



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO-MA
CNPJ 07.070.873/0001-10



Mensagem ao Projeto de lei nº 16 de 19 de dezembro de 2016

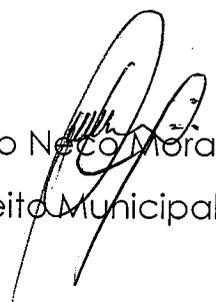
Câmara Municipal de Estreito - MA	
Projeto Nº	16 / 2016
<input checked="" type="checkbox"/> Aprovado	<input type="checkbox"/> Reprovado
<input type="checkbox"/> Aprov. com alterações	
Por	Unanidade
Em	30 / 12 / 2016
	B. Souza
	1º Secretária

Considerando que a **LEI MUNICIPAL 026/2007** que instituiu as leis complementares do Plano Diretor do Município de Estreito, aprovou em bloco e com um único número as seguintes Leis Municipais: **CÓDIGO DE OBRAS E DE POSTURAS MUNICIPAIS DE ESTREITO; LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO; LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO; LEI DO PERÍMETRO URBANO, ABARRAMENTO E VALORES IMOBILIÁRIOS;**

Considerando que a Lei Municipal 026/2007 aprovou todas as referidas Leis, tratando-as como se fossem uma única Lei, atribuindo um único número de Lei;

Considerando que as referidas Leis são distintas e regulam objetos e finalidades diferentes e por isso precisam ter numerações diferentes para fins de controle, organização e aplicabilidade.

Considerando, portanto, que todo o texto contido na Presente Lei já foi aprovado, conforme acima descrito, enviamos esta Lei apenas para que o Legislativo submetanovamente à provação para ratificar a sua vigência e para que seja atribuído a numeração .
026- 1/2007;


Cicero Neto Moraes
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTREITO- MA
CNPJ: 07.070.873/0001-10



**LEI DE ZONEAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**



LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE ESTREITO

Sumário

TÍTULO I	DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	PG. 03
CAPÍTULO I	DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	
CAPÍTULO II	DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS	
CAPÍTULO III	DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE	
TÍTULO II	DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL	PG. 05
CAPÍTULO IV	DA ESTRUTURA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL	
TÍTULO III	DO ZONEAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL	PG. 06
CAPÍTULO V	DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	
Seção I	Do Macrozoneamento	
Subseção I	<i>Das Macrozonas Rurais</i>	
Subseção II	<i>Das Zonas Urbanas</i>	
Subseção III	<i>Das Zonas Especiais de Interesse Social</i>	
Subseção IV	<i>Dos Setores</i>	
Subseção V	<i>Dos Eixos</i>	
Subseção VI	<i>Das Estruturas Viárias Principais</i>	
CAPÍTULO VI	DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
Seção I	Dos Usos e Atividades Geradores de Incômodos	
Seção II	Dos Usos Geradores de Impacto e dos Empreendimentos de Impacto	
Seção III	Da Ocupação do Solo nas Macrozonas, Zonas e Subzonas	
CAPÍTULO VII	DO PATRIMÔNIO NATURAL	
Seção I	Das Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal	
Seção II	Dos Recursos Hídricos	
Seção III	Das Formações Vegetais	



TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS PARA O DESENVOLVIMENTO

PG. 18

CAPÍTULO VIII

**DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – ESTUDO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA - EIV**

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

PG. 19



PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 16 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2016

**“INSTITUI O ORDENAMENTO TERRITORIAL COM O ZONEAMENTO, O USO
E A OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE ESTREITO, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Estreito aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. O Ordenamento Territorial do Município de Estreito é o instrumento regulador básico dos processos de organização e transformação do espaço urbano e rural e de sua estrutura territorial, sendo estratégico na promoção do desenvolvimento municipal e determinante para os agentes públicos e privados que atuam no município.

Parágrafo Único. Como instrumento regulador, esta Lei se aplica a toda extensão do município.

Art. 2º. Esta Lei é parte integrante do processo de planejamento municipal, juntamente com as demais disposições legais sobre Perímetro Urbano, Parcelamento do Solo e Valores Imobiliários, bem como o Código de Obras e Posturas, que instrumentam e complementam o Plano Diretor Municipal de Estreito.

Art. 3º. Todas as legislações municipais que apresentarem conteúdo pertinente à matéria tratada nesta Lei deverão obedecer às disposições nela contidas.

CAPÍTULO II



DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 4º. O Ordenamento Territorial do Município de Estreito é a principal referência normatizadora das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico-territorial-espacial.

Art. 5º. Esta Lei rege-se pelos seguintes princípios

- I - acesso universal aos equipamentos públicos;
- II - distribuição fundiária;
- III - conservação da integridade ambiental;
- IV - preservação das identidades coletivas na sua diversidade respeitando a vocação das regiões e ao patrimônio histórico cultural;
- V - transparência política e participação popular;
- VI - planejamento e desenvolvimento social e econômico ambientalmente sustentado.

Art. 6º. Entende-se por acesso universal aos equipamentos públicos a possibilidade de efetiva utilização dos bens municipais pela população, considerando a qualidade e a proximidade das instalações dos serviços e dos equipamentos referentes à moradia e habitação, ao saneamento básico, à mobilidade, à educação, à saúde, ao trabalho, à assistência social, à cultura, ao lazer, ao esporte e à segurança pública, nos meios urbano e rural, com particular atenção à acessibilidade de portadores de necessidades especiais.

§ 1º. Para efeitos desta Lei, entende-se por moradia a construção para fins habitacionais, cuja posse seja juridicamente segura e que atenda simultaneamente os seguintes requisitos:

- I - seja atendida por infra-estrutura urbana básica e serviços públicos;
- II - seja acessível ao perfil socioeconômico da população;
- III - seja segura à saúde do morador;
- IV - seja fisicamente acessível e próxima a áreas habitadas;
- V - que corresponda à identidade cultural local.

§ 2º. Considera-se infra-estrutura urbana básica:

- I - vias de circulação, pavimentadas ou não, inclusive para as moradias de interesse social;
- II - rede de escoamento das águas pluviais;
- III - redes de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto sanitário;
- IV - rede de energia elétrica pública e domiciliar;



V- a iluminação pública.

