SUMÁRIO

I PARTE DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

TÍTULO I - Da Política de Desenvolvimento Sustentável

Capítulo I - *Dos Fundamentos*

Capítulo II - *Da Missão*

Capítulo III - *Dos Objetivos*

Capítulo IV - *Das Diretrizes do Meio Ambiente*

Capítulo V - *Da Função Social da Propriedade*

Capítulo VI - *Das Definições*

Sub-título I Da Política de Desenvolvimento Urbano

Capítulo I - *Das Diretrizes*

Capítulo II - *Dos Objetivos*

Sub-título II Da Política de Desenvolvimento Rural

Capítulo I - *Das Diretrizes*

Capítulo II - *Dos Objetivos*

II PARTE DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

TÍTULO II Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I - *Do Macrozoneamento*

Seção I - *Zona Rural (ZR)*

Seção II - *Zona Urbana (ZU)*

Capítulo II - *Das Áreas de Zoneamento (AZ)*

Capítulo III - *Das Áreas Especiais (ZE)*

Capítulo IV - *Do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo*

Capítulo V - *Das Edificações*

Capítulo VI - *Das Penalidades*

Seção 1 Disposições Gerais

Seção 2 Das Infrações a Normas de Uso e Ocupação do Solo

Capítulo VII - *Dos Não Conformes*

Capítulo VIII - *Do Sistema de Vias Principais*

III PARTE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

TITULO III Dos Instrumentos da Política Pública

Capítulo I - Do Tombamento

Capítulo II - Da Cobrança de Taxas, Impostos, Multas, Compulsórios e Serviços

Capítulo III - Das Operações Consorciadas de Interesse Social, Econômico e Ambiental

Capítulo IV - Dos programas e projetos e Incentivos

Capítulo V - Do Orçamento Participativo

Capítulo VI - Dos Instrumentos do Estatuto das cidades

Seção I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Seção II - Do IPTU Progressivo no Tempo

Seção III - Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Seção IV - Da Desapropriação com Pagamentos em Títulos

Seção V - Direito de Preempção

Seção VI - Consórcio Imobiliário

TITULO IV Do Planejamento e Gestão Democrática

Da Estrutura e Organização

Da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável

Das Secretarias Municipais e Departamentos

Do Conselho Municipal da Cidade

Do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural

Do Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável

Da Agência Municipal de Licenciamento

Do Sistema de Comunicação e Informação

TITULO V Das Disposições Gerais e Transitórias

ANEXOS

Anexo 1 – Políticas de Desenvolvimento Econômico e Social do Plano Diretor de Joanópolis

Anexo 2 - Plano de Manejo Sustentável de Plantações Florestais.

Anexo 3 - Descrição da Zona do Perímetro Urbano

Anexo 4 - Sistema de Planejamento e Gestão Democrática

Anexo 5 - Das Áreas Especiais

Anexo 6 - Do Desmembramento de Solo

Anexo 7 - Das Infrações a Normas de Uso

Anexo - Glossário

MAPA 01 – Perímetro Urbano

Lei n° _____/2006

Dispõe sobre o desenvolvimento sustentável da Estância Turística de Joanópolis e institui o Plano Diretor, revogando as Leis Municipais contrárias, e dando outras providências.

A Municipalidade da Estância Turística de Joanópolis, seus representantes e a Câmara Municipal aprovaram e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

I PARTE
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

TÍTULO I
Da Política de Desenvolvimento Sustentável

Capítulo I
Dos Fundamentos

Artigo 1º. - A presente Lei aprova o Plano Diretor do Município de Joanópolis, doravante denominado pela sigla PDJ, que tem por finalidade: a) estabelecer diretrizes para o desenvolvimento sustentável integrado para o Município; b) garantir a qualidade de vida de seus moradores e usuários; c) promover o progresso urbano, econômico e social; d) organizar os espaços urbanos e rurais, com preservação e conservação dos recursos naturais, preservando e mantendo a paisagem natural e a edificada; e) atuar como orientador do processo de gestão e política de desenvolvimento sustentável, controle e expansão do Município, em consonância com princípios, normas e instrumentos das Constituições Federal e Estadual, do Estatuto das Cidades e da Lei Orgânica do Município;

Artigo 2º. - O PDJ é o principal instrumento orientador dos processos de transformação e desenvolvimento do território e das atividades econômicas municipais, servindo de referência para todos agentes públicos e privados que atuem no Município.

Artigo 3º. - O PDJ deve distribuir o uso e interesse de ocupação do solo de forma compatível com o meio ambiente, a infra-estrutura, atividades econômicas e de vizinhança, de forma a atender as funções sociais do município e do equilíbrio social;

Artigo 4º. - Entende-se por “desenvolvimento”, a valorização do capital humano (valorização do ser humano), do capital social (nível e formas de organização que uma dada sociedade possui), do capital econômico (valores financeiros e mercadológicos) e do capital natural (recursos naturais);

Artigo 5º. - Desenvolvimento Sustentável é aquele que atende às necessidades dos elementos envolvidos, humano, social, econômico e natural, sem comprometimento das gerações futuras para satisfazerem suas próprias necessidades. O Desenvolvimento Sustentável deve realizar planos econômicos eficientes, socialmente justos e responsáveis, em harmonia com o meio-ambiente, contemplando três premissas:

- a) ser economicamente viável;
- b) ecologicamente adequado;
- c) socialmente justo

Capítulo II

Da missão

Artigo 6^o. - A política de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Joanópolis tem por missão o desenvolvimento sócio-econômico continuado, gerando melhoria da qualidade de vida para todos seus habitantes, integrando o estímulo às atividades produtivas, a melhoria dos indicadores sociais, culturais, econômicos e ambientais, a construção de infra-estrutura para o desenvolvimento, a disposição e o uso racional dos recursos naturais disponíveis, de forma a garantir as necessidades das gerações atual e futura.

Capítulo III

Dos Objetivos

Artigo 7^o. - São objetivos gerais da Política de Desenvolvimento Sustentável do PDJ:

-Promover o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico diversificado, com proteção de áreas e edificações de interesse social, ambiental, histórico e cultural, preservando e conservando os recursos naturais;

-Promover o trabalho integrado das instituições públicas e privadas atuantes no Município, estimulando a parceria e a participação democrática;

-Garantir as funções sociais da cidade e da propriedade;

-Planejar o ordenamento do território e a expansão urbana do Município, gerenciando o adensamento urbano às condições do meio físico e da capacidade de investimento em infraestrutura;

-Valorizar e manter as áreas públicas destinadas ao lazer, à preservação ambiental e paisagística;

-Criar mecanismos que permitam a ampla participação da população na gestão da cidade, o pleno acesso à informação e a fiscalização das ações públicas;

-Facilitar o acesso das populações de baixa renda à moradia de boa qualidade, priorizando a melhoria das condições dos assentamentos existentes e da infra-estrutura de serviços sociais no meio urbano e rural;

-Ordenar e manter o sistema viário urbano e municipal, com a finalidade de obter racionalização e fluidez no trânsito, facilitando o escoamento de produção, a circulação de visitantes e garantindo a segurança da população;

-Disciplinar o uso e a ocupação do solo no município no atendimento das legislações vigentes e criar mecanismos regulatórios próprios necessários para que se efetive uma política de desenvolvimento socioeconômica e ambientalmente sustentável.

