. 10. O Núcleo de Planejamento Urbano, órgão responsável pela implementação do Plano Diretor Participativo, no âmbito do Poder Executivo Municipal, é o órgão central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, cabendo-lhe, entre outras atribuições:

Promover a articulação dos órgãos e entidades da Administração Municipal, com vistas à implementação do Plano Diretor Participativo;

Gerenciar o Plano Diretor, formular e aprovar os programas e projetos para a sua implementação;

Monitorar e controlar os instrumentos urbanísticos e os programas e projetos aprovados;

Promover a implementação das estratégias e ações do Plano Diretor Participativo, mediante articulação com outras esferas de governo, setor privado, entidades comunitárias e organizações não governamentais;

Elaborar o Relatório Anual de Atividades, contendo a avaliação da implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo, a ser encaminhado ao Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari e à Câmara de Vereadores;

Estruturar, implementar e gerir o Sistema Municipal de Informações, assegurando a ampla e periódica divulgação;

Elaborar estudos técnicos, assim como anteprojetos de lei necessários à regulamentação dos instrumentos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo e da legislação urbanística;

Demais atividades compatíveis com suas atribuições de órgão executivo do Sistema

Municipal de Planejamento e Gestão.**Seção II****Sistema Municipal de Informações**

Art. 11. Fica instituído o Sistema Municipal de Informações, com os seguintes objetivos principais:

Coletar, atualizar periodicamente e disponibilizar dados e informações para dar suporte ao planejamento e monitoramento da política urbana, proporcionando melhor implementação e avaliação das ações realizadas;

Fornecer informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o monitoramento do Plano Diretor Participativo;

Promover a ampla divulgação de informações à população.

§1º O Sistema Municipal de Informações conterá dados e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos e geológicos, ambientais, imobiliários e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciados, devendo ser permanentemente atualizado.

§2º O Sistema Municipal de Informações deverá oferecer indicadores dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes à implementação das diretrizes e estratégias constantes do Plano Diretor Participativo.

§3º Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que atuam no Município deverão fornecer os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

§4º Para implementação do Sistema Municipal de Informações deverá ser implantado o Cadastro de Imóveis Municipal.

Seção III**Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**

Art. 12. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano formado por recursos:

Próprios do Município;

Repasses intergovernamentais;

Repasse de instituições privadas ou internacionais;

Repasse de pessoas físicas;

Valores repassados como medidas compensatórias decorrentes dos EIV;

Receitas decorrentes da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor Participativo, em especial, de consórcios imobiliários ou transferência do direito de construir;

Provenientes de aplicação financeira sobre os recursos em conta;

Doações;

Outras receitas.

Art. 13. Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas nesta Lei Complementar, em especial:

implantação de equipamentos comunitários;

Proteção e recuperação de imóveis ou áreas especiais de interesse para proteção do patrimônio cultural;

implementação das áreas especiais para lazer e áreas verdes;

implementação de projetos nas áreas de interesse urbanístico;

Montagem de base para geração de informações e indicadores para o monitoramento do planejamento e gestão urbana;

realização de diagnóstico, elaboração de planos, projetos que objetivem as ações estratégicas da política urbana expressas nesta Lei Complementar;

capacitar e elaborar material informativo para a sociedade acerca da política urbana.

Seção IV

Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari

Art. 14. Fica instituído o Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari, órgão consultivo em matéria de natureza urbanística e da política urbana, saneamento ambiental, habitação e mobilidade urbana, com seus objetivos, atribuições, composição, estrutura e organização.

§ 1º O Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari tem a finalidade de:

Integrar e articular as políticas específicas e setoriais na área do desenvolvimento urbano, como planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade urbana;

Mediar interesses existentes em cada local, constituindo-se em um espaço permanente de discussão, negociação e pactuação, visando garantir a gestão pública participativa na cidade;

Fortalecer os atores sociopolíticos autônomos;

Consolidar a gestão democrática, como garantia da implementação das políticas públicas constituídas coletivamente nos canais de participação;

Compartilhar as informações e decisões, pertinentes à política de desenvolvimento urbano, com a população.

§ 2º O Conselho Municipal de Jaraguari tem as seguintes atribuições:

Debater, avaliar, propor, definir e fiscalizar programas, projetos, a política de desenvolvimento urbano e as políticas de gestão do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade em conjunto com o governo municipal e a sociedade civil;

Coordenar a organização das conferências das cidades na esfera municipal, possibilitando a participação de todos os segmentos da sociedade;

Promover a articulação entre os programas e os recursos que tenham impacto sobre o desenvolvimento urbano;

Coordenar o processo participativo da revisão e execução do plano diretor;

Debater a elaboração e execução do orçamento público, plano plurianual, leis de diretrizes orçamentárias e planejamento participativo de forma integrada;

Divulgar amplamente seus trabalhos e ações realizadas;

Promover a realização de estudos, debates, pesquisas e ações que propiciem a utilização de conhecimentos científicos e tecnológicos, para a população urbana, na área de desenvolvimento urbano;

Realizar cursos, oficinas, debates, simpósios, seminários com diversos segmentos da sociedade, buscando a disseminação de informação e a formação continuada;

Elaborar e aprovar o regimento interno e deliberar sobre as alterações propostas por seus membros.

§ 3º A composição do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari deverá contemplar a representação dos Poderes Públicos existentes no Município e os segmentos da sociedade civil organizada, tais como:

Poder Público Municipal;

Poder Público Estadual;

Poder Público Legislativo;

Entidades dos Movimentos Populares;

Entidades Empresariais;

Entidades da sociedade civil organizada;

Instituições de ensino;

Outras entidades que atuam no desenvolvimento do Município.

§ 4º a composição do conselho será paritária entre o poder público e a sociedade.

Art. 15. O Prefeito Municipal, por meio de Decreto, estabelecerá o número de integrantes em igual número de titulares e suplentes, indicados pelos segmentos descritos no § 3º do artigo 14 desta Lei.

Parágrafo único. O mandato dos membros do Conselho Municipal de Jaraguari será de 4 (quatro) anos, permitida a recondução, e a sua função não será remunerada, sendo seu exercício considerado relevante para o serviço público.

Art. 16. Para atender seus objetivos, o Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari poderá criar comitês técnicos para contemplar o debate específico das temáticas setoriais, como habitação, saneamento ambiental, trânsito, transporte e mobilidade, planejamento e gestão do solo urbano.

Art. 17. A Administração Municipal, para o pleno funcionamento do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari deverá garantir:

Dotação orçamentária e recursos financeiros;

Autonomia na gestão do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari;

Realização de processo contínuo de capacitação dos conselheiros;

Disponibilizar servidor municipal para a secretaria executiva do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari.

Parágrafo único. O funcionamento do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari será estabelecido em Regimento Interno.

Seção V

Conferência da Cidade

Art. 18. A Conferência da Cidade sempre precederá as Conferências Estaduais e a Nacional, sendo sua convocação, organização e coordenação realizada por iniciativa do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Caso o Poder Executivo Municipal não convoque a Conferência, o Poder Legislativo Municipal ou a diretoria do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari poderá fazê-la.

§2º A Conferência de que trata o caput do artigo, poderá ser realizada de forma regionalizada, em parceria com outros órgãos e municípios da região e terá a mesma validade, sendo aberta à participação de todos os cidadãos interessados.

§ 3º No caso de a Conferência ser realizada regionalmente, o Município sede coordenará os trabalhos.

Art. 19. A Conferência Municipal ou Regional da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

Apreciar as diretrizes da política urbana do Município e da Região;

Formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;

Debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;

Sugerir ao Poder Executivo, adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

Deliberar sobre plano de trabalho para o período seguinte;

Sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

Indicar os órgãos e as entidades para compor o Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari em caso de substituição ou inclusão de membros.

Seção VI

Orçamento Participativo

Art. 20. O Poder Executivo Municipal incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas de plano plurianual, lei de diretrizes orçamentária e do orçamento anual, em consonância com o Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Seção I

Debates, Audiências e Consultas Públicas.

Art. 21. O debate, a audiência ou a consulta pública é uma instância de discussão onde o Poder Executivo Municipal informa e esclarece as dúvidas sobre ações, planos, projetos públicos ou privados, relativos à política urbana de interesse dos cidadãos, direta ou indiretamente atingidos pela decisão administrativa, convidados a exercer o direito à informação e manifestação.

Art. 22. A consulta pública é a instância decisiva, onde o Poder Executivo Municipal tomará decisões vinculadas ao seu resultado.

Parágrafo único. A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.

Art. 23. A convocação para a realização de audiência, debates e consulta pública será feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, por meio de edital, com anúncios na imprensa local e utilizando os meios de comunicação de massa ao alcance da população.

§1º O local e horário para a realização das audiências que tratam o caput deste artigo devem ser estabelecidos da melhor maneira que permita a participação da população interessada.

§2º A participação nas audiências deverá abranger a qualquer cidadão, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição.

§3º As reuniões deverão ser gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser apensados ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa, se for o caso.

Seção II

Iniciativa Popular

Art. 24. Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, nos termos da Lei Orgânica do Município.