Art. 7º. Entende-se por distribuição fundiária a isonomia de condições para todos os cidadãos residentes no território municipal, em área urbana ou rural, da efetivação de meios que possibilitem a manutenção e a reprodução da vida humana com qualidade, considerados os direitos individuais, coletivos e difusos, a serem efetivados através de:

- I - acesso à moradia e habitação;
- II - proteção à diversidade biológica;
- III - valorização do patrimônio cultural;
- IV - aproveitamento econômico eqüitativo das riquezas municipais.

Parágrafo Único. A Administração Municipal priorizará a valorização de atividades que permitam, com a utilização de tecnologia adequada, o melhor aproveitamento econômico associado à ocupação e ao bem estar dos trabalhadores, que dentre outras atividades são aqui consideradas a agricultura familiar e o ecoturismo.

Art. 8º. Define-se conservação da integridade ambiental o processo pelo qual é garantida a preservação das características do meio ambiente natural e construído e a manutenção da biodiversidade, frente ao uso e ocupação do espaço pelas atividades humanas, como direito e dever, público, privado e da coletividade à conservação do meio ambiente, assim como a conscientização por meio da educação e do acesso à diversidade paisagística natural e construída.

Art. 9º. Entende-se por preservação das identidades coletivas o respeito e o reconhecimento da diversidade, do patrimônio histórico cultural e da vocação dos espaços habitados pelas comunidades na garantia da manutenção dos mais diversos grupos sociais no município.

Art. 11. Entende-se por transparência política e participação popular a exposição e divulgação de forma clara e irrestrita das ações e políticas elaboradas e executadas pelo poder público, de modo a permitir à população a apropriação da informação, fornecendo, por meio de processos participativos, subsídios para discussão, proposição política e tomada de decisão consciente e coletiva.

Art. 12. Define-se planejamento e desenvolvimento social e econômico ambientalmente sustentável o processo permanente de gestão do município voltado ao fomento e implantação de



ações e de infra-estrutura, tecnologia e capacitação, que possibilitem a atração de novos investimentos e o desenvolvimento dos diversos setores da economia, respeitando a capacidade de suporte do ambiente, que fomentem as oportunidades de trabalho e renda para a população, promovendo a eficiência econômica, justiça social e equilíbrio ecológico, de modo a proporcionar o acesso à moradia, infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos, para as atuais e futuras gerações, de forma ambientalmente correta.

CAPÍTULO III

DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Art. 13. Esta lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e das propriedades rural e urbana.

Art. 14. A propriedade constitui simultaneamente um direito e um dever para o proprietário que deverá utilizá-la em conformidade com o que determina a Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Municipal de Estreito e esta Lei.

Parágrafo Único. Os critérios objetivos de cumprimento da função social da propriedade estão definidos de forma geral nos preceitos desta Lei e de forma específica no uso e zoneamento do solo.

TÍTULO II

DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO IV

DA ESTRUTURA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Art. 15. Para o Planejamento Municipal, o Prefeito Municipal manterá um gabinete técnico, ocupado por profissional tecnicamente habilitado, registrado no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, com vistas a:

- I- dar efetividade aos princípios e políticas contidos nesta Lei;
- II - garantir eficácia e eficiência à gestão, visando à melhoria dos processos e o atendimento dos objetivos desta Lei;
- III - instituir o processo permanente e sistematizado de monitoramento e avaliação desta Lei;
- IV - promover a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei;



V - implementar e manter atualizado o Sistema de Informações Municipais, a partir da base de dados criada na elaboração desta Lei.

Art. 16. O gabinete técnico possui as seguintes atribuições:

- I - gerenciar o uso do solo municipal, através da formulação, coordenação e decisão sobre programas, projetos e ações que permitam sua implementação;
- II - monitorar, controlar e avaliar a aplicação dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados;
- III - produzir informações para subsidiar as ações e decisões dos demais níveis da Administração Municipal.

Art. 17. Cabe ao Sistema de Informações Municipais:

- I - estar acessível a toda a população do município;
- II - estruturar-se de maneira a integrar as diversas demandas da população às Secretarias e áreas que compõem a Administração Municipal;
- III - garantir a capacidade de atendimento das suas funções de maneira organizada e eficiente;

Art. 18. O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios de:

- I- simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II - democratização, publicidade e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

Art. 19. O Sistema de Informações Municipais será atualizado permanentemente.

Art. 20. A Prefeitura Municipal, em consonância aos objetivos do Sistema de Informações Municipais, organizará um cadastro técnico territorial multifinalitário – Cadastro Multifinalitário – que será atualizado, no mínimo, de 5 (cinco) em 5 (cinco) anos.

§ 1º. A Prefeitura organizará e implantará o Cadastro Multifinalitário no prazo máximo de 02 (dois) anos.

§ 2º. Para organização e atualização do Cadastro Multifinalitário, a Prefeitura Municipal poderá receber recursos estaduais ou federais, em consonância com os programas de modernização da administração e gestão dos serviços.

§ 3º O Cadastro Multifinalitário deverá ter banco de dados georreferenciado compatível com o



sistema de informações geográficas utilizado na elaboração desta Lei.

§ 4º. Para organização e atualização do cadastro multifinalitário, a Prefeitura Municipal poderá, além de estudos técnicos e de planejamento, realizar consultas populares.

TÍTULO III

DO ZONEAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

CAPÍTULO V

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 21. Conforme o que estabelece esta Lei, o ordenamento territorial obedece às seguintes estratégias:

- I- planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território municipal, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II - ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) a utilização excessiva ou a subutilização da infra-estrutura urbana;
 - d) a retenção de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura;
 - f) o uso inadequado dos espaços públicos;
 - g) a poluição e a degradação ambiental;
 - h) a degradação da qualidade ambiental do espaço construído;
 - i) a degradação do patrimônio sócio-ambiental;
 - j) os vazios urbanos e a descontinuidade das áreas urbanizadas.