-Conservar e preservar o patrimônio ambiental, da fauna e flora, da paisagem natural, da recomposição de matas ciliares e nativas, da preservação de nascentes e cursos d'água, dos lençóis freáticos, da arborização das vias de circulação e de espaços públicos, e de ações de educação ambiental

-Estabelecer uma política de gestão integrada dos recursos hídricos de modo a garantir a disponibilidade de água em quantidade e qualidade

-Praticar uma gestão de desenvolvimento local integrada com a realidade e vocação ambiental regional, valorizando e implementando projetos e ações consorciadas;

Par. Único – A definição de políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento econômico e social do Município, correspondentes à implantação das presentes diretrizes encontram-se consubstanciadas no **Anexo 1** do PDJ.

Capítulo IV

Das Diretrizes de Meio Ambiente

Artigo 8º. Por sua importância ambiental, o Município de Joanópolis deve priorizar e integrar as questões ambientais em todos os processos e políticas de desenvolvimento em seu território, atendendo especificamente:

I - À conservação e preservação de recursos naturais.

II - À criação de política municipal integrada de tratamento de resíduos, Fomentando ações de reciclagem, reuso e redução.

III - À elaboração do Plano Diretor de Recursos Hídricos que permita identificar E estabelecer ações para manutenção quantitativa e qualitativa dos corpos d'água.

IV - À elaboração da Agenda 21 Municipal como forma de planejamento e instrumentalização de políticas para o desenvolvimento sustentável no município.

V - À criação e fomento das ações de educação ambiental, em todos os setores e Segmentos da sociedade.

VI - Ao incentivo à recomposição de matas ciliares.

VII - Ao impacto visual, sonoro e paisagístico em todo Município

Capítulo V

Da Função Social da Propriedade

Artigo 9º. Cumpre sua função social a propriedade que atende às diretrizes previstas neste *caput*, em conformidade com a Lei Federal nº. 10.257/01, devendo atender no mínimo os seguintes requisitos:

- I. Aproveitamento socialmente justo do solo, com garantia universal de acesso à moradia, ao trabalho, ao lazer, ao transporte público, e à infra-estrutura de equipamentos e serviços públicos, voltados ao bem-estar da população e usuários;
- II. O aproveitamento e utilização compatível para qualidade do meio ambiente e da conservação e preservação dos recursos naturais.
- III. Uso, ocupação e aproveitamento compatível com o conforto, garantia de saúde e segurança de usuários e vizinhos em todo território.
- IV. Garantia de um ambiente urbano e rural de áreas públicas que proporcionem o exercício da cidadania, o convívio social, a preservação e a difusão de valores, referências e expressões histórico-culturais, com qualidade ambiental, que atenda tanto à população residente como ao fluxo de visitantes e turistas.
- V. Atendimento dos requisitos mínimos para cada zona ou áreas especiais, bem como, das políticas de desenvolvimento definidos nesta Lei.

Capítulo VI

Das Definições

Artigo 10. Para os efeitos desta Lei, ficam adotadas as seguintes definições:

- I. Uso Misto – para uso econômico e residencial
- II. Uso Residencial – para uso estritamente residencial
- III. Uso Econômico – para uso de atividade lucrativa

SUB-TÍTULO I DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Capítulo I

Das Diretrizes

Artigo 11 - Constituem-se diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano, o ordenamento do espaço urbano de modo a garantir o acesso à função social da cidade e da propriedade, do bem-estar da população e dos usuários do município, distribuindo de forma justa, os benefícios e ônus do processo de urbanização;

Capítulo II

Dos Objetivos

Artigo 12 - São objetivos gerais da Política de Desenvolvimento Urbano do PDJ:

- I. Inventariar e preservar os acervos históricos, culturais e arqueológicos do Município;
- II. Criar condições para o acesso a terra e à moradia, com saneamento e saúde para as camadas da população de baixa renda, por meio de consórcios imobiliários e de parcerias com os setores públicos, privados e organizações do terceiro setor, no estabelecimento de políticas de desenvolvimento social e econômica;
- III. Facilitar o acesso e a mobilidade entre meio urbano e rural
- IV. Garantir a criação e manutenção de zonas especiais de interesse social e ambiental;

SUB-TÍTULO II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

Capítulo I

Das Diretrizes

Artigo 13 - Constituem-se diretrizes da Política de Desenvolvimento Rural o ordenamento adequado do espaço rural, o disciplinamento das atividades econômicas de modo a garantir o cumprimento da função social da propriedade, o bem-estar da população rural e dos usuários do município, distribuindo de forma justa e ecologicamente equilibrado, os benefícios e ônus dos diversos usos e ocupações;

Capítulo II

Dos Objetivos

Artigo 14 - São objetivos gerais da Política de Desenvolvimento Rural do PDJ:

- I. Promover alternativas de plantio florestal, além do monocultivo de espécies arbóreas exóticas com finalidade industrial, considerando-se os requisitos ambientais mediante avaliação de classe de aptidão de solos, que não sejam feitos plantios em áreas de APP ou áreas de grande sensibilidade hídrica (áreas de recarga etc), conforme recomendações indicadas no **ANEXO II** desta Lei.
- II. Criar mecanismos institucionais que viabilizem as diversas atividades ou arranjos produtivos sustentáveis, com orientação técnica e tecnologias apropriadas, de modo a incentivar a permanência no campo e do fortalecimento da agricultura familiar.

- III. Alcançar o pleno atendimento à demanda agrícola no Município, estimulando e contribuindo com a geração e introdução de tecnologias apropriadas ao extensionismo rural, por meio da construção e ampliação de parcerias, sob arranjos institucionais públicos e privados e da organização social de produtores rurais;

Artigo 15 - Os núcleos de ocupação na Zona Rural, identificados como bairros rurais, serão objeto de planos, programas e projetos específicos, visando sua estruturação e desenvolvimento, considerando:

- I. A manutenção da acessibilidade e da articulação entre os bairros e a sede municipal, com manutenção adequada do sistema viário vicinal;
- II. A implantação e/ou a complementação da infra-estrutura básica, do saneamento e dos equipamentos sociais e educacionais;
- III. A organização social em torno de soluções alternativas de geração de emprego e renda, associadas às vocações locais e à preservação do meio ambiente natural;
- IV. A recuperação e preservação do seu patrimônio histórico, cultural e ambiental;
- V. Estabelecer parcerias entre os organismos públicos e privados e a comunidade local para gestão do seu desenvolvimento, através do manejo adequado do uso do solo, adoção de medidas mitigadoras de impactos e identificação de fontes de financiamento.
- VI. A implantação de mecanismos de capacitação e participação da população local nos processos relativos ao seu desenvolvimento e tomadas de decisões.
- VII. A motivação para que o produtor rural passe a adotar atividades de preservação ambiental para manutenção dos recursos hídricos e do patrimônio natural, por meio de políticas públicas voltadas para sistemas de explorações econômicas sustentáveis.
- VIII. Aplicar multa para desmatamento de matas nativas, que deverá constituir o Fundo de Desenvolvimento Municipal. Fundo este que deverá apoiar produtores em iniciativas inovadoras de produção sustentável e será definido pelo Conselho da Cidade.