TÍTULO III

DAS DIRETRIZES E AÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO I

DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

Art. 25. Para promoção do desenvolvimento sustentável do Município ficam estabelecidos os seguintes eixos estratégicos:

Sustentabilidade ambiental;
Desenvolvimento econômico descentralizado;
Mobilidade, trânsito e transporte;
Habitação de interesse social;
Qualidade no saneamento ambiental;
Desenvolvimento social;
Fortalecimento da cultura;
Ordenamento territorial;
Gestão democrática.

Parágrafo único. Os eixos estratégicos serão implementados por meio de planos, programas e projetos específicos.

Seção I

Das Diretrizes Estratégicas para a Sustentabilidade Ambiental

Art. 26. Para a qualidade e sustentabilidade ambiental do Município deve-se elaborar e implementar a Política Municipal de Meio Ambiente, seguindo as seguintes diretrizes:

Promover a qualidade ambiental, a preservação e o uso sustentável dos recursos naturais;

Promover a recuperação ambiental da área rural, em especial das Áreas de Preservação Permanente – APPs, das áreas degradadas e processos erosivos e sua revegetação, com a participação dos agricultores, trabalhadores rurais e instituições envolvidas;

Fomentar, incentivar e desenvolver práticas voltadas à sustentabilidade ambiental e energética;

Adequar e promover o processo de transformação das unidades de conservação municipais ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, quando necessário;

Promover a recuperação e preservação da qualidade hídrica dos mananciais;

Ampliar e qualificar as áreas destinadas para praças e parques;

Promover planejamento, arborização, manutenção e ampliação da arborização urbana, e integração de praças, parques e áreas verdes;

Ampliar a permeabilidade do solo nos espaços públicos e privados dentro da área urbana e incentivar o reuso das águas de chuva;

Elaborar o Plano Municipal de Saneamento Ambiental Integrado, com vistas a:

Ampliar o saneamento básico e viabilizar o tratamento do esgoto, impedindo o seu lançamento nos corpos d'água sem tratamento;

Gerenciar e dispor corretamente os resíduos sólidos produzidos, implantar a coleta seletiva, incentivar iniciativas para reciclagem dos resíduos sólidos e realizar campanhas para redução desses resíduos;

Estabelecer normativas para a destinação final de resíduos químicos, industriais e hospitalares;

Promover campanhas para o combate e erradicação dos despejos e acumulados de resíduos em terrenos baldios canais e logradouros públicos;

Criar o cadastro e sistema de manutenção da drenagem e identificar áreas junto aos parques, rios e córregos para contenção de enchentes.

Seção II

Das Diretrizes Estratégicas para o Desenvolvimento Econômico Descentralizado

Art. 27. Consideram-se diretrizes para desenvolvimento econômico descentralizado:

Incentivar a atratividade de atividades econômicas geradoras de emprego consolidando a cidade como polo de inovação e da agroindústria;

Fomentar iniciativas de micro e pequenos empreendedores, e de cooperativas para apoiar o desenvolvimento das atividades econômicas inovadoras, compatibilizando o crescimento econômico com o desenvolvimento social, cultural com equilíbrio ambiental;

Incentivar a criação de arranjos produtivos locais, estimulando a implantação de empresas de logística, de produtos para a construção civil, beneficiadoras e outras;

Promover e incentivar o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico e social do Município, com vistas à ampliação do emprego e renda;

Estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município, buscando a integração do mercado, a valorização dos produtos regionais e orgânicos;

Incentivar o ensino e a pesquisa, promovendo parcerias com instituições de ensino superior;

Fomentar a implantação de cursos profissionalizantes no nível médio, tecnológico e superior, orientados pela vocação econômica local e regional, de forma articulada com os municípios da região;

Auxiliar o pequeno produtor no desenvolvimento de técnicas para o uso racional, ambientalmente correta e lucrativa;

Dotar a zona rural de infraestrutura básica, em especial a manutenção das estradas e eletrificação rural;

Incentivar o empreendedorismo a partir da identificação de vazios econômicos no Município;

Estimular a implantação de atividades econômicas de pequeno e médio porte, não poluentes, em toda a zona urbanizada, respeitadas as restrições ambientais e de vizinhança;

Captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores da demanda de turismo, em especial, do agronegócio;

Estimular a construção de equipamentos de hospedagem na sede urbana;

Fortalecer as atividades gastronômicas, culturais e tradicionais no Município;

Promover ações voltadas a qualificar os serviços turísticos no Município.

Seção III

Das Diretrizes Estratégicas para a Mobilidade, Trânsito e Transporte

Art. 28. Consideram-se diretrizes para mobilidade e universalização da acessibilidade:

Remover a mobilidade, facilitando o deslocamento no Município, através de uma rede integrada de vias e ciclovias, priorizando a segurança, autonomia e conforto do pedestre, em especial àqueles com dificuldade de locomoção;

Implantar rede cicloviária nas vias arteriais, e em outras quando necessárias, estimulando o uso de bicicletas como meio de transporte;

Promover e melhorar a integração da malha rodoviária, assim como sua manutenção, por meio de estradas vicinais que facilitem os deslocamentos e o escoamento da produção e possibilitando melhor grau de mobilidade da população;

Reduzir a necessidade de deslocamentos nos núcleos habitacionais com o fomento de novas centralidades permitindo atividades comerciais, de serviço e industriais não poluentes, desde que estas atividades não promovam o desconforto e queda da qualidade de vida da vizinhança;

Seção IV

Das Diretrizes Estratégicas para Habitação de Interesse Social

Art. 29. Consideram-se diretrizes para ampliar o acesso à moradia digna:

Elaborar o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, como forma de orientar as ações do Poder Executivo Municipal e da iniciativa privada no sentido de facilitar o acesso da população de baixa renda às melhores condições de moradia, oferecendo a unidade habitacional dotada de infraestrutura básica e de equipamentos sociais adequados;

Implantar as unidades habitacionais para população de baixa renda, nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, definidas como áreas urbanas consolidadas e dotadas de infraestrutura, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da malha urbana existentes com a produção de unidades isoladas ou de pequenos conjuntos, ou em casos de expansão, garantir a continuidade do Sistema Viário e da infraestrutura, evitando o crescimento consecutivo de lotes baldios e glebas ociosas;

Regularizar loteamentos nas ZEIS, de acordo com o previsto na Seção IV do Capítulo II desta Lei;

Estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;

Estimular a ocupação dos vazios urbanos centrais e áreas dotadas de infraestrutura;

Eliminar, gradativamente, o déficit habitacional e atender à evolução da demanda decorrente do crescimento da população, estabelecendo as metas quantitativas, qualitativas e prazos para esse atendimento;

Impedir as ocupações irregulares nas áreas urbanas, áreas de proteção ambiental e combater invasões da propriedade pública ou privada.

Seção V

Das Diretrizes Estratégicas para a Qualidade no Saneamento Ambiental

Art. 30. Para a qualidade do saneamento ambiental do município de Jaraguari, seguem as seguintes diretrizes:

Aprimorar a gestão e o planejamento para o melhor funcionamento e atendimento do saneamento básico, com base na Política Nacional de Saneamento Básico;

Elaborar o Plano Municipal de Saneamento Básico como instrumento para guiar as ações do Município, no que se refere ao saneamento ambiental;

Melhoria no sistema de abastecimento de água, bem como do de coleta e tratamento do esgoto sanitário promovendo destinação adequada, priorizando o uso racional dos recursos disponíveis;

Elaborar o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos como instrumento para guiar as ações do Município, no que se refere a gestão de resíduos sólidos;

Melhoria no sistema de coleta dos resíduos sólidos promovendo destinação adequada, priorizando o reaproveitamento quando possível.

Seção VI

Das Diretrizes Estratégicas para o Desenvolvimento Social

Art. 31. Consideram-se diretrizes para o desenvolvimento social:

Promover a justiça social, a redução das desigualdades sociais e a proteção das pessoas em situação de vulnerabilidade, utilizando tais ações estratégicas:

Promover a inclusão social, permitindo o acesso às melhores condições de moradia, infraestrutura, equipamentos sociais, cultura e lazer na cidade à população de baixa renda;

Promover a inserção produtiva e a autonomia econômica das pessoas com menos renda;

Facilitar o acesso da população ao ensino público de qualidade em todos os níveis: municipal, estadual e federal;

Promover a inclusão digital como forma de ampliar o conhecimento e a inclusão social;

Garantir atuação preventiva em relação à segurança e violência, mediante criação de programas sociais inclusivos.

Seção VII

Das Diretrizes Estratégicas para o Fortalecimento da Cultura

Art. 32. Para proteção do patrimônio histórico e cultural o Poder Público Municipal deverá:

Compatibilizar o crescimento territorial, econômico e social com a preservação e valorização da identidade histórico e cultural;

Proteger as expressões culturais, tais como, valores arquitetônicos, arqueológico, científico ou paisagístico, e imateriais, tais como, manifestações literárias, danças, festas ou comidas, que sejam referência à identidade ou memória dos diferentes grupos da sociedade, utilizando tais ações estratégicas, precipuamente para incentivar e valorizar as manifestações culturais e o resgate ao folclore regional.