Seção I

Do Macrozoneamento

Art. 22. O Macrozoneamento, delimitado por seus polígonos georreferenciados no Anexo 2, parte integrante desta Lei, tem como finalidade fixar as regras fundamentais de ordenamento do



território e tem como objetivo definir diretrizes de forma a atender os princípios, os objetivos, as políticas e as estratégias desta Lei.

§ 1º. Entendem-se por Macrozonas as grandes áreas do território municipal que, em virtude de suas especificidades, definem prioridades, objetivos e estratégias para políticas públicas de desenvolvimento socioeconômico e territorial, podendo, por isso, apresentar parâmetros reguladores diferenciados de usos e ocupação do solo.

§ 2º. Entendem-se por Zonas e Subzonas as áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo.

§ 3º. Entendem-se por Setores as áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao Macrozoneamento.

§ 4º. Entende-se por Eixo a faixa das áreas que, inseridas dentro da delimitação de uma Macrozona, Zona ou Subzona, acompanham as vias presentes no município e exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao Macrozoneamento, compreendendo os lotes com testada para essas vias.

Art. 23. O Macrozoneamento do Município de Estreito subdivide-se em Macrozonas Rurais e Macrozona Urbana.

§ 1º. As Macrozonas Rurais são:

- I- Macrozona Rural de Preservação Permanente;
- II - Macrozona Rural de Amortecimento de Parque Nacional;
- III - Macrozona Rural de Recuperação Ambiental;
- IV - Macrozona Rural de Adequação e Diversificação Produtiva;
- V- Macrozona Rural de Uso para Aqüicultura;
- VI - Macrozona Rural de Consolidação Agropastoril;
- VII - Macrozona Rural de Exploração Mineral.

§ 2º. A Macrozona Urbana compreende as seguintes Zonas

- I- Zona Urbana de Consolidação;
- II - Zona Urbana de Expansão;
- III - Zona Urbana de Grandes Empreendimentos



IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

V- Setor da Orla Fluvial;

VI - Setor do Centro Cívico

VII - Eixo de Comércio e Serviços.

Art. 24. Com exceção da Macrozona Urbana e da Macrozona Rural de Preservação Permanente, cujos parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo são impositivos, nas demais Macrozonas os usos recomendados são meramente indicativos.

Art. 25. Leis municipais específicas poderão definir outras áreas do território como Setores, desde que estejam de acordo com os objetivos, critérios e parâmetros das Macrozonas ou Zonas onde estão inseridas.

Subseção I

Das Macrozonas Rurais

Art. 26. A Macrozona Rural de Preservação Permanente é caracterizada por compreender as Unidades de Conservação:

I- Área de Preservação Permanente com largura mínima de 30 (trinta) metros e máxima a variar dependendo do que estiver estabelecido em legislação ambiental específica para o entorno do reservatório artificial da Usina Hidrelétrica Estreito, medida em projeção horizontal a partir da linha do nível máximo normal, no Rio Tocantins e seus afluentes;

II - Área de Preservação Permanente correspondente à faixa marginal de proteção, com largura conforme determinada na legislação federal pertinente, nos demais rios que se encontram no território municipal;

III - Área de Proteção Integral correspondente ao Parque Nacional Chapada das Mesas, estabelecido pelo decreto federal de 12 de dezembro de 2005.

Art. 27. A Macrozona Rural de Preservação Permanente tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de garantir a conservação, o reconhecimento e o manejo das Unidades de Conservação correspondentes.

Art. 28. A Macrozona Rural de Amortecimento de Parque Nacional é caracterizada por criar uma área de 10km (dez quilômetros) de largura ao redor da Unidade de Conservação constituída pelo



Parque Nacional Chapada das Mesas.

Art. 29. A Macrozona Rural de Amortecimento de Parque Nacional tem como objetivo, de acordo com o Art. 2º Inciso XVIII da Lei 9.985/2000, sujeitar as atividades humanas ali localizadas a restrições específicas com o propósito de minimizar impactos negativos sobre a Unidade de Proteção Integral do Parque Nacional Chapada das Mesas.

Art. 30. A Macrozona Rural de Recuperação Ambiental é caracterizada por:

I- compreender áreas desmatadas ou degradadas ambientalmente, ou ainda áreas com expressiva cobertura vegetal de grande porte, com grande possibilidade de perda substancial por desmatamento ou mesmo por erosão natural;

II - apresentar áreas utilizáveis como chácaras e sítios de lazer, de modo sustentável.

Art. 31. A Macrozona Rural de Recuperação Ambiental tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

I- recuperar as áreas ambientalmente degradadas;

II - conservar as formações vegetais de grande porte e cuidar da interação destas com as práticas agrícolas.

Art. 32. A Macrozona Rural de Adequação e Diversificação Produtiva é caracterizada por apresentar:

I- grandes áreas de aptidão agrícola regular para lavouras, com manejo de baixo, médio e alto nível tecnológico, com mais de 100 (cem) hectares;

II - baixa densidade populacional.

Art. 33. A Macrozona Rural de Adequação e Diversificação Produtiva tem como objetivo principal orientar as políticas públicas no sentido de diversificar os empreendimentos econômicos agrícolas, compatibilizando-os com novas tecnologias de desenvolvimento agrário, principalmente com o uso de irrigação, dentro do que permite a legislação ambiental específica.

Art. 34. A Macrozona Rural de Uso para Aqüicultura apresenta as seguintes características:

I - inserção de grandes tratos de terra alagáveis junto à calha do rio Tocantins;

II - inclinação à aqüicultura e outras atividades agrícolas na quais a imersão regular em água doce é recomendável;

III - alto impacto ambiental para realizar a drenagem de áreas úmidas;



IV - capacidade de adoção de medidas locais para a contenção de grandes cheias, tais como bacias de acumulação independentes.

Art. 35. A Macrozona Rural de Uso para Aqüicultura tem como objetivo principal orientar as políticas públicas no sentido de diversificar as culturas agrícolas, compatibilizando-as com a alta fragilidade hídrica e ambiental.

Art. 36. A Macrozona Rural de Consolidação Agropastoril é caracterizada por apresentar:

- I- amplas áreas com aptidão agrícola para pastagem natural e plantada;
- II - baixa densidade populacional.