II PARTE

DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

Artigo 16 - Constituem princípios básicos o ordenamento do território municipal:

- I. Expressar graficamente as diretrizes de desenvolvimento do município;

- II. Estimular a ocupação e o uso do solo de acordo com as especificidades das diferentes porções do território municipal;
- III. Estabelecer relações de complementaridade entre a área urbana e a área rural;
- IV. Manter a diversidade e a dinâmica dos espaços urbanos;
- V. Racionalizar a intensificação da ocupação e do uso do solo e os custos de produção da cidade;
- VI. Destacar o interesse público e social;
- VII. Valorizar o patrimônio ambiental, social e cultural;
- VIII. Permitir a participação cidadã individual ou coletiva na sua configuração.

TÍTULO II

Do Uso e Ocupação do Solo

Capítulo I

Do Macrozoneamento

Artigo 17. O Macrozoneamento do Município fica estabelecido pela definição e delimitação das seguintes zonas: Zona Rural (ZR) e Zona Urbana (ZU).

- I. Zona Urbana é a que se encontra definida pelo Anexo 3 – Perímetro Urbano
- II. Zona Rural é todo território do município, exceto a zona urbana

Seção I

Zona Rural (ZR)

Artigo 18. Zona Rural é aquela constituída: por áreas destinadas à exploração agropecuária, produção agro-industrial, extrativa e destinada à silvicultura sustentável e preferencialmente as aptas às modalidades de Turismo Rural e Ecoturismo.

§ 1º - As atividades de extração vegetal e agroindustrial e as de ecoturismo, somente serão permitidas após licenciamento ambiental, devidamente regulamentada por lei própria.

§ 2º - As atividades de exploração agrícola e de pecuária deverão atender às boas práticas, sendo necessário o licenciamento de atividades de potencial poluidor e degradador do meio ambiente por meio de erosão e também as com potencial de contaminação superficial ou acumulativa do solo ou de lençóis freáticos pelo uso de agrotóxicos, que se referem à aplicação e uso de defensivos agrícolas principalmente em áreas de recarga de aquíferos e dos corpos d'água.

§ 3º - As atividades de exploração econômica devem ser compatíveis com a vocação natural do município, preferencialmente aquelas que contribuam com a valorização ambiental.

§ 4º - Fica vedada a instalação de indústrias classificadas como I5, I4 e I3 pela Lei Estadual 5.597/87, exceto aquelas classificadas como I2, as quais deverão ser licenciadas.

Artigo 19 - Na Zona Rural somente serão aprovados loteamentos, condomínios ou qualquer parcelamento do solo, mediante as seguintes condições:

§ 1º – Todo investimento na infra-estrutura básica de responsabilidade do empreendedor;

§ 2º – Atendimento às legislações ambientais vigentes em nível Federal, Estadual e Municipal;

Artigo 20 - Nos empreendimentos não enquadrados em Áreas de Zoneamento, conforme previsto no **Capítulo II**, a fração de qualquer parcelamento ou desmembramento, deve corresponder no mínimo ao módulo rural estabelecido pelo INCRA e sua infra-estrutura básica será de responsabilidade exclusiva do empreendedor ou proprietário, respeitando-se sempre a legislação ambiental vigente.

Artigo 21 - É obrigatório, na Zona Rural, a prática de serviços de conservação do solo, previstos no ordenamento jurídico que regulamenta essa atividade.

Artigo 22 - Na Zona Rural, ao longo das margens dos cursos d'água, lagos, lagoas e reservatórios, é obrigatória a recomposição da mata ciliar.

Par. Único – É permitida a exploração sustentável das áreas rurais, desde que obtidas as devidas licenças junto aos órgãos oficiais.

Artigo 23 - Visando apoiar os proprietários no cumprimento da presente Lei, o Poder Público municipal poderá firmar convênios e parcerias com órgãos públicos e privados, objetivando o cumprimento do disposto neste Capítulo.

Seção II **Zona Urbana (ZU)**

Artigo 24 - Fica revogada a Lei (VER número) que trata da Zona de Expansão Urbana e a Lei (número) que define o Perímetro Urbano, estando a definição da área urbana circunscrita no ANEXO 3.

OBSERVAÇÃO GIANM: a Lei do Perímetro urbano não vai mudar agora – somente com a lei de zoneamento – logo, o anexo 3 se consubstancia na atual lei e o mapa 01 é o mapa do atual perímetro.

Capítulo II

Das Áreas de Zoneamento

Artigo 25 - As Áreas de Zoneamento Municipal são constituídas pela Zona de Uso Urbano (ZUU) e Zona de Uso Especial (ZUE).

Artigo 26 - Fazem parte das Zonas de Uso Urbano (ZUU) as seguintes zonas de uso:

I – Zona de Uso Misto – Z1

II – Zona de Uso Residencial – Z2

III – Zona de uso Econômico – Z3

Artigo 27 - Nas Zonas de Uso Urbano (ZUU) os loteamentos residenciais deverão atender as legislações Federal, Estadual e Municipal.

Artigo 28 - Zona de Uso Especial (ZUE) é aquela definida como de interesse do Município, sob regulamentação da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Artigo 29 - Outras Zonas de Uso poderão ser determinadas mediante levantamentos específicos que se julgue necessário pela Lei de Zoneamento Municipal e deliberadas pelo Conselho das Cidades.

Capítulo III

Das Áreas Especiais

Artigo 30 - As Áreas Especiais são delimitações do território ou imóveis que possuem características de especial interesse público, independente do zoneamento, as quais terão tratamento diferenciado da administração pública em relação às atividades ali pretendidas, ficando condicionadas à aprovação pelo Conselho da Cidade.

Artigo 31 - As áreas especiais constituem-se de territórios com restrição à ocupação, que atendam ao interesse público de ordem ambiental, social ou econômica as quais, no cumprimento da sua função social e não impactante são passíveis de uso, desde que atendam os “requisitos mínimos” constantes do **ANEXO 5** desta lei, sendo:

- a) Áreas Especiais de Preservação e Proteção (AEPP)
- b) Áreas Estritamente Residenciais (AER)
- c) Áreas de Interesses Turísticos (AIT)
- d) Áreas de Interesses Social e Econômico (AIS)
- e) Áreas de Conservação Hídrica (ACH)
- f) Corredores Ecológicos (CEC)

Capítulo IV

Do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Seção I

Disposições Preliminares

Artigo 32 - O parcelamento do solo deverá obedecer ao disposto na Lei Municipal do Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação do Solo complementarmente, nas legislações estadual e federal pertinentes, respeitando as condições a seguir:

- a. Preservação da paisagem natural
- b. Potenciais turísticos, e da
- c. Preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico

§ único – O Conselho das Cidades poderá vetar todo parcelamento de solo desde que este esteja tecnicamente fundamentado, conforme regulamento próprio.