Seção VIII**Das Diretrizes Estratégicas para o Ordenamento Territorial**

Art. 33. Consideram-se diretrizes para o Ordenamento territorial do município de Jaraguari:

Atender à função social da propriedade, com a subordinação do parcelamento, uso e ocupação do solo ao interesse coletivo, quanto à preservação do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural, estabelecidos neste Plano Diretor;

Incentivar, qualificar ou coibir a ocupação do espaço urbano, compatibilizado à proteção das áreas frágeis, à capacidade de infraestrutura dos espaços públicos e do sistema viário;

Reconhecer as áreas para habitação de interesse social, regularização e produção de novos parcelamentos para o planejamento urbano;

Estimular a coexistência das atividades produtivas de pequeno e médio porte com o uso residencial, evitando-se a segregação de espaços e deslocamentos desnecessários, desde que estas atividades não promovam desconforto e queda da qualidade de vida da vizinhança;

Priorizar a demarcação topograficamente e manter o perímetro urbano estabelecido nesta Lei Complementar até que este plano diretor seja revisado;

Art. 34. Os seguintes instrumentos de política urbana auxiliam na qualificação da ocupação urbana e ordenamento territorial:

Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

Planejamento municipal:

Plano diretor participativo;

Macrozoneamento municipal;

Zoneamento Urbano;

Macrozoneamento de Adensamento Urbano

Hierarquia do Sistema Viário;

Regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo;

Código de Obras;

Código de Posturas

Plano plurianual

Diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

Gestão orçamentária participativa;

Planos, programas e projetos setoriais;

Planos de desenvolvimento econômico e social;

III. Instrumentos tributários e financeiros:

Imposto Territorial Rural – ITR;

Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;

Contribuição de melhoria;

Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

Instrumentos jurídicos e políticos

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

IPTU Diferenciado;

Desapropriação com pagamento em títulos;

Direito de Preempção;

Direito de Superfície;

Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

Instituição de unidades de conservação;

Usucapião especial de imóvel urbano;

Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

Transferência do direito de construir;

Operações urbanas consorciadas;

Estudo de Impacto de Vizinhança;

Estudo de Impacto Ambiental;

Parágrafo único. As Leis de Parcelamento do Solo Urbano e do Código de Obras e Posturas deverão ser revisado, assim como a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano deverá ser elaborada, respeitando as diretrizes, o Macrozoneamento e as Áreas de Interesse coletivo estabelecidos neste Plano Diretor.

Seção IX**Das Diretrizes Estratégicas para a Gestão Democrática**

ART. 35. Consideram-se diretrizes para a Gestão Democrática do município de Jaraguari:

Incentivar e fortalecer a participação popular;

Implantar o Sistema de Planejamento Integrado do Município;

Garantir o aprimoramento do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari, incentivando a participação dos membros do Conselho no acompanhamento e implantação do Plano Diretor Participativo de Jaraguari;

Promover e acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento territorial;
Atualizar a estrutura administrativa do Executivo Municipal.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Seção I

Do Macrozoneamento Municipal

Art. 36. O Macrozoneamento Municipal tem por objetivo:

Compatibilizar a ocupação urbana e rural, levando em consideração as condicionantes ambientais;

Otimizar os custos de implantação e manutenção da infraestrutura e dos serviços públicos;

Conter a expansão da área urbana que causa exclusão socioespacial e a degradação ambiental;

Art. 37. O Macrozoneamento, conforme o Mapa 1 do Anexo I, divide a área do território do município de Jaraguari em:

Macrozona Rural – MZR;

Macrozona Urbana – MZU;

Macrozona de Proteção Ambiental – MZPA;

Eixo de Produção Industrial - EPI;

Art. 38. A Macrozona Rural – MZR constitui de todo o território do Município não inserido no perímetro urbano, com destinação predominantemente agropecuária ou extrativista, não podendo ocorrer parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 39. A Macrozona Rural tem por objetivos:

Disponibilizar áreas propícias para atividades agropastoris, extrativistas e industriais, desde que esteja inserida no Eixo de Produção Industrial definido neste Plano Diretor;

Controlar a ocupação e o adensamento construtivo e populacional dessas áreas;

Minimizar os impactos do uso industrial de grande porte, desde que esteja no Eixo de Produção Industrial, na área rural do Município;

Promover o uso controlado do solo em áreas rurais compatibilizando-as com a proteção do meio ambiente;

Incentivar o turismo rural e o ecoturismo, disciplinando a implantação de equipamentos e de serviços nessas áreas.

Art. 40. A Macrozona Urbana – MZU corresponde à parcela do território localizado na sede do Município compreendida pelo perímetro urbano municipal, definido pela Lei do Perímetro Urbano, cujas atividades estão voltadas ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, considerando o estado de urbanização e as condições da infraestrutura e serviços instalados.

Art. 41. Para a Macrozona Urbana ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas centrais, melhor urbanizadas, adequando-o à infraestrutura disponível;
Possibilitar a instalação de uso múltiplo no território do Município e de atividades de caráter urbano, desde que atendidos os requisitos de instalação.

Aprimorar o desenho e a paisagem urbana;

Expandir a rede de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, fortalecendo os centros de convivência nos bairros;

Ocupar vazios urbanos, configurados como áreas de expansão da ocupação;

Art. 42. O Eixo de Produção Industrial é composto das áreas/lotes ao longo da Rodovia BR-163 e MS-244, conforme o Anexo I desta Lei, com o objetivo de estimular o desenvolvimento de atividades agroindustriais e industriais, estando sujeitas à legislação ambiental e do Poder Executivo Municipal para sua implantação, tendo como diretrizes:

Estimular atividade de geração de emprego e renda para os pequenos produtores rurais;

Fomentar a implantação de agroindústria no Município;

Apoiar a instalação de parques industriais;

Minimizar impactos antrópicos e ambientais, diminuindo as possibilidades de risco à saúde da população e de riscos ambientais;

Priorizar a implantação de indústrias que incorporem mão de obra local em diferentes níveis de formação;

Respeitar faixa de domínio da rodovia para locação dos estabelecimentos com previsão de adequações viárias e execução de vias marginais.

Seção II

Do Macrozoneamento de Adensamento Urbano

Art. 43. O Macrozoneamento de Adensamento Urbano tem como objetivos fixar regras de ordenamento do território, definindo áreas para maior e menor adensamento, direcionando o parcelamento do solo conforme a capacidade de infraestrutura e interesse coletivo;

Art. 44. A área urbana do Município será subdividida em:

Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I;

Macrozona de Adensamento Secundário – MZA II;

Macrozona de Adensamento Restrito – MZR;

Art. 45. As Macrozonas de Adensamento Urbano são aquelas definidas e delimitadas no Anexo III desta Lei Complementar.

Art. 46. A Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I é a área destinada a intensificação do uso e ocupação do solo, principalmente quanto a ocupação dos vazios urbanos – lotes e glebas não utilizadas ou subutilizadas, de forma a otimizar a infraestrutura e os serviços públicos existentes, e tem por objetivo:

Maior aproveitamento dos lotes, incentivando sua ocupação para fins urbanos;

Maior diversidade das atividades econômicas;

Incentivar a ocupação dos lotes vazios;

Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade urbana;

Controlar a ocupação através da taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade, restringindo, assim, a impermeabilização do solo;

Estimular e orientar a utilização de materiais que favorecem a permeabilidade do solo nas calçadas, faixas de rolamento e praças.

Art. 47. A Macrozona de Adensamento Secundário – MZA II são as áreas destinada ao uso e ocupação gradual, acompanhando a expansão da infraestrutura e serviços públicos à medida que sejam disponibilizados, face às condições estabelecidas na Legislação Municipal específica, e tem por objetivo:

Implantar e qualificar a infraestrutura urbana;

Ampliar a oferta de equipamentos públicos e de áreas verdes;

Melhorar as condições de acessibilidade;

Integrar os bairros periféricos à área consolidada;

Desenvolver programas habitacionais e de regularização fundiária;

Incentivar a diversificação das atividades econômicas para ampliar a empregabilidade.

Art. 48. A Macrozona de Adensamento Restrito – MZR se caracteriza pela ocupação rarefeita, desprovida de infraestrutura, carência de serviços públicos, constituída por áreas reservadas para o futuro adensamento, estimulando-se os usos de lazer, recreação e cultura, habitacional uniresidencial, hortifruticultura, e tem por objetivo:

Controlar a aprovação de novos parcelamentos do solo, permitindo somente aqueles com grandes lotes e baixa densidade;

Controlar a expansão da cidade;

Incentivar usos de lazer e turismo;

Assegurar a continuidade da malha viária, facilitando a mobilidade urbana.

PARCELAMENTO Seção III

Do Zoneamento Urbano

Art. 49. Para efeito da ordenação urbana, do uso e da ocupação do solo, a área urbana do Município será subdividida em:

Zona Residencial – ZR;

Zona Comercial;

Zona Mista – ZM;

Zona Industrial – ZI;

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;

Zona de Expansão Urbana – ZEU.

Art. 50. As Áreas Especiais compreendem parcelas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao Zoneamento e classificam-se em:

Área Especial de Interesse Institucional – AEInst;

Área Especial de Interesse Cultural e Lazer – AEICL.

Art. 51. As Zonas e as Áreas Especiais são aquelas definidas e delimitadas no Anexo IV desta Lei.

Art. 52. A Zona Residencial – ZR corresponde às áreas com menores restrições ambientais, com facilidade de extensão da rede de infraestrutura e viária. Com uso predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou habitação multifamiliar de densidade baixa ou média.