Art. 37. A Macrozona Rural de Consolidação Agropastoril tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I- fomentar a produção agropastoril municipal;
- II - organizar a ocupação rural do território municipal.

Art. 38. A Macrozona Rural de Exploração Mineral tem como características sediar províncias minerais com autorização dada pelo Departamento Nacional de Produção Mineral – DNPM seja para investigação quanto ao seu potencial de lavra, seja para exploração.

Art. 39. A Macrozona Rural de Exploração Mineral tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - facilitar a produção mineral municipal;
- II - organizar a ocupação e o uso do solo municipal para evitar conflitos entre áreas destinadas a atividades de condição diversificada, de modo a garantir sua exploração econômica dentro dos princípios do desenvolvimento sustentável.

Subseção II

Das Zonas Urbanas

Art. 40. A Zona Urbana de Consolidação é caracterizada como sendo a área interna ao perímetro urbano da cidade, definida pela presença de estrutura urbana com concentração da população.

Art. 41. A Zona Urbana de Consolidação tem como objetivos principais orientar as políticas públicas no sentido de:

- I- consolidar a área urbana;



- II - integrar os parcelamentos existentes;
- III - possibilitar a produção de empreendimentos de habitação, principalmente os de interesse social;
- IV - realizar a regularização fundiária;
- V - conservar e recuperar o patrimônio histórico e natural;
- VI - ampliar e qualificar as áreas públicas de convívio, esporte, lazer, cultura e áreas verdes;
- VII - ampliar equipamentos públicos (saúde, educação, segurança, cultura, esporte e lazer);
- VIII - permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de otimizar a infra-estrutura disponível.

Art. 42. A Zona Urbana de Consolidação se subdivide em:

- I - Subzona Residencial, constituída basicamente pelas moradias urbanas;
- II - Subzona Comercial, constituída basicamente pelas atividades comerciais e de serviços;
- III - Subzona Mista, constituída basicamente pelas atividades comerciais, de serviços e institucionais urbanas, além das moradias, podendo coexistir atividades diferentes em uma mesma edificação ou mesmo lote.
- IV - Subzona Recreacional e de Lazer, constituída pelas áreas destinadas a atividades de recreação e de lazer ativo e contemplativo, interagindo com as demais atividades urbanas;
- V - Subzona de Proteção Ambiental, constituídas por áreas destinadas a conservar as formações vegetais de grande e médio porte, de modo a mantê-las como espaços arborizados contínuos dentro da malha urbana, como também o espelho d'água dos lagos, permitida sua utilização com equipamentos urbanos que não sejam permanentes nem alterem significativamente suas características naturais;
- VI - Subzona de Preservação Permanente, constituída de áreas destinadas a garantir a conservação, o reconhecimento e o manejo da cobertura vegetal de grande porte existente, não sendo permitida a implantação nelas de edificações ou equipamentos urbanos permanentes ou temporários.

Art. 43. A Zona Urbana de Expansão é caracterizada pela:

- I- proximidade de áreas urbanas já consolidadas;



- II - baixíssima densidade populacional;
- III - proximidade com infra-estrutura urbana já existente.

Art. 44. A Zona Urbana de Expansão tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I- orientar o espraiamento da ocupação urbana sobre o território de modo ordenado;
- II - garantir a ligação viária com as demais zonas urbanas;
- III - atender à ampliação da infra-estrutura urbana existente;
- IV - preservar as áreas com formações vegetais de grande porte.

Art. 45. A Zona Urbana de Expansão se subdivide em:

- I - Subzona Residencial de Expansão;
- II - Subzona Comercial de Expansão;
- III - Subzona de Proteção Ambiental.

Art. 46. A Zona Urbana de Grandes Empreendimentos é caracterizada pela:

- I- logística apropriada para a viabilidade dos empreendimentos;
- II - vocação à ocupação de empreendimentos de grande porte.

Art. 47. A Zona Urbana de Grandes Empreendimentos tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - ordenar a ocupação e qualificação de infra-estrutura e serviços para empreendimentos de grande porte;
- II - garantir a disponibilidade de terrenos para desenvolvimento sustentável de grandes empreendimentos.

Subseção III

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 48. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária sustentável dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e à produção de habitação de interesse social nas áreas vazias, não utilizadas ou subutilizadas.

Parágrafo Único. Entende-se por habitação de interesse social aquela destinada a famílias com renda mensal igual ou inferior a 1 (um) salário mínimo, de promoção pública ou a ela vinculada.



Art. 49. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:

- I- efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental;
- II - induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;
- III - promover a regularização fundiária sustentável dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- IV - eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;
- V - ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - assegurar a segurança da posse e a integração sócio-espacial dos assentamentos habitacionais de baixa renda ao conjunto da cidade;
- VII - promover a requalificação dos padrões edíficios das habitações populares;
- VIII - promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

Parágrafo Único – O reassentamento de que trata o Inciso IV deste Artigo deverá, necessariamente, se dar para local mais próximo possível de suas moradias de acordo com os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Art. 50. As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em duas categorias:

- I- ZEIS Ocupadas (ZEIS 1), consideradas ZEIS de regularização, que são:
 - a) Áreas Privadas - áreas privadas ocupadas irregularmente por população de baixa renda, caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica, predominantemente localizadas em áreas ambientalmente frágeis, como margens de rios, com alto risco de inundação.
 - b) Áreas Públicas - áreas de propriedade pública, ocupadas irregularmente por população de baixa renda caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica, predominantemente localizadas em áreas ambientalmente frágeis, como margens de rios, com alto risco de inundação.
- II - ZEIS Vazias (ZEIS 2), consideradas ZEIS de produção, são áreas privadas com a predominância



de lotes e terrenos vazios localizadas em setores dotados de infra-estrutura básica e atendidos por serviços urbanos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, com boa acessibilidade viária.

§ 1º. As Zonas Especiais de Interesse Social estão delimitadas no Anexo 2 desta Lei, bem como os respectivos parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 2º. O reconhecimento como ZEIS de ocupações irregulares não eximirá os promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais prevista em Lei.

Art. 51. Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º. A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser exercida, na hipótese de doação do imóvel ao Poder Público, para produção de habitação de interesse social.