Art. 33 - O Município poderá concluir empreendimentos de parcelamento de solo, anteriores à promulgação desta Lei, cujo loteador não tenha executado as obras de infra-estrutura exigidas pela Lei do Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação do Solo, desde que haja ressarcimento total dos valores aplicados na regularização por parte do loteador ou dos interessados;

§ 1º. - Em não havendo a condição de ressarcimento, total ou parcial, das despesas, o Município, obrigatoriamente, deverá buscar os valores investidos, através da contribuição de melhorias. (avaliar Código Tributário do Município).

§ 2º. O ressarcimento tratado pelo parágrafo anterior obedecerá às disposições da Lei de Loteamentos;

Artigo 34 - Lei específica estabelecerá as condições, custos e procedimentos para que o poder público municipal efetue a regularização retro e a sua devida cobrança, em espécie ou em imóveis;

Artigo 35 - As normas municipais de uso do solo urbano terão em vista o aproveitamento racional do estoque local de terrenos edificáveis, promovendo:

- a) o parcelamento e o remembramento de terrenos não corretamente aproveitados;
- b) o desmembramento de lotes;
- c) a melhoria das condições de vivência urbana, principalmente dos assentamentos residenciais com carência de infra-estrutura e serviços públicos;
- d) a urbanização prioritária dos terrenos não utilizados ou subutilizados no interior do perímetro urbano municipal.

Seção II

Do Loteamento

Artigo 36 - Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público, a saber:

1º- Equipamentos urbanos: destinados ao abastecimento de água, serviço de esgotos, energia, coleta de águas pluviais, telefonia e gás canalizado.

2º- Equipamentos comunitários: destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

3º- Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

4º- Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

5º- Deve ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada.

6º- Deve ser determinada pelo Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

7º- Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos as áreas:

- a) Não parceláveis e não edificáveis previstas áreas de Áreas de Proteção Permanente (APP) e as Áreas de Conservação Hídrica (ACH), previstos nesta Lei.
- b) Nas faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.
- c) Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.
- d) As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.
- e) As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a sistema de circulação e a espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.
- f) No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.
- g) Em parcelamento de áreas industriais, os espaços livres de uso público deverão somar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.

Artigo 37 - É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.

Seção III Das Obras de Infra-estrutura

Artigo 38 - Em qualquer loteamento é obrigatória à execução, pelo loteador e às suas expensas, da infra-estrutura do loteamento, que conterà a execução das vias de circulação, a demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias, a infra-estrutura relativa a abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia

elétrica, a execução das obras de escoamento das águas pluviais e a contenção de encostas e aterros e também paisagístico, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal.

§ 1º- Observadas as características do loteamento, a Prefeitura Municipal poderá, complementarmente, exigir do loteador a execução de outras obras não previstas neste artigo, que sejam consideradas necessárias.

§ 2º- A execução das vias de circulação compreende, no mínimo, a abertura do sistema viário, sua terraplanagem, o assentamento dos meios-fios e a pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar do leito de todas as vias com greide acima de 10% (dez por cento), além das que forem indicadas pela Prefeitura Municipal, visando à segurança e a estabilidade.

Artigo 39 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente a critério do loteador, da seguinte forma: em dinheiro; em títulos da dívida pública; por fiança bancária; ou por vinculação a imóvel, no local, feita mediante instrumento público.

§ 1º- O depósito previsto no caput deve preceder ao início das obras.

§ 2º- Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§ 3º- O restante do depósito deve ser restituído 1 (um) ano após a liberação do loteamento, conforme disposto no § 2º.

Seção IV Do Desmembramento

Artigo 40 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser desmembrada.

§ 1º - A transferência prevista no "caput" não se aplica às glebas com área inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), desde que essas glebas não integrem áreas superiores a esse limite.

§ 2º - No caso de glebas com até 8.000m² (oito mil metros quadrados), é facultado converter a transferência prevista no "caput" em pagamento em espécie.

§ 3º - O valor da conversão prevista nos parágrafos anteriores é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

§ 4º - Aplica-se à transferência prevista no "caput" as disposições do Art. 36. (transferência de 35% par bens públicos)

Artigo 41 - Deve ser apresentado croqui da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

Artigo 42 - Os lotes resultantes do desmembramento devem estar no sentido longitudinal com relação ao sistema viário, sempre respeitando os módulos mínimos estabelecidos no **Anexo 6**, não admitido o desmembramento com área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

ESTE ARTIGO FOI

Seção V Do Parcelamento para Condomínios

Artigo 43 - Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar conjunto de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizando como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

- I - Ter área superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados);
- II - Obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Artigo 44 - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

- I. Coleta de lixo;
- II. Manutenção de infra-estrutura;
- III. Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Artigo 45 - A Prefeitura Municipal de Joanópolis editará lei específica para criação de loteamento fechado e/ ou em condomínio.

Seção VI Da Modificação do Parcelamento

Artigo 46 - Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique em redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

§ Único - Pode a modificação de parcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

Artigo 47 - Não é permitida a modificação de parcelamento que resultar em desconformidade com os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

Seção VII Do Reparcelamento

Artigo 48 - Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique em alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 2º - No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original, a não ser que inferior ao mínimo exigido nesta Lei, que deve ser respeitado.

§ 3º - Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

§ 4º - Aplica-se ao reparcelamento, no que couber, o art. 44 e as normas previstas para loteamento.

Artigo 49 - Ao Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

Artigo 50 - O Município poderá estabelecer por convênio a colaboração do Estado no procedimento de aprovação do parcelamento do solo urbano.

Capítulo V

Das Edificações

Artigo 51 - As normas aqui estabelecidas fixam exigências mínimas de segurança, conforto e salubridade das edificações.

Par. único- Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interdita quando não apresentar as condições mínimas de segurança aos seus usuários, aos seus vizinhos ou aos transeuntes.

Artigo 52 - A execução de toda e qualquer obra de construção, de reforma, de ampliação ou de demolição, será objeto de avaliação e permissão do Município, válida pelo prazo de 18 (dezoito) meses, podendo ser prorrogado por igual período.

Artigo 53 – É obrigatória a aprovação de projetos de obras pela Prefeitura Municipal para a concessão de “habite-se” em todo território do Município.

Artigo 54 – A responsabilidade decorrente da execução de projetos civis não será reduzida ou excluída em face da fiscalização e do acompanhamento pela Prefeitura Municipal.

Artigo 55 - Não serão admitidas edificações verticais que ultrapassem 03 (três) pavimentos (térreo mais 02 a partir do nível da rua) em perímetro urbano para concessão de Habite-se.

Artigo 56 - O Município de Joanópolis disporá de legislação específica que definirá critérios e diretrizes para autorização de parcelamento do solo, garantindo destinação ao sistema viário, à

instalação de equipamentos comunitários e urbanos, aos espaços livres de uso público e áreas de lazer, fixadas através de Diretrizes Urbanísticas.