Art. 53. A Zona Comercial – ZC caracteriza-se pela maior concentração de edificações e dos principais serviços públicos, destinada ao uso predominante de comércio e serviços de pequeno e médio porte, e de uso misto, com média densidade ocupacional.

Art. 54. A Zona Mista – ZM corresponde às áreas dotadas de infraestrutura ocupadas, predominantemente, por atividades comerciais e de serviços de pequeno e médio porte.

Art. 55. A Zona Industrial – ZI caracteriza-se pelo uso residencial, de comércio e serviço de âmbito local com restrições maiores de instalação do que nas demais zonas, tendo em vista incentivar, assim, a instalação dos usos industriais e os comerciais e de serviços de grande porte.

Art. 56. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS é a porção do território onde devem ser implantados os loteamentos de interesse social, as regularizações urbanísticas e fundiárias que atenderão aos seguintes objetivos:

Cumprir a função social da propriedade, assegurando a preservação e conservação ambiental;

Ampliar a oferta de moradias populares em parceria com o poder público federal e estadual e a iniciativa privada, ocupando os terrenos vazios para programas habitacionais;

Promover a regularização urbanística e fundiária de áreas irregulares;

Possibilitar a diversidade de atividades econômicas locais e a integração de bairros periféricos;

Promover o remanejamento de famílias que ocupam áreas de risco.

Parágrafo único. As urbanizações na ZEIS devem ser implementadas obedecendo ao estabelecido no Plano Municipal de Habitação.

Art. 57. A Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA tem a finalidade de garantir áreas de permeabilidade e qualidade ambiental, e constituem reservas lineares, distribuídas pelas Macrozonas, buscando proteger áreas portadoras de vegetação arbórea nativa ou revegetação, matas ciliares dos córregos e suas nascentes, áreas marginais aos córregos, áreas brejosas e/ou alagadiças impróprias à urbanização, preservando-se o potencial construtivo, estabelecido em lei específica.

Art. 58. A Zona de Expansão Urbana – ZEU caracteriza-se pelas áreas contíguas ao perímetro urbano identificadas como passíveis de urbanização futura, em respeito ao Art. 3º da Lei Federal nº 6.766 de 1979 e suas atualizações, segundo o qual somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definida por lei municipal, bem como as áreas que não sejam: terrenos alagadiços e sujeitos a inundação antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que seja previamente saneados; terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção.

Art. 59. São diretrizes para a Zona de Expansão Urbana:

Garantir reserva de área para futura expansão da ocupação urbana;

Garantir continuidade das vias nos próximos loteamentos, principalmente as vias arteriais e coletoras;

Garantir a reserva de área pública para instalação de equipamentos públicos e áreas verdes;

Garantir a justa distribuição dos equipamentos públicos;

Observar a infraestrutura mínima exigida na Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

Parágrafo único. Somente será aprovado, pelo Poder Público Municipal, parcelamento do solo nesta área, para fins urbanos, após parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari, que deverá analisar, entre outros fatores, a conveniência e a oportunidade do empreendimento.

Art. 60. As Áreas Especiais de Interesse Institucional – AEInst são aquelas reservadas para edificações e instalação de equipamentos para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento das necessidades básicas da população, e transferida ao município por ocasião do registro do projeto de loteamento e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;

Art. 61. As Áreas Especiais de Interesse Cultural e Lazer – AEICL são áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas,

monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos. São formadas por espaços públicos arborizados, integrando parques lineares ao longo dos cursos de água, lagos, jardins e arborização de ilhas centrais das vias, favorecendo as condições climáticas e permitir atividades de contemplação e repouso, cultura, lazer e esporte, de forma a promover a integração dos diferentes núcleos urbanos, convívio social e ambiência urbana qualificada, e atenderão aos seguintes objetivos:

Formar maciços de vegetação arbórea;

Preservar áreas alagadiças para formação de parques ao longo dos córregos;

Ampliar a oferta de áreas de lazer.

Seção IV

Da Regularização de Parcelamentos do Solo e Edificações

Art. 62. Para fins de regularização de parcelamentos do solo e edificações, se estabelece parâmetros diferenciados para situações que estejam em desconformidade com os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 63. Para efeito da aplicação desta Seção, as citações nela contidas referente a parâmetros de ocupação do solo e zoneamento, correspondem ao definido nas tabelas do Anexo V desta Lei, e também pelas Leis de Parcelamento, e Uso e Ocupação do Solo Urbano, quando estas forem aprovadas.

Subseção I

Da regularização de parcelamentos

Art. 64. É passível de regularização o parcelamento que atenda a, pelo menos, uma das condições previstas nesta Lei Complementar, e aos demais estabelecidos em lei específica a ser elaborada e aprovada.

Art. 65. Não é passível de regularização parcelamento em área de risco ou naquela considerada non aedificandi, conforme análise do órgão competente.

Art. 66. Na regularização de parcelamento poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, mediante avaliação do Executivo Municipal em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infraestrutura da região e apreciação do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari.

Art. 67. Para efeito da regularização de que se trata nesta Subseção, parcelamento do solo não se configura como empreendimento de impacto.

Art. 68. Podem propor regularização de parcelamento do solo:

O proprietário;

O portador de Compromisso de Compra e Venda, de Cessão, de Promessa de Cessão, ou outro documento equivalente que represente a compra de um lote deste parcelamento ou associação ou cooperativa habitacional;

O Executivo, nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo único. Independentemente da iniciativa de regularização do parcelamento, certidão emitida pelo Município indicará, como proprietário aquele com inscrição no registro imobiliário ou aquele que possuir outra prova inequívoca de propriedade, sem, com isto caracterizar reconhecimento do Município quanto ao domínio.

Art. 69. O processo de regularização do parcelamento do solo será analisado pelo Executivo, que:

Fixará as diretrizes e os parâmetros urbanísticos;

Avaliará a possibilidade de transferência para o Município de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público, na área do parcelamento ou em outro local;

Definirá as obras de infraestrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

Parágrafo único. Em caso de realização de obras pelo Município, fica obrigado o loteador a reembolsar as despesas realizadas, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis pelas irregularidades executadas no loteamento.

Art. 70. A aprovação do parcelamento decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio, quer em relação ao Município, quer entre as partes interessadas no contrato de aquisição de terreno ou de construções edilícias.

Art. 71. O protocolo ou a aprovação de parcelamento do solo de glebas a serem regularizadas não eximem a responsabilidade do parcelador pelo cumprimento do disposto no art. 50 da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, devendo o Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização que se promove.

Art. 72. A diferença de até 5% (cinco por cento) nos registros será tolerada, desde que não se sobreponha a áreas já aprovadas, nos termos do art. 500, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que contém o Código Civil.

Art. 73. É permitida a regularização, no todo ou em parte, dos loteamentos de que trata esta Subseção.

Art. 74. A aprovação dos parcelamentos que se refere esta Subseção será efetuada por decreto.

Subseção II

Da regularização de edificações

Art. 75. É passível de regularização a edificação que atenda a, pelo menos, uma das condições previstas nesta Lei Complementar, e aos demais estabelecidos em lei específica a ser elaborada e aprovada.

§ 1º. Em caso de construção situada em lote não aprovado, a regularização da edificação poderá ser simultânea à regularização do parcelamento do solo.

§ 2º. A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§ 3º. Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

Situadas em Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;

Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida;

Destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

Art. 76. Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Seção, edificação que:

Esteja implantada em áreas de risco, em área considerada não edificável, em área pública, inclusive a destinada à implantação de sistema viário, ou área de projeto básico definido pelo Executivo, a ser implantado em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística e de acordo com o previsto nesta Lei Complementar;

Esteja sub judice em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

Art. 77. Para efeito da regularização de que trata esta Subseção, não se configura como empreendimento de impacto.

Art. 78. A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos em lei específica, que será elaborada e aprovada, complementar a este Plano Diretor Participativo.

§ 1º. O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos por lei específica.

§ 2º. Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel.

§ 3º. A avaliação do imóvel, edificação ou terreno será feita pelo órgão competente do setor de tributação do Executivo Municipal, segundo os critérios de avaliação utilizados para cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, no ano em que o imóvel for vistoriado.

Subseção III

Da regularização de Caráter Social e Pública

Art. 79. Independentemente de solicitação ou de protocolização de requerimento, será considerada regular a edificação de uso exclusivamente residencial, construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$30.000,00 (trinta mil reais), no qual conste esse valor, salvo se:

Se enquadrem no artigo 77 desta Lei;

Apresentem área construída diferente daquela lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;

Contrariem a legislação federal ou estadual vigente;

Seja o proprietário do imóvel possuidor de mais de um lote no Município.

§ 1º. Para as edificações de que trata o caput deste artigo, a comprovação de regularidade será enviada ao interessado, no endereço de entrega da notificação-recibo do IPTU.

§ 2º. Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos nos incisos do caput deste artigo, o Certificado de

Regularidade, expedido automaticamente, será declarado nulo e serão aplicadas as sanções cabíveis.

§ 3º. Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata o caput deste artigo, decorrente de legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 4º. O disposto no § 4º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam sub judice, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§ 5º. Por opção do interessado, poderá ser requerido “visto em planta”, conforma os procedimentos previstos na Subseção III desta Seção.

§ 6º. Para as edificações de que trata o caput deste artigo não serão cobrados quaisquer tipos de taxa ou preço público referentes à regularização pretendida.