§2º. A concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico será gratuita para a produção de habitação de interesse social até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido, conforme parâmetros estabelecidos no Anexo 2 desta Lei.

Art. 52. Para cada Zona Especial de Interesse Social 1 e 2, a Administração Municipal deverá procurar apoio no sentido de conseguir recursos para a elaboração dos estudos urbanísticos que definirão ações específicas a serem desenvolvidas no local, bem como das obras delas decorrentes.

§ 1º. Os estudos urbanísticos definirão padrões de uso, ocupação e parcelamento do solo objetivando a permanência das famílias moradoras em áreas de ZEIS e a melhoria do quadro urbano e ambiental da área.

§ 2º. Ato específico do Poder Executivo Municipal, com base nesta Lei, definirá os conteúdos mínimos e a forma de elaboração dos estudos urbanísticos das ZEIS.

Art. 53. Novos perímetros de ZEIS poderão ser delimitados por Atos específicos do Poder Executivo Municipal, de acordo com as necessidades definidas pelo gabinete técnico.

§ 1º. A delimitação de novas ZEIS 1 deverá obedecer os seguintes critérios:

- I- áreas ocupadas por população de baixa renda;
- II - áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;
- III - loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda. §



2º. A delimitação de novas ZEIS 2 deverá observar a concentração de lotes, terrenos ou glebas vazios localizados em áreas aptas à urbanização e ao adensamento com acessibilidade e mobilidade urbana adequadas.

§ 3º. Têm competência para solicitar a delimitação de novas ZEIS 1 e 2:

- I – o gabinete técnico do Prefeito Municipal;
- II – as entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação como ZEIS, desde que dotadas de personalidade jurídica;
- III – os proprietários de áreas passíveis de delimitação como ZEIS.

§ 4º. Os pedidos de delimitação de ZEIS previstos no § 3º deste Artigo, tramitarão através de processos administrativos nos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 54. Na Zona Urbana de Consolidação, a ZEIS de regularização terá lote mínimo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), como também a ZEIS de produção.

Art. 55. Na Zona Urbana de Expansão, a ZEIS de regularização terá lote mínimo de 160m² (cento e sessenta metros quadrados), e a ZEIS de produção terá lote mínimo de 600m² (seiscentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento 01 (um) e altura máxima de 10 (dez) metros correspondendo a um máximo de 3 (três) pavimentos.

Art. 56. Nos casos definidos nos Artigos anteriores, Art. 54 e Art. 55, quando o parcelamento for realizado pela iniciativa privada, parte dos lotes, unidades habitacionais, frações condominiais em condomínios horizontais, ou contrapartida financeira, deverão ser reservados a um Fundo de Habitação de Interesse Social (FHIS) num percentual nunca inferior a 3% (três por cento) do investimento realizado, quando repassado como contrapartida financeira, e nunca inferior a 7% (sete por cento) ou superior a 8% (oito por cento) da área total parcelada, quando repassado em lotes, unidades habitacionais ou frações condominiais.

Subseção IV

Dos Setores

Art. 57. O Setor da Orla Fluvial se sobrepõe a Macrozona Urbana no qual se insere dentro do perímetro urbano, e se caracteriza por:

- I- existência de área de orla fluvial;
- II - presença do Rio Tocantins e da foz dos seus tributários;



- III - qualidade cênico-paisagística;
- IV - potencial turístico, inclusive pela criação de equipamento de uso público;
- V - controle ao acesso.

Art. 58. O Setor da Orla Fluvial tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I- garantir o livre acesso a paisagem costeira fluvial;
- II - preservar a paisagem costeira fluvial;
- III - preservar as áreas de mata ciliar;
- IV - potencializar o uso turístico.

Art. 59. O Setor do Centro Cívico se sobrepõe a Macrozona no qual se insere, e se caracteriza pela:

- I- inserção ao sul do tecido urbano, de modo a criar uma nova centralidade para a cidade;
- II - concentração de edificações de uso cívico do poder municipal;
- III - constituição de um marco simbólico;
- IV - possibilidade de valorização importante da identidade urbana pela criação de um espaço cívico de concentração de pessoas.

Art. 60. O Setor do Centro Cívico tem como objetivos, além daqueles constantes na Macrozona Urbana de Consolidação, orientar as políticas públicas no sentido de:

- I- reforçar a identidade da população;
- II - criar uma paisagem urbana associada às edificações do poder municipal;
- III - estabelecer-se como marco turístico urbano, cujo mirante terá ampla visão sobre a Usina Hidrelétrica Estreito.

Subseção V

Dos Eixos

Art. 61. O Eixo de Comércio e Serviços é constituído pelas vias locais paralelas à rodovia BR 226, com características de:

- I- entorno do acesso rodoviário à cidade e à ponte rodoviária sobre o rio Tocantins;
- II - fluxo rodoviário e urbano intensos;
- III - portal turístico de acesso à cidade.

Art. 62. O Eixo de Comércio e Serviços tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido



de:

- I- recuperar áreas já dotadas de infra-estrutura;
- II - incentivar a instalação de comércios e serviços
- III - consolidar o acesso urbanizado à cidade pela rodovia.

Subseção VI

Das Estruturas Viárias Principais

Art. 63. É preciso evitar que a cidade de Estreito torne-se bipartida, com malha urbana dos dois lados da rodovia BR 226 sem conexão das partes entre si, ainda mais que ao norte da rodovia e entre esta e a orla do Rio Tocantins também corre paralela a Ferrovia Norte-Sul. Para tanto, considera-se que nas vias locais paralelas em ambos lados da rodovia somente deverá ser permitida a instalação de hotéis, postos de serviços, oficinas e outros tipos de serviços correlatos à atividade rodoviária, incluindo grandes empreendimentos, porém sem moradias associadas, conforme indicado no Mapa do Zoneamento Urbano do Anexo 2:

§ 1º. A Administração Municipal deverá estudar a implantação de viadutos ou rotatórias para transposição da BR 226 nos pontos de maior perigo de cruzamento.