Capítulo VI ***Das Penalidades***

Seção I **Disposições Gerais**

Artigo 57 - Quando a propriedade não cumprir a sua função social de acordo com as normas constitucionais, o Estatuto da Cidade e demais regras pertinentes, será passível sucessivamente, através da atuação do Poder Público Municipal, de parcelamento, edificação, ou utilização compulsória, aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública e outras medidas compulsórias, para ampliar a oferta de imóveis na Cidade, promover o uso e a ocupação legal de imóveis em situação de abandono e otimizar os resultados dos investimentos públicos realizados.

Artigo 58 - A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa nos termos deste capítulo.

§ **Único** - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste capítulo.

Artigo 59 - Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º- Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

- I. O cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II. A persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º- O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3º- A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Artigo 60 - A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos dos arts. 934, III, e 936, I, do Código de Processo Civil.

Seção II **Das Infrações a Normas de Uso e Ocupação do Solo**

Artigo 61 - O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º- O descumprimento da obrigação referida no caput implica no Pagamento de multa diária no valor equivalente em UFIRs - Unidade Fiscal de Referência, em conformidade ao descrito no **Anexo 7**;

§ 2º- Interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 3º- O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

- I. A cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;
- II. A cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

§ 4º - No caso de atividades poluentes, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 5º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 300 (trezentas) UFIRs, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 6º- Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

Capítulo VII ***Dos Não Conformes***

Artigo 62 - Os empreendimentos, obras e atividades existentes na Zona Urbana (ZU), Zona Rural (ZR), Áreas de Zoneamento (AZ) e Áreas Especiais (AE) que não possuam licenças municipais deverão:

- I. No prazo máximo de vinte e quatro meses, a partir da promulgação da presente lei requerer sua regularização junto à Prefeitura Municipal, tendo prazo de trinta e seis meses para concluir o processo;
- II. Obter, quando for o caso, aprovação preliminar junto aos órgãos federais e estaduais competentes, objetivando eliminar ou adequar a desconformidade.

§ **único** – Aqueles considerados não conformes perante a presente Lei, terão suas licenças de regularização expedidas desde que atendam os critérios mínimos fixados na lei de Uso de Ocupação do Solo e Código de Obras.
- III. Não estão dispensados para efeito da presente Lei, os empreendimentos considerados não conformes, do parecer técnico favorável emitido pelo órgão licenciador municipal, quando houver.

Capítulo VIII

Do Sistema de Vias Principais

Artigo 63 - A rede de vias principais do Município de Joanópolis é composta por:

- I. Estradas Intermunicipais;
- II. Estradas Vicinais;
- III. Estradas Municipais;
- IV. Corredores Turísticos;
- V. Vias Urbanas.

Artigo 64 – Toda via de trânsito contará com uma faixa “non edificandi”, a ser estipulada através da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Artigo 65 - A organização das estradas vicinais, municipais, vias urbanas e a definição dos corredores turísticos devem integrar o Plano Viário do Município de Joanópolis, a cargo do Executivo Municipal, o qual deve dispor sobre normas de circulação e organização do trânsito, mãos de direção das vias urbanas, sinalização e prioridades de investimento em obras e melhorias.

Par. único - O Executivo Municipal deverá, no prazo de doze meses a partir da promulgação do Plano Diretor, elaborar o Plano Viário do Município de Joanópolis, incluindo cartografia.

III PARTE

PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

TÍTULO III

Dos Instrumentos da Política Pública

Capítulo I

Do Tombamento

Artigo 66 - Fica instituído o tombamento como instrumento de preservação do meio ambiente, do patrimônio histórico-cultural e arqueológico do município.

Artigo 67 - O tombamento será objeto de competência do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Patrimônio Cultural, que a partir de uma avaliação e parecer técnico, propõe a lei de tombamento respectiva, a ser referendada pela Câmara Municipal.

Capítulo II

Da Cobrança de Taxas, Impostos, Multas, Compulsórios e Serviços

Artigo 68 - Cabe ao poder público municipal, num prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da data de promulgação desta lei, realizar a revisão do Código Tributário Municipal, com a finalidade de:

- I. estabelecer as adequações necessárias para atender às ferramentas instituídas pelo PDJ;
- II. criar maior agilidade nos processos de fiscalização, cobrança e execução da dívida ativa,
- III. Melhorar a arrecadação municipal e instituir a justiça fiscal,
- IV. Criar ferramentas de incentivos às atividades produtivas e financiamento do desenvolvimento sustentável

Capítulo III

Das Operações Consorciadas de Interesse Social, Econômico e Ambiental

Artigo 69 - Em conformidade com os artigos 32, 33, 34 do Estatuto da Cidade, ficam instituídas as Operações Consorciadas de Interesse Social, Econômico e Ambiental, para atender prioritariamente os seguintes projetos:

- I. Investimento em infra-estruturas públicas delimitadas pelas áreas de interesse especial de que tratam os artigos 30 e 31 e o anexo 5 da presente lei;
- II. Investimento em infra-estrutura de lazer e espaços de comercialização na área (falta descrever a área dos 5 alqueires), pertencente à Prefeitura Municipal
- III. Investimento em Infra-estrutura de iluminação, arruamento, saneamento e esgoto, em loteamentos e bairros irregulares;
Investimento em Infra-estrutura de lazer em Parque Ambiental do Mangue Seco;
- III. Investimento em projetos de fomento a cadeias produtivas, centros de incubação de empresas, operações de micro-crédito e economia solidária;
- IV. Construção de mini-anel viário;
- V. Recuperação e reurbanização de aglomerados urbanos em estado de degradação ou baixa qualidade habitacional;

Artigo 70 - Para cada uma destas Operações Consorciadas, deverá ser criada lei específica, contendo no mínimo:

- I. Definição da área a ser atingida;
- II. Descrição do projeto a ser realizado com programa básico de ocupação da área, finalidade da ocupação e justificativa;
- III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. Estudo prévio de impacto de vizinhança e EIA (Estudo Prévio de Impacto Ambiental)
- V. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes ou investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo 2º. do artigo 32 do Estatuto da Cidade;
- VI. Forma de controle da operação, compartilhado com o Conselho da Cidade e Conselho de Meio Ambiente e Patrimônio Cultural

Capítulo IV ***Dos programas e projetos de Incentivos***

Artigo 71 - Para promover o cumprimento das ações previstas no Plano Diretor, caberá ao executivo Municipal, através de suas Secretarias, criar programas, projetos e incentivos, estimulando o pleno desenvolvimento das políticas definidas na Parte I da presente Lei, bem como em seu Anexo I.

Capítulo V ***Do Orçamento Participativo***

Artigo 72 - Fica instituído o orçamento participativo como uma das principais ferramentas de gestão democrática da cidade, com assembleias abertas a todos os habitantes do município.