Art. 80. Poderá ser requerida a regularização por meio de procedimento simplificado, a ser regulamento por lei específica complementar a este Plano Diretor, para a edificação cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município, nos seguintes casos:

Destinada ao uso exclusivamente residencial, excluídos os casos enquadrados no art. 98 desta Lei;

Destinada ao uso misto que apresente o uso residencial referido no inciso I deste artigo e o uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá atender ao disposto no § 2º. do art. 75 desta Lei;

Destinada a uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos, que deverá atender ao disposto no § 2º. do art. 75 desta Lei;

§ 1º Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata o caput deste artigo, decorrente de legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo aplica-se, inclusive, aos casos que estejam sub judice, desde que o interessado se manifeste expressamente no processo e se responsabilize pelo pagamento das custas e dos honorários.

§ 3º Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público, referente à regularização pretendida.

Art. 81. Poderá ser requerida regularização de imóvel de propriedade do Poder Público, independentemente de seu valor, por meio de procedimento simplificado, nos termos do regulamento.

Parágrafo único. Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público referente à regularização pretendida.

Art. 82. O contribuinte que, de livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento do seu débito, na forma a ser definida na regulamentação de lei específica.

Art. 83. A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.

Art. 84. Os casos omissos ficarão a cargo do órgão competente decidir.

Subseção III

Das demais regularizações

Art. 85. A edificação passível de regularização, nos termos definidos por esta Lei e que não se enquadrem no disposto na Subseção I e Subseção II desta Seção, poderão ser regularizadas por meio de procedimento simplificados a serem definidos por lei específica, a ser elaborada e aprovada.

Seção V

Da Hierarquia do Sistema Viário Municipal

Art. 86. Lei Complementar Municipal específica, estabelecerá o Sistema Viário, com base no disposto nesta Lei, relativos a:

Dimensionamento das vias públicas incluindo:

Faixa de rolamento para veículos;

Faixa para estacionamento e acostamento para veículos;

Ciclovia unidirecional ou bidirecional, sempre que possível;

Passeio para pedestre;

Funcionamento, estrutura urbana e qualificação dos espaços públicos;
 Interligação entre as potencialidades turísticas do Município;
 Operacionalização dos modos de transportes;
 Valorização da paisagem;
 Acessibilidade aos recursos naturais.

Art. 87. Para fins de Sistema Viário Municipal, são classificadas como:

Sistema Viário Urbano:

Via local;

Via coletora;

Via arterial;

Via marginal;

Sistema Viário Rural:

Via local rural;

Via estruturante;

Rodovia.

Parágrafo único. Considera-se Sistema Viário do Município o sistema viário urbano que, de forma hierarquizada e articulada com o sistema viário rural, viabilizam a circulação de pessoas, veículos, cargas e demais dispositivos descritos neste artigo.

Subseção I

Da Hierarquia do Sistema Viário Urbano

Art. 88. Para fins de hierarquia viária, são classificadas as seguintes tipologias de via:

Via Local: aquela destinadas ao tráfego local, permitindo acesso direto aos imóveis lindeiros, onde o tráfego de passagem deve ser desestimulado – largura mínima de via: 13m (treze metros);

Via Coletora I e II: aquela que coleta e distribui os fluxos veiculares entre as vias arteriais e locais, destinada tanto ao tráfego de passagem como ao tráfego local, apoiando a circulação viária das vias arteriais – tipo I largura mínima de via: 15m (quinze metros) e tipo II largura mínima de via: 20m (vinte metros);

Via Arterial: aquela destinada a atender como prioridade ao tráfego de passagem e secundariamente ao local, interligando pontos centrais na área urbana e recebendo os fluxos veiculares das vias coletoras e arteriais – tipo I largura mínima de via: 17m (dezesete metros) e tipo II largura mínima de via: 20m (vinte metros);

Via Marginal: via secundária destinada para separar o tráfego mais intenso das rodovias, direcionando o fluxo mais agitado para as vias arteriais e coletoras – largura mínima de via: 30m (trinta metros);

Art. 89. São considerados, para o dimensionamento das vias urbanas, os seguintes elementos, conforme Anexos XI e XII:

Caixa de via: mínimo de 15m (quinze metros);

Calçada/Passo Público: mínimo de 1,2m (um metro e vinte centímetros);

Canteiro central: mínimo de 2m (dois metros);

Leito carroçável: mínimo de 9m (nove metros) pista simples 6m (seis metros) pista dupla.

Subseção II

Da hierarquia do sistema viário rural

Art. 90. Para fins de hierarquia do sistema viário rural, são classificadas as seguintes tipologias de via:

Via Local Rural: aquela estrada destinada a interligar as propriedades rurais à uma via estruturante. Largura mínima de via: 18m (dezoito metros);

Via Estruturante: aquela estrada destinada a organizar o tráfego geral do município, interligando diretamente a área urbana (da sede ou distrito), a um equipamento comunitário (escola ou posto de saúde) ou ainda às rodovias federais e estaduais existente. Largura mínima de via: 20m (vinte metros);

Rodovia: aquela destinada a atender com prioridade o tráfego de passagem, interligando os centros urbanos regionais. Largura mínima de via: 22m (vinte e dois metros);

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS – URBANÍSTICOS

Art. 91. Para implementação do Plano Diretor Participativo serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

IPTU diferenciado;

Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

Direito de preempção;

Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

Usucapião especial de imóvel urbano;

Outorga onerosa do direito de construir ou pela alteração de uso;
Transferência do direito de construir;
Operação urbana consorciada;
Estudo prévio de impacto de vizinhança.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação Ou Utilização Compulsória

Art. 92. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória do solo urbano visam, complementarmente, garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, onde for considerada prioritária, na forma de Lei específica que disporá sobre a matéria e pela demarcação das áreas passíveis à aplicação, consideram-se:

Imóvel subutilizado: aquele que não esteja desenvolvendo qualquer atividade econômica, ou com edificação cuja área edificada não atingir 10% (dez por cento) do menor coeficiente de aproveitamento estabelecido na lei de uso e ocupação do solo, exceto quando exerce função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão ambiental ou quando de interesse de preservação do patrimônio histórico ou cultural;

Imóvel não utilizado: aquele cuja edificação encontra-se sem uso, abandonada ou paralisada há mais de 5 anos, desde que não seja o único imóvel do proprietário;

Imóvel não edificado: aquele que não possua qualquer tipo de edificação.

Art. 93. A implementação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano tem por objetivos:

Aperfeiçoar a ocupação nas áreas da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos;

Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;

Combater o processo de periferização;

Combater a retenção especulativa de imóvel urbano;

Inibir a expansão urbana nas áreas não dotadas de infraestrutura e ambientalmente frágeis.

Art. 94. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 92 desta Lei serão identificados, e seus proprietários notificados:

Por funcionário do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 1º A notificação deve ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º Os proprietários notificados devem atender aos seguintes prazos: 12 meses, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

12 meses, a partir da protocolização, para a sua aprovação;

12 meses, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

24 meses para a conclusão do empreendimento.

§ 3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 4º As edificações enquadradas no artigo 92 desta Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 5º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causamortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos aos herdeiros ou sucessores.

§ 6º Fica facultado aos proprietários notificados, de que trata este artigo, propor ao Poder Executivo Municipal, o estabelecimento da Operação Urbana Consorciada para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 95. Até que se aprove lei específica, a Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I é passível de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano.

Seção II

Do IPTU Diferenciado

Art. 96. O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU com alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel.

§ 1º Lei específica, complementar ao Plano Diretor Participativo, delimitará áreas em que incidirá o IPTU diferenciado, bem como o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano, e não devendo exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 98 desta Lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação diferenciada de que trata este artigo.

Art. 97. Até que se aprove lei específica complementar a este Plano Diretor Participativo, a Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I é passível de aplicação do IPTU com alíquotas diferenciadas.

Seção III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 98. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU diferenciado sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontando o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o artigo 94; Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 92 desta Lei.

Seção IV

Do Direito de Preempção

Art. 99. O direito de preempção confere ao Poder Executivo Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, quando necessitar áreas para fins de:

Programas habitacionais de interesse sociais ou regularização fundiária na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

Proteção de unidades de conservação ou áreas de preservação permanente;

Proteção do patrimônio histórico, ambiental, arquitetônico e paisagístico inserido no perímetro municipal, seja área rural ou urbana.

Implantação de equipamentos comunitários e infraestrutura nas Áreas Especiais de Interesse Institucional – AEInst;

Criação de espaços públicos de lazer localizados nas Áreas Especiais de Interesse Cultural e Lazer – AEICL;

§ 1º Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º Para exercício do direito de preempção, o Poder Executivo Municipal deve publicar em jornal de grande circulação ou notificar por carta registrada com aviso de recebimento, a preferência na aquisição do imóvel, ao proprietário do imóvel no prazo de 30 dias, a partir da lei municipal específica.

§ 3º. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do §1º deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 100. O proprietário deve notificar o Poder Executivo Municipal da sua intenção de vender o imóvel, para o qual deve anexar:

Proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, constando preço, condições de pagamento e prazo de validade;

Endereço do proprietário, para recebimento da notificação;

Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel competente;

Declaração do proprietário quanto a inexistência de encargos e ônus sobre o imóvel.