§ 2º. A Administração Municipal também deverá estudar a implantação de um grande pátio rodoviário, em local próximo à rodovia BR 226 porém isolado dela e da malha urbana residencial, que permita o pernoite de caminhões de maior porte, com os diversos serviços de atendimento associados, de modo a retirar do meio ambiente urbano o grande número de veículos que ficam estacionados ao longo da rodovia, às vezes por vários dias.

CAPÍTULO VI

DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 64. O uso do solo fica classificado em:

- I - habitacional (H): aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
- II - não-habitacional (NH): aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e/ou industriais, assim como de recreação e lazer;
- III - misto (M): aquele que se constitui de mais de um uso, habitacional e não-habitacional, dentro de um mesmo lote.

Art. 65. Os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:



- I - incômodos;
- II - impacto à vizinhança.

Seção I

Dos Usos e Atividades Geradores de Incômodos

Art. 66. As condições de uso e a implantação das atividades nas Macrozonas, Zonas e Subzonas serão condicionadas pelo incômodo gerado pelas atividades nelas estabelecidas, conforme indicado nas tabelas do Anexo 3, às quais também se reportam os demais Artigos desta Seção.

Parágrafo Único. Considera-se incômodo a reação adversa de forma aguda ou crônica sobre o meio ambiente, natural e construído, tendo em vista suas estruturas físicas e sistemas sociais.

Art. 67. Adota-se como condição para o uso e para a implantação das atividades em todas as Macrozonas, urbana e rurais, um padrão básico de incômodo referente ao nível máximo admitido para elas.

Art. 68. Fica vedado o uso habitacional na Zona Urbana de Grandes Empreendimentos, com exceção dos usos já existentes até a data da publicação desta Lei.

Art. 69. Todos os usos poderão ser instalados na Zona Urbana de Consolidação desde que obedeçam as condições estabelecidas nesta Lei, quanto aos requisitos de instalação em relação ao padrão básico de incômodo.

Art. 70. Os usos e atividades são classificados segundo o grau de incômodo em:

- I - não incômodos;
- II - incômodos em grau menor;
- III - incômodos em grau maior.

Art. 71. São considerados não incômodos quaisquer usos que não excedam o padrão básico de incômodo estabelecido nesta Lei.

Art. 72. São considerados incômodos em grau menor quaisquer usos que ofereçam baixo impacto e que possam se adequar ao padrão básico de incômodo.

Art. 73. São considerados incômodos em grau maior quaisquer usos que ofereçam maior impacto e que possam cumprir medidas mitigadoras que compatibilizam seus usos com o entorno imediato.

Art. 74. Para fins de análise do grau de incômodo deverão ser observados os seguintes critérios:

- I - poluição sonora: atividades que apresentam conflitos de vizinhança pelo impacto sonoro que



produzem aos estabelecimentos localizados no entorno por utilizarem máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, trabalharem com animais e/ou concentrarem número excessivo de pessoas;

II - poluição atmosférica: estabelecimentos que utilizam combustíveis nos processos de produção e/ou que lançam material particulado inerte na atmosfera acima do admissível para o município;

III - poluição hídrica: estabelecimentos que produzem efluentes líquidos incompatíveis com o lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou provocam poluição no lençol freático;

IV - geração de resíduos sólidos: estabelecimentos que produzem, manipulam ou estocam resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V- vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzem choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais aos bens móveis e imóveis, ao bem estar ou à saúde pública;

VI - periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

VII - geração de tráfego: interferência no tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, e/ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

Parágrafo Único. Os usos e atividades poderão ser enquadrados em mais de um critério de incômodo.

Art. 75. Fica expressamente proibida em todo o território municipal a instalação ou ampliação das seguintes atividades:

I- indústrias produtoras de cloro-soda com célula de mercúrio;

II - indústrias de defensivos agrícolas organoclorados, excetuados aqueles especificados pelo órgão federal do meio ambiente;

III - indústrias que lancem substâncias carcinogênicas, mutagênicas e teratogênicas em seus efluentes finais;



IV - indústrias que operem com produtos radioativos.

Art. 76. Para cada Macrozona, Zona ou Subzona os usos serão classificados em:

I— permitidos, aqueles que não excedam o padrão básico de incômodo estabelecido nesta Lei;

II – restritivos, aqueles que podem ser permitidos pela Administração Municipal, com restrições, desde que haja adequação aos padrões de incômodo, condicionados a análise e parecer favorável do;

III – não tolerados, aqueles que excedem o padrão básico de incômodo e não podem a ele ser adequados, de acordo com análise do gabinete técnico do Prefeito Municipal.

Art. 77. Os usos e atividades, para serem instalados nas Macrozonas, Zonas e Subzonas, ficarão sujeitos às adequações referentes ao padrão básico de incômodo, conforme o quadro do Anexo 3.

Parágrafo Único. As atividades classificadas como incômodas em grau menor ou maior somente serão licenciadas após o cumprimento de medidas mitigadoras e da adequação às exigências dos órgãos públicos estaduais e municipais.

Art. 78. O estabelecimento das medidas mitigadoras será baseado nas legislações e normas técnicas pertinentes e não isentam o empreendimento da aprovação pelo órgão estadual competente.

Seção II

Dos Usos Geradores de Impacto e dos Empreendimentos de Impacto

Art. 79. Usos geradores de impacto são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados Empreendimentos de Impacto.

Art. 80. São considerados Empreendimentos de Impacto, aqueles de uso não residencial que tenham área construída acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo Único. A aprovação dos Empreendimentos de Impacto está condicionada a análise e parecer favorável do gabinete técnico do Prefeito Municipal.

Art. 81. São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

I- shopping-centers;



- II - centrais de carga;
- III - centrais de abastecimento;
- IV - estações de tratamento;
- V- aterros sanitários;
- VI - galpões de reciclagem;
- VII - terminais de transporte;
- VIII - transportadoras;
- IX - garagens de veículos de transporte de passageiros;
- X - cemitérios;
- XI - presídios;
- XII - postos de serviço com venda de combustível;
- XIII - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XIV - depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XV- supermercados e hipermercados;
- XVI - casas de espetáculos, restaurantes e boates com área construída acima de 1.000m² (mil metros quadrados);
- XVII- estações de rádio-base;
- XVIII- empreendimentos esportivos com área construída acima de 1.000m² (mil metros quadrados);
- XIX - igrejas e casas de culto religioso;
- XX - estádios;
- XXI - mineradoras;
- XXII- depósito e venda de agrotóxicos e pesticidas;
- XXIII- depósitos, hospedagem e venda de animais;
- XXIV- hospitais e casas de saúde;
- XXV- matadouros e frigoríficos.