§ **único** – fica o executivo municipal responsável por regulamentar e implantar o orçamento participativo em prazo máximo de um anos a partir da data de promulgação desta lei.

Capítulo VI ***Dos Instrumentos do Estatuto das cidades***

Seção I **do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória**

Artigo 73 - Buscando evitar os vazios urbanos sem nenhuma função social, meramente especulativos, que acabam gerando crescimento desordenado, confinando a população a locais excessivamente ocupados, o que se torna incompatível com a qualidade de vida e descumpre as diretrizes do PDJ, e ao mesmo tempo, buscando a otimização dos recursos investidos em infraestrutura urbana, o município poderá aplicar o disposto na Lei Federal nº. 10.257/2001, denominado parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

Artigo 74 - Para fins do disposto no artigo anterior, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória:

- I. glebas inclusas no perímetro urbano, ou localizadas em núcleos urbanos, servidas por infraestrutura urbana, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica e telefone, água e esgoto, com mais de 1.000,00m² (um mil metros quadrados);
- II. lotes urbanos, servidos por infraestrutura urbana, com mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- III. edificações que, a critério do município, através de estudo fundamentado e ouvido o parecer do Conselho da Cidade, não estejam cumprindo sua função social ou as determinações do Plano Diretor.

Artigo 75 - As zonas em que se aplica o disposto nos **artigos 73 e 74** desta lei dependerão de estudo prévio dos órgãos responsáveis do município, o que justificará a necessidade e será objeto de lei específica.

Artigo 76 - Configurada a não utilização ou subutilização (pouca utilização) de gleba, lote ou edificação, o município, mediante notificação, concederá o prazo de 01 (um) ano, a contar da

notificação, para que o proprietário apresente projeto de utilização e, a partir daí, 01(um) ano para que se iniciem as obras pertinentes.

§ 1º - A notificação será averbada no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 2º - A notificação far-se-á:

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

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 3º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, com parecer favorável do Conselho da Cidade, poderá o município aceitar a execução em etapas, definidas na aprovação do projeto.

§ 4º - Em qualquer caso, o projeto apresentado para aprovação deverá compreender o empreendimento como um todo.

Artigo 77 - A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta lei, sem interrupção de quaisquer prazos, aos seus sucessores legais.

Seção II **Do IPTU Progressivo no Tempo**

Artigo 78 - No caso do não cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no **artigo 76**, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º - A alíquota a ser aplicada de acordo com o “caput” do artigo, a cada ano, será de duas vezes o valor da alíquota aplicada no ano anterior, ressalvado o teto de 5% (cinco por cento) sobre o valor venal do imóvel.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja 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 76**.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção III **Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano**

Ver conceitos

Artigo 79 - Mesmo as áreas usucapidas, mediante o instituto de usucapião especial urbano, estão sujeitas às normas do presente Plano Diretor.

Artigo 80 - Em caso do uso ser inadequado, ou que descaracterize as diretrizes do Plano Diretor Municipal, o poder público poderá desapropriar a área usucapida, transferindo os moradores para locais adequados e compatíveis com os interesses locais.

Parágrafo único - Poderá ser licitado o projeto de transferência para a iniciativa privada, sem custas para o município, mediante o aproveitamento da área ocupada de proposta de investimento de interesse local e de acordo com as diretrizes do presente plano

Artigo 81 - Poderá o município, mediante apresentação de plano especial, urbanizar as referidas áreas de forma adequada e de acordo com o previsto nesta lei.

Artigo 82 - Terá o poder público municipal, sobre essas áreas adquiridas por usucapião especial urbano, o “direito de preempção” para a aquisição do imóvel.

Parágrafo único – Poderá o município anuir na venda, desde que o comprador apresente projeto de reutilização da área na forma prevista no presente Plano Diretor ou em caso de continuidade de moradia.

Seção 4

Da Desapropriação com Pagamentos em Títulos

Artigo 83 - Quando decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º- Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pela Câmara de Vereadores, e, cumpridas as demais exigências legais, serão resgatados no prazo de até dez anos em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais.

§ 2º- O valor real da indenização será estabelecido tomando-se como a base de cálculo do IPTU ou resultado de avaliação técnica, necessariamente mediante acordo judicial.

§ 3º- Para fins do estabelecimento do valor real, não será computada valorização do imóvel em função de obras realizadas na área pelo município, após a notificação de que trata o **artigo 73** desta lei, bem como não serão computadas expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º- Os títulos de que trata este artigo não poderão ser usados para pagamento de tributos e taxas.

§ 5º- O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de cinco anos, a contar da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º- O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo município, ou através de concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório, nos termos da legislação pertinente.

§ 7º- Em qualquer caso, a finalidade para ocupação do imóvel deverá ter parecer favorável do Conselho da Cidade e deverá ser objeto de divulgação e discussão com a comunidade, nos termos da Lei Federal nº. 10.257/2001.

§ 8º- Permanecem mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 6º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas no **artigo 73** desta lei.

Artigo 84 - Poderá o município, em caso de interesse público e necessidade de agilizar o procedimento, substituir a desapropriação da área com títulos da dívida pública, por outros instrumentos legais, previstos no presente Plano Diretor.

Seção 5 **Do Direito de Preempção**

Artigo 85 - Para aquisição de lotes ou glebas para implantação de programas e projetos de interesse público, o Município poderá exercer o “direito de preempção”, ou seja, terá a preferência para aquisição de terrenos ou imóveis urbanos e rurais, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único - O prazo de vigência do disposto no “caput” do artigo será de 05 (cinco) anos, renováveis por igual período, a partir de um ano após o decurso de prazo inicial.

Artigo 86 - O direito de preempção será exercido pelo Município, mediante parecer do Conselho da Cidade, necessitando de áreas para:

- I. regularização fundiária ou de qualquer ordem;
- II. execução de projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos, parques, áreas de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas ou edificações de interesse, histórico, cultural ou paisagístico;
- IX. preservação de áreas ou edificações de interesse turístico.

Artigo 87 - O direito de preempção de que tratam os artigos anteriores, se aplica às áreas ou imóveis de interesse especial conceituados no ANEXO 5 da presente lei, ou poderão ser fixadas por lei complementar específica ou por decreto, quando se tratar de regulamentação de dispositivos já previstos no PDJ.

Artigo 88 - Área urbana ou lote incluso no zoneamento estabelecido de acordo com o **artigo 86**, quando for objeto de alienação a terceiros, deverá, necessariamente, ser oferecido ao Município.

§ 1º. - O proprietário notificará o Município, mediante requerimento, a intenção de alienar lote ou área de sua propriedade, objeto de preempção, devendo anexar cópia do título de propriedade e croqui da localização do imóvel, bem como proposta do interessado, onde deverá constar, necessariamente, preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º.- A inobservância do disposto no parágrafo anterior ensejara a nulidade da transação que envolveu o imóvel gravado com a preempção;

Artigo 89 - O Município fará publicar, em órgão oficial ou pelo menos em um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 1º- Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias, sem que o Município manifeste a intenção da aquisição do imóvel, poderá o proprietário realizar livremente a alienação, nas condições da proposta apresentada.