§1º A partir da notificação o Poder Executivo Municipal terá o prazo de 30 dias para manifestar o seu interesse em comprar o referido imóvel.

§2º Transcorridos o prazo acima, o proprietário fica autorizado a alienar o imóvel para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§3º Caso a alienação seja efetivada em condições diferentes da proposta apresentada automaticamente torna-se nula de pleno direito.

§4º Em 30 dias após a venda, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, cópia do instrumento de alienação do imóvel.

§5º Ocorrida a alienação nas condições do §3º deste artigo, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor venal estabelecido para o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, ou a proposta apresentada, o que for menor.

Art. 101. Até que seja aprovada Lei específica, a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, as Áreas Especiais de Interesse Institucional – AEInst e as Áreas Especiais de Interesse Cultural e de Lazer – AEICL ficam submetidas ao direito de preempção.

Seção V

Do Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano

Art. 102. O Município procederá ao tombamento dos bens, ou registro histórico, que constituem o seu patrimônio histórico, social, cultural, arquitetônico, paisagístico e natural, conforme procedimentos e regulamentos de lei específica complementar a este Plano Diretor Participativo.

Art. 103. As Áreas Especiais de Interesse Cultural e Lazer, além das áreas identificadas em lei específica, são passíveis de processo de preempção previsto nos artigos Seção IV deste Capítulo III, do Título III desta Lei.

Seção VI

Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 104. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 105. As áreas urbanas com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes,

obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 106. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 107. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

O possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

Os possuidores, em estado de composesse;

Como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representantes.

§ 1º. Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º. O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 108. A ação de usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 109. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Seção VII

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Alteração de Uso

Art. 110. O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir ou pela alteração de uso, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo beneficiário, conforme os artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estipulados nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão da outorga onerosa do direito de construir ou da alteração de uso poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana de Jaraguari, caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou pelo meio ambiente.

Art. 111. As condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou pela Alteração de Uso serão estabelecidas por lei específica complementar a este Plano Diretor Participativo, determinando:

Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura e o aumento de densidade esperado em cada área;

A fórmula de cálculo para a cobrança;

Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga.

A contrapartida do beneficiário;

Indicação das áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir ou pela alteração de uso, por meio de mapa anexo.

Art. 112. Até que seja aprovada lei específica, a Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I, a Macrozona de Adensamento Secundário – MZA II, as Áreas Especiais de Interesse Cultural e Lazer – AEICL serão passíveis de se aplicar a outorga onerosa do direito de construir ou pela alteração de uso.

Seção VIII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 113. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública o direito de construir, quando o referido imóvel for necessário para fins de:

Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

Preservação, quando o imóvel for considerado patrimônio histórico, social, cultural, arquitetônico, paisagístico ou natural, nas formas previstas pelos artigos 102 e 103 desta Lei;

Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Executivo Municipal seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I ao III do caput deste artigo.

§ 2º A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários.

§ 3º Lei municipal específica definirá a base de cálculo, procedimentos e demais critérios necessários à aplicação da transferência do direito

de construir, observando:

A equivalência de valor de mercado entre os imóveis;

O volume construtivo a ser transferido atingirá, no máximo, 50% do coeficiente de aproveitamento estabelecido para o local de recepção previsto na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 114. A transferência do direito de construir só será autorizada pelo Poder Executivo Municipal se o imóvel gerador deste direito estiver livre e desembaraçado de qualquer ônus.

Art. 115. O impacto da transferência de potencial construtivo deverá ser controlado permanentemente pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano.

Seção IX

Da Operação Urbana Consorciada

Art. 116. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo 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.

§ 1º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo;

A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º As operações urbanas consorciadas somente poderão ser realizadas na Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I, na Macrozona de Adensamento Secundário – MZA II, na ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental e AEICL – Área Especial de Interesse Cultural e Lazer.

Art. 117. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano da operação, contendo, no mínimo:

Definição da área a ser atingida;

Programa básico de ocupação da área;

Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

Finalidades da operação;

Estudo prévio de impacto de vizinhança, como previsto pelo artigo 118 desta Lei;

Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios no § 1º do artigo 116 desta Lei;

Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Executivo Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Seção X

Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Art. 118. Lei Complementar Municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas, situadas em área urbana, que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Executivo Municipal.

Art. 119. O EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou, atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

Adensamento populacional;

Equipamentos urbanos e comunitários;

Uso e ocupação do solo;

Valorização imobiliária;

Geração de tráfego e demanda por transporte público;

Ventilação e iluminação;

Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 1º Cabe ao empreendedor realizar a suas custas às obras exigidas para a mitigação dos efeitos negativos decorrentes do empreendimento sobre a vizinhança.

§ 2º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado.

Art. 120. A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo

interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização da obra.

Parágrafo único. O Certificado de Conclusão da Obra e Alvará de Funcionamento só será emitido mediante a comprovação da conclusão das obras previstas no Termo de Compromisso.

Art. 121. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

TÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 122. Para o parcelamento ou desmembramento do solo os proprietários ou incorporadores dos deverão apresentar à Administração Municipal projeto contendo todos os elementos necessários à sua implementação, observadas as seguintes condições: Respeito à legislação ambiental e urbanística federal, estadual e municipal;

Destinação de 5% da área da gleba para áreas públicas institucionais, tais como praças, bosques, parques, locais para escolas, postos de saúde, dentre outros;

Destinação de 10% da área total da gleba para área verde com ou sem possibilidade de lazer, podendo esse percentual ser aproveitado com as Áreas de Proteção Ambientais existentes na área abrangida pelo projeto;

Destinação mínima de 20% para sistema viário, podendo esse ser compensado com área verde ou local para lazer;

Lotes com área mínima de 165 m² (cento e cinquenta metros quadrados), respeitando o mínimo de 8,25 (oito metros e vinte e cinco centímetros) de frente;

Quadras com extensão máxima de 200 (duzentos) metros, devendo respeitar a profundidade mínima de 40 (quarentas) metros;

Sistema viário de acordo com o artigo 89 desta lei;

Parágrafo único: Fica facultado apresentar projeto com vias locais sem saída ou escoamento de tráfego, formando bolsões, desde que esses possuam até 200 (duzentos) metros de comprimento e raio interno de 10 (dez) metros.

Art. 123. Não será permitido o parcelamento do solo nos projetos que: Incluam qualquer edificação em até 15 (quinze) metros de distância da faixa de domínio das rodovias estaduais ou federais;

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

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

Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

Em áreas de preservação ecológica, desde que não possam ser mitigadas, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 124. Os lotes previstos no projeto deverão respeitar os limites contidos na tabela do ANEXO VIII

Art. 125. Os projetos de loteamento poderão prever a inclusão de áreas específicas voltadas para o comércio e indústria, bem como regiões para empreendimentos hospitalares e clínicas voltadas para área de saúde, além da destinação para postos de combustível, observadas as legislações urbanísticas e ambientais pertinentes.

Art. 126. O requerimento apresentado a municipalidade deverá apresentar cronograma de execução do projeto e planta da área, contendo pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

Art. 127. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá submeter as propostas para consulta prévia à Administração Pública Municipal, assim como aos órgãos estaduais competentes, quando a legislação assim o exigir, os quais se manifestarão a respeito.

§ 1º - A consulta prévia será realizada pelo proprietário do imóvel, ou procurador legalmente constituído, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – Comprovação de propriedade da área que será utilizada;

II – Planta topográfica do imóvel, contendo:

Descrição do uso predominante a que se destinará o loteamento de gleba, no qual deverá constar a denominação, área total utilizável, limites e situação, bem como número de lotes estimados e suas dimensões aproximadas respeitando os termos do art. 3º, 4º e 5º.

Localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou próximos a ele, além das características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

Planta planialtimétrica com curva de nível de 1,00m (um metro) em 1,00m (um metro) a 10,00m (dez metros) em 10,00m (dez metros), dependendo da escala de planta, amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico local ou na inexistência deste, amarradas a marcos físicos irremovíveis, com a indicação de Norte Magnético e do Norte Verdadeiro.

Planta urbanística com as indicações das quadras, lotes, ruas, áreas de lazer para equipamentos públicos, solução de drenagem, acessibilidade, hierarquização viária compatíveis com as legislações e quando demonstrativo das áreas de uso privado e público.

Indicações de bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e tipo de vegetação;

Indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local;

Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação, das áreas livres, e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

Indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lotes.

§ 2º - O requerente indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal e estadual, o seguinte:

I - As ruas e estradas existentes ou em projeto, que compõem os sistemas viários urbanos e do Município, relacionadas com o loteamento em questão;

II – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, além das áreas livres de uso público;

III – as faixas para o escoamento de águas pluviais e das faixas não edificantes.

§ 3º - A Administração Pública Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para emitir o parecer solicitado por consulta prévia, documento esse que deverá conter as diretrizes urbanísticas da área, caso existentes, observadas, quando for o caso, as diretrizes dos planejamentos ambientais, e demais legislações aplicáveis.

I – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser alteradas se no decorrer da sua vigência sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

II – As diretrizes não poderão ser alteradas caso o projeto de loteamento tenha sido aprovado.