Art. 82. A instalação de Empreendimentos de Impacto no município é condicionada à aprovação pelo Prefeito Municipal do parecer favorável do seu gabinete técnico, respeitadas as condições impostas por esta Lei.

Seção III



Da Ocupação do Solo nas Macrozonas, Zonas e Subzonas

Art. 83. São parâmetros urbanísticos e edifícios reguladores da ocupação do solo:

- I- coeficiente de aproveitamento;
- II - taxa de ocupação;
- III - altura máxima das edificações e número máximo de pavimentos;
- IV - taxa de permeabilidade do solo;
- V - recuo frontal e afastamentos das divisas;
- VI - área mínima do lote ou cota ideal mínima.

Art. 84. Os parâmetros urbanísticos e edifícios para as Macrozonas, Zonas e Subzonas são aqueles definidos no quadro do Anexo 2.

CAPÍTULO VII

DO PATRIMÔNIO NATURAL

Art. 85. É dever dos poderes Executivo e Legislativo municipal e da comunidade zelar pela proteção do meio ambiente em todo o território do município, de acordo com as disposições da Legislação municipal e das normas do Estado e da União.

Seção I

Das Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal

Art. 86. Para efeitos desta Lei, entende-se por Área de Preservação Permanente – APP e por Reserva Legal, as áreas protegidas nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000 – Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

§ 1º. Entende-se por Área de Preservação Permanente – APP, a área protegida coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo, as florestas e demais formas de vegetação natural, bem como assegurar o bem-estar das populações humanas.

§ 2º. Entende-se por Reserva Legal, a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas, sendo mantidos no mínimo 20% (vinte por cento) da superfície



das propriedades situadas em área de floresta ou das que contenham outras formas de vegetação nativa localizada no município.

Art. 87. Entre as Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas no território municipal estão as que correspondem à faixa com largura mínima de 30 (trinta) metros e máxima a variar dependendo do que estiver estabelecido em legislação ambiental específica para o entorno do reservatório artificial da Usina Hidrelétrica Estreito, medida em projeção horizontal a partir da linha do nível máximo normal, no Rio Tocantins e seus afluentes, mesmo quando estejam em áreas ocupadas anteriormente à data de publicação desta Lei, sendo que reduz-se a uma faixa mínima de proteção de 30 (trinta) metros de largura que deverá ser observada ao longo dos demais cursos de água no território municipal.

Art. 88. No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APPs, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei ambiental, de acordo com as características da área, prioritariamente em futuros mananciais de abastecimento público assim como em áreas alagáveis e inundáveis.

Art. 89. As áreas de preservação permanente são insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

Art. 90. Em novos parcelamentos no limite externo da Área de Preservação Permanente, será priorizada a existência de vias que preservem o acesso público e a valorização da paisagem, assim como a doação de áreas públicas próximas a estas, de forma que os lotes possam abrir para a APP e as áreas públicas se integrem à preservação ambiental.

Art. 91. A legislação municipal poderá definir outras unidades de conservação, além das áreas de preservação permanente previstas em legislação federal e estadual.

Seção II

Dos Recursos Hídricos

Art. 92. Para efeito de proteção dos recursos hídricos do município, ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos corpos d'água ou fundos de vale, de acordo com a Lei Federal nº 9.985/2000 – Sistema Nacional de Unidades de Conservação, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação das áreas verdes.

Parágrafo Único. Dentro do perímetro urbano, para as áreas de fundo de vale:



- a) não ocupadas até a data de publicação desta Lei, estabelece-se uma faixa mínima de 30 (trinta) metros de largura ao longo dos cursos de água;
- b) ocupadas, deverão ser mantidas faixas de preservação compatíveis com a ocupação humana no local, envidando o Poder Público Municipal todos os esforços para liberação completa da área.

Art. 93. A execução de retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no município deverá ser autorizada pelos órgãos competentes mediante apresentação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

Seção III

Das Formações Vegetais

Art. 94. Qualquer árvore poderá ser declarada imune de corte, mediante Ato específico do Poder Executivo Municipal, por motivos de sua localização, raridade, beleza ou condição de portamento..

§ 1º. Toda vegetação nativa original nas áreas urbanas consolidadas será considerada imune ao corte, respeitando a reserva legal feita segundo o Código Florestal Brasileiro;

§ 2º. Cabe aos proprietários das terras, públicas ou privadas, plantarem as florestas ou reflorestarem, com espécies nativas da região, as áreas de preservação permanente.

Art. 95. As áreas urbanas públicas desprovidas de arborização de maior porte deverão ser arborizadas com espécies nativas da região.

Art. 96. Os terrenos que contenham áreas verdes de interesse sócio-ambiental devem ser cadastrados pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único. Consideram-se áreas verdes de interesse sócio-ambiental os bosques e maciços de vegetação representativos da flora do Município de Estreito, que contribuam direta ou indiretamente para a preservação das águas, do hábitat da fauna, bem como para a estabilidade dos solos e proteção e manutenção da paisagem natural.

Art. 97. As áreas referidas no Artigo anterior não perderão sua destinação específica.

Parágrafo Único. No caso de depredação total ou parcial das áreas verdes é obrigatória a sua recuperação pelo agente que a causou.

Art. 98. Projetos de florestamento e reflorestamento com plantas exóticas em áreas superiores a 10ha (dez hectares) deverão passar pela aprovação do órgão estadual competente com o objetivo



de ordenar o cultivo.

§ 1º. No caso de áreas superiores a 100ha (cem hectares) ou pequenas propriedades onde o cultivo seja contínuo deverá ser elaborado Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

§ 2º. No caso de cultivo de *Pinus sp* deverá ser elaborado plano de controle de dispersão de sementes.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS PARA O DESENVOLVIMENTO

CAPÍTULO VIII

DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 99. Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos nesta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e aprovados pelo gabinete técnico do Prefeito Municipal.