§ 2º- Realizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público da alienação do imóvel.

§ 3º- A alienação processada em valores inferiores ao da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 4º- Ocorrida a hipótese prevista no § 3º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Artigo 90 - Caso o Município discorde do preço constante na proposta **capitulada no § 1º do art. 88**, e não ocorra composição amigável entre as partes, o Poder Executivo poderá requerer o arbitramento judicial do valor, na forma da lei.

Parágrafo único - No arbitramento do valor indicado no **caput**, não será considerado a valorização decorrente de investimentos públicos na área, após a data de publicação desta lei.

Artigo 91 - O prazo a que se refere o **§ 1º do artigo 89**, será de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da proposta, mediante protocolo.

Artigo 92 - Poderá o Município terceirizar o pagamento da alienação da área **objeto de preempção**, licitando projeto específico pelo qual motivou a incidência do referido instituto, assumindo a empresa vencedora o pagamento da área.

Artigo 93 - O Município poderá anuir na venda da área objeto de direito de preferência, desde que o comprador venha, mediante apresentação de projeto, cumprir os objetivos da preempção.

Seção 6

Do consórcio Imobiliário de Interesse Social

Artigo 94 - Poderá o Poder Executivo Municipal facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que tratam os **artigos 73 e 74** desta lei, a seu requerimento, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira de seu imóvel.

§ 1º. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Executivo Municipal seu imóvel e, após a realizações das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas e edificadas.

§ 2º. O valor das unidades edificadas entregues ao proprietário, deve corresponder ao valor do imóvel antes da execução das obras.

TÍTULO IV

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

Capítulo I

DA ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO MUNICIPAL

Artigo 95 – O sistema de Planejamento e Gestão Democrática da Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis possui a seguinte estrutura:

- a) Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável
- b) Conselho da Cidade
- c) Conselho Municipal do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural
- d) Secretarias Municipais, Departamentos Municipais e Conselhos Municipais
- e) Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável
- f) Agência Municipal de Licenciamento
- g) Sistema Municipal de Comunicação e Informação
- h) Outros Fundos Municipais

Capítulo II

Da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável

Artigo 96 - Fica pela presente lei instituída a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável que terá por atribuições:

- I. Gerenciar implantação do Plano Diretor de Joanópolis, articulando a integração e ações das diversas secretarias, departamentos e conselhos municipais;
- II. Garantir a gestão integrada dos investimento em infra-estrutura de equipamentos e serviços urbanos, em consonância com as determinações do presente Plano Diretor
- III. Trabalhar pelo desenvolvimento e gestão de programas, projetos e ações voltadas ao desenvolvimento econômico, da geração de emprego e renda, da atração de investimentos e do fortalecimento das atividades, de turismo, da indústria, comércio e serviços.
- IV. Articular os interesses de desenvolvimento econômico e de preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural.
- V. Gerenciar o sistema de informações de que trata esta lei
- VI. Promover a cada cinco anos a revisão do Plano Diretor,

Par. único – a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável deverá ser regulamentada e implantada pelo Executivo Municipal num prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da promulgação desta lei.

Capítulo III

Do Conselho da Cidade

Artigo 97 – Fica pela presente lei instituído o Conselho da Cidade, ligado à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável.

- I. O Conselho da Cidade é organismo de suporte às atividades de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, de caráter deliberativo, com formação paritária entre poder público e sociedade civil.
- II. São atribuições do Conselho da Cidade:
 - a. Atuar como espaço de diálogo e interlocução sobre as questões de Planejamento e Desenvolvimento Rural e Urbano do Município;
 - b. Acompanhar a implantação das ações do Plano Diretor de Joanópolis;
 - c. Deliberar e aprovar a utilização de recursos do Fundo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joanópolis;
 - d. Exarar parecer sobre projetos nas áreas de desenvolvimento econômico, de geração de emprego e renda, de atração de investimentos e do fortalecimento das atividades agrícolas, de turismo, da indústria, comércio e serviços.
 - e. Emitir parecer sobre as questões relacionadas à organização do território, dos instrumentos da política pública, das áreas de interesse especial, e outras, quando assim demandado por força do presente Plano.
- III. Participam da composição do Conselho da Cidade:
 - a. pelo poder público:
 - i. profissionais indicados pelo Poder Executivo Municipal, Secretarias e Departamentos Municipais,
 - ii. profissionais indicados ou vereadores, por parte da câmara municipal
 - iii. eventualmente, representantes indicados pelo governo estadual, sejam secretarias, programas, projetos ou empresas públicas
 - b. pela sociedade civil:
 - i. representantes indicados pelas organizações de classe, bairros, ONGs ou filantrópicas estabelecidas no município;
 - ii. representantes indicados pelos Conselhos e Comissões municipais, desde que respeitada a paridade de que trata o presente artigo;
 - iii. Eventualmente, representantes de organizações privadas de ensino, de fomento, de apoio técnico a programas e projetos de interesse municipal ou regional;

Par. único– o Conselho da Cidade deverá ser regulamentado e implantado pelo Poder Executivo Municipal, em um prazo máximo de seis meses a contar da promulgação desta lei.

Capítulo IV

Do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural

Artigo 98 – Fica pela presente lei instituído o Conselho Municipal do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural, ligado à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável.

- I. O Conselho Municipal do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural é organismo de suporte às atividades de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, de caráter consultivo, com formação paritária entre poder público e sociedade civil
- II. São atribuições do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural:
 - a. Atuar como espaço de diálogo e interlocução sobre as políticas públicas de conservação, preservação e educação ambiental, e conservação do patrimônio cultural no município de Joanópolis;
 - b. Acompanhar as atividades da agência municipal de licenciamento ambiental;
 - c. Propor programas, projetos e ações complementares para implantação das diretrizes do presente Plano Diretor de Joanópolis;
 - d. Indicar ao Conselho da Cidade as prioridades de ação e risco ambiental no município, para subsidiar decisões relacionadas à aplicação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joanópolis;
 - e. Fornecer parecer sobre projetos que envolvam risco à preservação de recursos naturais, culturais, arquitetônicos ou arqueológicos;
- III. Participam da composição do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Patrimônio Cultural:
 - a. pelo poder público:
 - i. profissionais indicados pelo executivo municipal, secretarias e departamentos municipais,
 - ii. profissionais indicados ou vereadores, por parte da câmara municipal
 - iii. eventualmente, representantes indicados pelo governo estadual, sejam secretarias, programas, projetos ou empresas públicas
 - b. pela sociedade civil:
 - i. representantes indicados pelas organizações de classe, bairros, ONGs ou filantrópicas estabelecidas no município;
 - ii. representantes indicados pelos Conselhos e Comissões municipais, desde que respeitada a paridade de que trata o presente artigo;
 - iii. Eventualmente, representantes de organizações privadas de ensino, de fomento, de apoio técnico a programas e projetos de interesse municipal ou regional;

Par. único – o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Patrimônio Cultural deverá ser regulamentado e implantado pelo Executivo Municipal em um prazo máximo de seis meses a contar da promulgação desta lei.