§ 4º - O parecer será emitido pela Secretaria Municipal de Obras com manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 128. Após a emissão do parecer prévio favorável, competirá ao interessado a apresentação de projeto definitivo contendo:

I – Planta de localização do loteamento em escala de 1:5.000 (um para cinco mil);

II – Indicação do sistema viário local, dos espaços para recreação, usos institucionais e comunitários, bem como de suas respectivas áreas;

III – Subdivisão das quadras em lotes, com respectivas numerações, dimensão e áreas, inclusive o quadro geral de áreas citado no art. 8º, §1º, II.

IV – Indicação dos afastamentos e faixas de preservação exigidos devidamente cotados;

V – Indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, como raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como de outros elementos necessários à sua perfeita definição;

VI – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças nas escaladas de 1: 1.000 (um para mil) e 1:100 (um para cem), respectivamente.

VII – Indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

VIII – Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos prejudiciais à saúde e da erosão, com plantas e perfis em escala adequadas;

IX – Projeto do sistema de abastecimento de água potável, indicando a fonte, a vazão disponível do manancial, bem como comprovação da qualidade d'água com plantas e perfis em escala adequadas, quando for o caso, ou projeto de integração à rede existentes, em conformidade com as exigências do serviço público de saneamento;

X – Projeto do sistema de esgotamento sanitário;

XI – Projeto de iluminação pública;

XII – Projeto de arborização das vias de circulação.

XIII – Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XIV – Memorial descritivo ou justificado do projeto, contendo a relação definida de quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras ao encargo do loteador, descritas nos incisos anteriores;

XV – Memória de cálculo dos dimensionamentos dos projetos constantes nos incisos acima;

XVI – Apresentação de planilhas de custo de toda a obra de infraestrutura a ser realizada no loteamento.

Parágrafo único: O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial ou, na inexistência desta, uma referência física, irremovível ou de difícil remoção e alteração altimétrica.

Art. 129. Recebido o projeto de parcelamento, a Administração Pública Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, observando o cumprimento das demais disposições legais.

Art. 130. A administração Pública Municipal disporá de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de entrega do projeto definitivo, para emitir parecer, devendo consultar, quando necessário, os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos, desde que conste do projeto todos os elementos legalmente exigíveis, atendidas as diretrizes expedidas pela Administração Pública.

§ 1º - A partir da reapresentação do projeto, atendidas todas as exigências, a Administração Pública Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para emitir parecer conclusivo, e, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a emissão do parecer, os atos necessários à Emissão da Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

§ 2º - O parecer conclusivo referido nesse artigo será emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Emissão de da Aprovação e Autorização será emitida pela Secretaria Municipal de Obras, nos prazos acima estabelecidos.

Art. 131. Aprovado o projeto de loteamento pela Administração Pública Municipal, o proponente assinará Termo de Compromisso, devidamente registrado em Cartório, no que se obrigará às condições a seguir especificadas, ficando clara a pena de pagar o valor equivalente ao custo das obras a serem implantadas, em caso das condições não serem satisfeitas:

I – Iniciar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e executar à própria custas, no período máximo de 02 (dois) anos, as seguintes obras:

Terraplanagem, sistema de circulação, de marcação das quadras e lotes, arruamentos, meio-fio e pavimentação das vias;

Sistema de abastecimento de água;

Sistema de drenagem de águas pluviais;

Sistema de esgotamento sanitário;

Sistema de energia elétrica e iluminação pública;

Arborização das vias e praças.

II – Facilitar a fiscalização permanente das execuções das obras e serviços pela Administração Pública Municipal;

III – Transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, mediante escritura pública, as áreas previstas no projeto definitivo aprovado.

§ 1º - No caso de projeto de parcelamento, a ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

Definição de cada etapa do projeto de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;

Definição do prazo total da execução de todo o projeto e das áreas e dos prazos correspondentes de cada etapa;

Indicação das áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto;

§ 2º - A aprovação do projeto de loteamento é válida pelo período de 2 (dois) anos, observada a disposição desta Lei, podendo ser prorrogado por igual período.

Art. 132. Aprovado o projeto de parcelamento pela Administração Pública Municipal, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único: Somente após a efetivação do Registro de Imóveis, o proponente poderá iniciar as vendas dos lotes, observado o disposto no art. 131, I, desta lei

Art. 133. No ato de registro do projeto de parcelamento provado, o proponente prestará caução de até 20% (vinte por cento) da área prevista para os lotes comercializáveis livre de ônus reais, mediante escritura pública, como garantia de execução em 2 anos das obras estabelecida no projeto, conforme apontado no art. 131.

Parágrafo único: O prazo acima referido poderá ser prorrogado por igual período.

Art. 134. As ligações entre a rede de abastecimento de água potável e a que será construída no loteamento, quando necessárias, são de responsabilidade da concessionária de abastecimento de água.

Art. 135. Pagos os emolumentos devidos e assinados o Termo de Compromisso, Termo de Caução, A Administração Pública Municipal expedirá, por meio da Secretaria específica, ou na sua falta pela de Obras, a autorização para execução dos serviços previstos no projeto aprovado.

Art. 136. Tendo o proponente cumprido com todos os prazos e executado os serviços exigidos, lhe será conferida o ateste das obras descritas no projeto mediante termo de verificação realizado pela Secretaria de Obras.

Parágrafo único: O procedimento administrativo para a concessão do ateste será iniciado mediante requerimento do proponente acompanhando da planta final do loteamento, em arquivo eletrônico, na escalada de 1:100 (um para mil), a que será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

Art. 137. Os projetos de loteamentos e ocupação do solo apresentados para a área de expansão deverão ser analisados em até 90 dias, com emissão de parecer técnico conclusivo pela aprovação ou reprovação.

Parágrafo único: Os projetos que englobarem práticas sustentáveis de implementação, construção e mobilidade terão prioridade na análise.

Art. 138. Para efeitos de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbano será necessária a existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I – meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

Art. 139. Os loteamentos aprovados nos próximos 7 (sete) anos contados a partir da promulgação desta lei, que contenham medidas de sustentabilidade e/ou mobilidade, desde que assim reconhecidas pelo município, terão isenção de IPTU pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§1º. As medidas de sustentabilidade e mobilidade como condição para o gozo da presente isenção, bem como os seus parâmetros serão disciplinadas em ato do Poder Executivo;

§ 2º. O proponente descreverá no projeto definitivo as medidas de sustentabilidade que pretende executar, as quais serão aprovadas e atestadas pela Administração Pública Municipal;

§ 3º. Não verificada a implementação de sustentabilidade ou mobilidade no 4º (quarto) ano após a aprovação definitiva do projeto de loteamento, essas serão tidas como não realizadas, ocasionando na perda do direito à isenção e, conseqüentemente, no lançamento do tributo em apreço referente aos anos anteriores.

Art. 140. A isenção acima descrita tem o fim único e exclusivo de fomentar o desenvolvimento da área de expansão urbana objeto desta lei, não se estendendo ao particular que adquirir o lote contido no projeto aprovado, podendo a administração pública realizar o lançamento referente ao IPTU do próximo exercício.

Parágrafo único: Competirá ao proponente que tiver o projeto de loteamento aprovado enviar anualmente à Administração Pública Municipal a lista de adquirentes dos terrenos, contendo nome

completo, CPF, e-mail (se houver), endereço residencial do seu domicílio, além das informações referentes ao lote adquirido.

Art. 141. Os loteamentos residenciais fechados deverão atender aos princípios definidos neste Plano Diretor de Jaraguari e serão admitidos apenas nas áreas definidas na Lei que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário no Município de Jaraguari, devendo estar assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra, respeitados os seguintes parâmetros e procedimentos:

I – as vias internas do loteamento fechado são vias privadas.

II – a área de domínio público, destinada equipamentos públicos, para loteamento fechado será de 10% da área líquida vendável e, a critério da Administração Municipal, poderá ser admitida permuta com outra área de interesse público, compensação financeira, ou realização de obras de infraestrutura de implantação, recuperação, revitalização ou manutenção de vias públicas;

a) nos parcelamentos contíguos houver áreas de domínio público, nos percentuais previstos por Lei, incluindo o empreendimento a ser implantado;

b) a área oferecida em permuta com fins de instalação de equipamentos públicos ou programas de habitação de interesse social, desde que observados os parâmetros da zona que se encontre, deverá ter equivalência financeira, mediante avaliação da Comissão de Avaliação do Município;

c) entre as áreas a serem permutadas houver equivalência financeira calculada na 2ª (segunda) etapa da Guia de Diretrizes Urbanística - GDU; A compensação financeira será admitida com equivalência de valor apurada mediante avaliação da Comissão de Avaliação do Município, e poderão ser depositadas 80% (oitenta por cento) na conta do Fundo Municipal de Urbanização e 20% (vinte por cento) na conta do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

d) a realização de obras de infraestrutura de implantação, recuperação, revitalização ou manutenção de vias públicas será admitida com equivalência de valor apurada mediante avaliação da Comissão de Avaliação do Município, e ainda, mediante indicação e aprovação do projeto, dos custos, da fiscalização da execução e recebimento da obra pela Administração Municipal.

e) na impossibilidade do cumprimento das alíneas anteriores, o empreendedor, a critério da administração municipal, poderá compensar financeiramente através de equivalência financeira; Em loteamentos residenciais fechados com área inferior a 25.000m² (vinte e cinco mil metros quadrados) somente será admitida a compensação financeira, nos termos da alínea anterior.

f) deverá ser reservado no loteamento o equivalente a 05% da área líquida vendável para fins de instalação de espaços comuns e de lazer.