Art. 100. Para a definição dos empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, que causem impacto de vizinhança, deverá se observar, no mínimo, a presença simultânea dos seguintes fatores:

- I - interferência significativa na infra-estrutura urbana;
- II - interferência significativa na prestação de serviços públicos;
- III - alteração significativa na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, locomoção ou bem-estar dos moradores e freqüentadores do local, entendendo-se área de influência como o entorno imediato no raio de 1km (um quilômetro) e também o entorno próximo no raio de 2km (dois quilômetros);
- IV - necessidade de parâmetros urbanísticos especiais.

Art. 101. Ato específico do Poder Executivo Municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.



Art. 102.O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora e do ar;
- IX - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Parágrafo Único. As questões a serem abordadas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), por empreendimento, serão definidas pelo gabinete técnico do Prefeito Municipal, nos termos do disposto neste Artigo.

Art. 103.A Administração Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da



atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Parágrafo Único. A aprovação do empreendimento 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 decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pela Administração Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 104. Os empreendimentos geradores de impacto e as proposições para eliminação ou minimização dos impactos identificados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão aprovados pelo gabinete técnico do Prefeito Municipal mediante elaboração de parecer.

§ 1º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente da Administração Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de 30 (trinta) dias, após publicação em jornal de ampla circulação no município.

§ 2º. O gabinete técnico do Prefeito Municipal deverá realizar audiência pública antes da aprovação do empreendimento.

Art. 105. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental estadual e federal.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 106. Constitui infração toda ação ou omissão contrária ao cumprimento da função social da propriedade definida com base nos parâmetros expressos nesta Lei.

Art. 107. O não atendimento dos objetivos definidos nesta Lei implicará na atribuição de sanções administrativas pela Administração Municipal.



§ 1º. No caso de descumprimento das determinações expressas nesta Lei, as licenças e alvarás poderão ser sumariamente revogados unilateralmente pela Administração Municipal, a qualquer tempo e sem que lhe caiba qualquer ônus.

§ 2º. Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis e independentemente de estarem previstas nas demais legislações municipais, as infrações às disposições desta Lei geram ao infrator e demais responsáveis, de acordo com o tipo de infração:

- I - obrigação de fazer ou de desfazer;
- II - apreensão de material ou produto;
- III - interdição das atividades;
- IV - multa.

§ 3º. Os infratores que estiverem inscritos em dívida ativa e que não tenham realizado as determinações desta Lei, no prazo estipulado pelo Poder Público, não poderão receber qualquer tipo de benefício concedido pela Prefeitura Municipal, assim como estão proibidos de participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, ou transacionar a qualquer título com a Administração Municipal.

Art. 108. Salvo disposição em contrário serão examinados, de acordo com a legislação em vigor à época de sua protocolização, os processos administrativos de projeto de edificação e licenciamento de construção, respeitando o prazo para o início das obras, bem como o projeto de parcelamento do solo e das suas edificações aprovadas anteriormente à entrada em vigor dos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§ 1º. Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas e a conclusão tenha sido comunicada ao Poder Executivo, desde que executadas de forma tecnicamente adequada à edificação licenciada.

§ 2º. Os projetos de edificações aprovados terão validade de 12 (doze) meses para serem licenciados e os projetos de parcelamentos aprovados, terão prazo de 36 (trinta e seis) meses para serem licenciados.

§ 3º. Os projetos não licenciados no prazo estabelecido no parágrafo anterior deverão sofrer as alterações referentes aos dispositivos estabelecidos nesta Lei para terem continuidade.

§ 4º. Os projetos privados realizados sob a orientação técnica de funcionários da Prefeitura



Municipal não poderão ser analisados e licenciados pelos próprios profissionais que elaboraram ou executaram o projeto, cabendo ao gabinete técnico do Prefeito Municipal fiscalizar tais práticas, encaminhando a denúncia para o Ministério Público e demais órgãos fiscalizadores.

Art. 109.O zoneamento de uso e ocupação do solo e os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei passam a vigorar em 6 (seis) meses da data da sua publicação.

Art. 110.São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes Anexos:

I - ANEXO 1 – 1.1. Mapa de Macrozoneamento

1.1.1. Tabela de Pontos Georreferenciados e Descrição Textual

1.2. Mapa de Zoneamento Urbano

1.2.1. Tabela de Pontos Georreferenciados e Descrição Textual

1.3 .Tabela de Parâmetros Urbanísticos

II -ANEXO 2 – 2.1.Tabela de Classificação de Usos e Atividades Geradoras de Potenciais Incômodos à Vizinhança

2.2. Tabela de Níveis de Incômodos Admissíveis

IV - ANEXO 3 – Quadro Propositivo de Políticas e Programas Setoriais

V - ANEXO 4 – Glossário

Art. 111.Esta Lei do Plano Diretor Municipal de Estreito será revista obrigatoriamente ao fim do prazo de 10 (dez) anos de sua publicação.

Art. 112.Revogam-se todas as disposições em contrário.

Art. 113.Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ESTREITO, aos 19 (dezenove) dias do mês (12) dezembro de 2016.



Cícero Neco Moraes
Prefeito Municipal



ANEXO 1

1.1. Mapa de Macrozoneamento

1.1.1. Tabela de Pontos Georreferenciados e Descrição Textual

O perímetro urbano do Distrito-Sede do Município de Estreito é constituído pelo polígono definido pelos seus vértices. Os pontos georreferenciados, bem como sua descrição textual, serão consolidados quando da aprovação da Minuta Legal que será entregue para a Prefeitura.

1.2. Mapa de Zoneamento Urbano

1.2.1. Tabela de Pontos Georreferenciados e Descrição Textual

O perímetro urbano do Distrito-Sede do Município de Estreito é constituído pelo polígono definido pelos seus vértices. Os pontos georreferenciados, bem como sua descrição textual, serão consolidados quando da aprovação da Minuta Legal que será entregue para a Prefeitura.

1.3. Tabela de Parâmetros Urbanísticos