III- a aprovação de projeto e execução das seguintes obras de infraestrutura:

a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;

b) locação de quadras e lotes;

c) identificação das quadras e dos logradouros utilizando marcos toponímicos específicos com altura mínima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros);

d) implantação de rede de galeria de águas pluviais e pavimentação de todas as vias de circulação de veículos, públicos ou privados, bem como da via de acesso ao empreendimento, de acordo com as normas do órgão competente, observando o disposto no art. 122 desta lei;

e) implantação de sistema de esgotamento sanitário e tratamento, de acordo com as normas do órgão competente, e nos casos em que for tecnicamente viável, será admitido o tratamento individualizado, a critério do licenciamento ambiental;

f) implantação de rede de alimentação e distribuição de energia elétrica e sistema de iluminação pública exclusivamente por luminárias de Diodo Emissor de Luz – LED, respeitando as normas do órgão competente.

IV – aprovação do projeto junto ao Corpo de Bombeiros se for necessário;

V – os lotes residenciais não poderão ter frente para as vias de circulação pública:

a) vias de circulação privada terão largura mínima de 12m (doze metros) de testada a testada, sendo 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) para cada pista, esquerda e direita, e 1,20 (um metro e vinte centímetros) para cada passeio.

- b) as entradas dos loteamentos fechados e as vias principais deverão ter largura mínima de 13 metros, sendo 10,60 metros de faixa de rolamento e 1,20 (um metro e vinte centímetros) de passeio público de cada lado da via, sendo ainda permitido faixa de rolamento de 08 metros quando se tratar de loteamento com até 100 lotes;
- c) ruas sem saída com extensão superior a 50 metros deverão adotar o “cul de sac” com diâmetro mínimo 13 metros;
- d) as vias internas obedecerão a uma hierarquização viária integrada ao sistema viário público.

Parágrafo único: a largura mínima do passeio público na calçada será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) devendo ser adotados os parâmetros de acessibilidade exigidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

I - quando a divisa do loteamento com uma via de circulação pública exceder a 100m (cem metros) de extensão deverão ser atendidas as seguintes exigências:

- a) reservar faixa de não edificação de 2m (dois metros) de largura em toda extensão do empreendimento, com tratamento paisagístico, executado a expensas do empreendedor, para a via de circulação pública;
- b) o fechamento externo poderá ter até metade de sua extensão executada com sistemas construtivos completamente vedados em termos visuais;
- c) quando situado em frente de empreendimentos com extensões de fechamento externo, visualmente vedados, deverá seu fechamento não coincidir com o do outro loteamento;

II – este gênero de loteamento não permite o remembramento de lote com outro oriundo de outro parcelamento;

III – o loteamento não poderá provocar a descontinuidade do sistema viário;

IV – o lote reservado para guarita será de, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados) e poderá servir como mais um acesso entre a via de circulação pública e a via de circulação privada;

V – o acesso ao empreendimento não pode impedir a entrada de veículos de serviços públicos de saúde e segurança;

VI – nas vias de circulação privadas não serão disponibilizados serviços públicos municipais, tais como: varrição das vias, coleta de lixo, manutenção da pavimentação, dentre outros;

VII – os requisitos deste artigo deverão constar, obrigatoriamente, do projeto que será submetido à apreciação e aprovação municipal e, das peças publicitárias de divulgação comercial do empreendimento;

VIII – o empreendedor deverá apresentar a forma de administração do empreendimento registrado no Cartório de Registro competente, contendo inclusive as categorias de uso admitidas, podendo ser alteradas posteriormente pelos adquirentes, em assembleia.

IX – é de responsabilidade do proprietário de cada lote a solução quanto ao:

- a) sistema de captação de água;
- b) sistema de esgotamento sanitário; e,
- c) depósito dos resíduos sólidos, que deve ocorrer em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados.

X – para os lotes internos do loteamento deverá ser prevista e implantada solução de captação de águas pluviais através de poço de infiltração na proporção de 1500 litros por fração de 360m² de lote.

Parágrafo único: A largura mínima do passeio público na calçada será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 142. No caso do empreendedor do loteamento fechado optar pela execução prévia das obras de infraestrutura serão adotados os seguintes procedimentos:

I – após a aprovação do projeto do loteamento, a administração municipal expedirá o Termo de Licenciamento para Início de Obras – TIO;

II – após a execução de todas as obras, inclusive abertura de ruas, demarcação de lotes e quadras e identificação dos mesmos, deverá o empreendedor solicitar aos órgãos competentes, a respectiva vistoria técnica, se o órgão competente julgar necessária a vistoria poderá ser feita a qualquer tempo;

III – concluída a vistoria e aceita as obras, a administração municipal expedirá o Termo de Verificação de Obras - TVO e o Ato de Aprovação do Loteamento, liberando-o para registro no Cartório de Registro de imóveis;

IV – de posse do ato de aprovação do loteamento e dos demais documentos exigidos por lei, o empreendedor terá, no máximo, 180

(cento e oitenta) dias para registrar o loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser declarada a caducidade da aprovação do loteamento.

§ 1º - O Termo de licenciamento para início de Obras - TIO não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º - O TIO é válido por 2 (dois) anos, podendo a critério da administração municipal, ser prorrogado uma vez, por até 1 (ano) contado a partir da data de sua expedição pelo órgão municipal competente.

§ 3º - No caso do empreendedor do loteamento fechado optar pela execução das obras de infraestrutura com instrumentos de garantia, serão adotados os seguintes procedimentos:

I – após a aprovação do projeto de loteamento, o empreendedor deverá requerer à administração municipal, a aprovação do cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura e a proposta do instrumento de garantia;

II – o cálculo das obras de infraestrutura será baseado nos quantitativos do projeto aprovado, aplicando os valores praticados pela administração municipal para fins de licitação;

III – aprovado o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura, a administração Municipal determinará o valor correspondente da garantia para a execução das obras, correndo todas as despesas por conta do empreendedor;

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 143. A contar da data de entrada em vigor desta Lei Complementar, o Executivo Municipal deverá encaminhar para a Câmara de Vereadores de Jaraguari:

I - No prazo de 1 (um) ano o Projeto da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - No prazo de 2 (dois) anos:

Leis regulamentadoras dos instrumentos urbanísticos;

Revisão das Leis n.º: 445, de 02 de outubro de 1998, o Código de Obras; 516, de 25 de junho de 2001, o Código de Posturas.

Art. 144. Com a aprovação desta Lei Complementar, a revisão do Perímetro Urbano da Sede e do Distrito de Bom Fim, e do Núcleo Urbano de Rochedinho somente será permitida com a revisão do Plano Diretor Participativo.

Art. 145. Este Plano Diretor Participativo deve ser revisado no prazo mínimo de 5 (cinco) anos, e no máximo de 10 (dez) anos, a partir de um processo participativo, contínuo e permanente de monitoramento e avaliação.

Art. 146. Integram esta Lei Complementar, os seguintes anexos:

Anexo I – Mapa de Macrozoneamento Municipal;

Anexo II – Mapa do Perímetro Urbano da Sede Municipal;

Anexo III – Mapa do Perímetro Urbano do Núcleo Urbano Rochedinho;

Anexo IV – Mapa do Perímetro Urbano do Núcleo Urbano Industrial;

Anexo V – Mapa de Macrozoneamento de Adensamento Urbano da Sede Municipal;

Anexo VI – Mapa de Zoneamento Urbano e Áreas Especiais de Interesse da Sede Municipal;

Anexo VII – Mapa de Zoneamento Urbano e Áreas Especiais de Interesse do Núcleo Urbano Industrial;

Anexo VIII – Tabela de Usos e Ocupação para cada Zona Urbana da Sede Municipal;

Anexo IX – Definição e Classificação de Usos e Conceituação dos Índices Urbanísticos;

Anexo X – Mapa do Perímetro Urbano do Distrito de Bom Fim;

Anexo XI – Mapa de Sistema Viário da Sede Municipal;

Anexo XII – Tabela de Dimensionamento de Vias;

Anexo XIII – Perfil – Croquis das Diretrizes Viárias do Sistema Viário Urbano;

Anexo XIV – Memorial Descritivo das Macrozonas Municipais;

Anexo XV – Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Distrito Sede;

Anexo XVI – Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Distrito de Bom Fim;

Anexo XVIII – Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Núcleo Urbano Industrial;

Anexo XIV – Memorial Descritivo das Macrozonas de Adensamento Urbano da Sede Municipal;

Anexo XV – Memorial Descritivo das Zonas Urbanas e Áreas Especiais de Interesse da Sede Municipal;

Anexo XVI – Memorial Descritivo das Zonas Urbanas e Áreas Especiais de Interesse do Núcleo Urbano Industrial;
Art. 147. Deve ser revisada a Lei Orgânica do Município.
Art. 148. Fica revogada a Lei nº 370, de 10 de dezembro de 1993.
Art. 149. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Jaraguari-MS, 31 de julho de 2019.

EDSON RODRIGUES NOGUEIRA
Prefeito Municipal

Publicado por:
Gesica Marques Dornelles Machado
Código Identificador:EB34ADFB

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Mato Grosso do Sul no dia 02/08/2019. Edição 2406
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<http://www.diariomunicipal.com.br/assomasul/>