Capítulo V

Das Secretarias, Departamentos e Conselhos Municipais

Artigo 99 – As Secretarias, Departamentos e Conselhos Municipais integram o Sistema de Planejamento e Gestão Democrática da Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis, e têm sua organização definida no **ANEXO 4** da presente Lei.

Par. único – o Executivo Municipal terá prazo de um ano a contar da promulgação desta lei, para promover a regulamentação e implantação da organização descrita no anexo 4 da presente Lei;

Capítulo VI

Do Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável

Artigo 100 – Fica pela presente lei instituído o Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável, ligado à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável.

- I. O Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável é uma ferramenta de captação e gestão de recursos destinados ao investimento e custeio de projetos e ações de interesse público;
- II. Os recursos do Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável podem ser utilizados em programas e projetos nas áreas de:
 - a. Defesa, fiscalização, conservação e preservação ambiental
 - b. Custeio das atividades da Agência de Licenciamento Ambiental
 - c. Fomento a cadeias produtivas locais, desde que efetivamente contribuam para melhoria de arrecadação e geração de emprego e renda;
 - d. Fomento a atração de investimentos das atividades agrícolas, de turismo, da indústria, comércio e serviços, desde que efetivamente contribuam para melhoria de arrecadação e geração de emprego e renda;
 - e. Aquisição de tecnologia e informação, bem como ações de capacitação que contribuam efetivamente para a melhoria da gestão pública municipal ou das atividades produtivas locais;
 - f. Investimento em programa público municipal ou de entidade privada local de micro-crédito;
 - g. Apoio à implementação de planos, programas, projetos e ações de planejamento e desenvolvimento socioambiental.
- III. A utilização dos recursos do **Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável deve ser aprovada pelo Conselho da Cidade, conforme determina o artigo 100 da presente lei.**
- IV. São fontes de captação dos recursos que compõem o **Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável:**
 - a. **Percentual das taxas de licenciamento ambiental emitidos pela Agência de Licenciamento Ambiental do Município**
 - b. Percentual de multas ambientais lavradas pela fiscalização municipal
 - c. Taxas de licença de uso de espaços publicitários;
 - d. Multas de descumprimento de legislação sobre espaços publicitários;
 - e. Outras receitas municipais;
 - f. Doações e contribuições de empresas e organizações
 - g. Convênios específicos com empresas e organismos públicos ou privados, estaduais, federais ou internacionais.
 - h. Percentual de receita de exploração de atividades em parceria como– Feiras, Festas, Centro de Exposição e Comercialização, Distrito Industrial, dentre outras
 - i. Multas de desmatamento de área nativa

Par. único – o Fundo Municipal Para o Desenvolvimento Sustentável deverá ser regulamentado e implantado pelo Executivo Municipal em um prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da promulgação desta lei, incluindo o formato e percentuais de captação de recursos descritos no item anterior.

Capítulo VII

Da Agência Municipal de Licenciamento

Artigo 101 – Fica pela presente lei instituída a Agência Municipal de Licenciamento Ambiental, em conformidade com a legislação ambiental federal e estadual e ligada à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável do Município.

- I. A Agência Municipal de Licenciamento Ambiental é um instrumento de apoio à gestão ambiental municipal, responsável por emitir licenças ambientais, realizar relatórios de impacto ambiental (RIMA) e estudos prévios de impacto ambiental (EIA), e atuar como organismo fiscalizador da legislação ambiental no município.
- II. Para os fins previstos nesta Lei, considera-se as seguintes definições:
 - A. **Ambiente** é o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química, biológica, urbanística, social, e econômica que permite, abriga, rege, regula e orienta a vida e a interação com o ambiente urbano, em todas as suas formas.
 - B. **Licenciamento Ambiental** é o procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental licencia a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso;
 - C. **Licença Ambiental** é o ato administrativo pelo qual o órgão ambiental estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoa física ou jurídica, para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais considerados efetiva ou potencialmente poluidoras ou aqueles que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.
 - D. Para avaliação do **impacto ambiental** ou da degradação ambiental causada pelas atividades, deverão ser considerados os reflexos do empreendimento no ambiente natural, no ambiente social, no desenvolvimento econômico e sócio-cultural, na cultura local e na infraestrutura da cidade.

Par. único – a Agência de Licenciamento Ambiental deverá ser regulamentada e implantada pelo Executivo Municipal em um prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da promulgação desta lei.

Capítulo VIII

Do Sistema de Comunicação e Informação

Artigo 102 – Fica pela presente lei instituído o Sistema de Comunicação e Informação Municipal, ligado à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável.

Artigo 103 - O Sistema de Comunicação e Informação Municipal é uma ferramenta de apoio à gestão e planejamento estratégico, que contribui para orientar os agentes de governo e o Poder Executivo Municipal na definição prioridades de projetos e investimento públicos;

Artigo 104 - Compete à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, a coordenação e manutenção das atualizações de dados sobre as transformações do município, fornecidas através da intervenção de informadores, usuários, órgãos públicos, concessionários de serviços públicos, secretarias municipais e estaduais e entidades de classe, e que devem reunir no mínimo:

- I. Informação, caracterização e utilização dos imóveis do município
- II. Infra-estrutura existente de equipamentos e serviços públicos, no meio urbano e rural, sua capacidade e planos de ampliação;
- III. Situação de ocupação e utilização de áreas consideradas de interesse especial
- IV. Dados demográficos, pesquisas, indicadores e estudos técnicos que possam subsidiar as ações de planejamento municipal

Artigo 105 - Ficam os cartórios de registro de imóveis obrigados por esta lei a fornecer ao Poder Executivo Municipal os dados e informações necessárias para alimentação do Sistema.

Par. único – o Sistema de Comunicação e Informação Municipal deverá ser implantado pelo Executivo Municipal através da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável em um prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da promulgação desta lei.

Título V

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 106 – Fica revogada a lei (NÚMERO) que cria a Secretaria de Meio Ambiente, que passará a incorporar a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente

Artigo 107 – Constituem-se parte integrante do presente Plano Diretor os seus anexos, bem como as leis, regulamentos e planos específicos a serem criados em função das determinações do presente instrumento.

Artigo 108 – O Plano Diretor deverá ser revisto pelo município a cada 5 anos, nos moldes preconizados pela Lei Federal nº. 10.257/2001.

Parágrafo único – O executivo municipal poderá propor alterações dos anexos do presente Plano Diretor a qualquer momento, em projeto de lei específico, devendo ser apreciado e aprovado pelo Conselho da Cidade.

Artigo 109 – Fica o executivo municipal responsável por promover no prazo de seis meses a partir da promulgação do presente Plano, as alterações na Lei de Zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, do Código de Obras e Posturas, do Código Tributário Municipal, buscando um alinhamento com o presente diploma legal.

Artigo 110 – É de responsabilidade do Executivo Municipal a implantação das diretrizes do presente diploma e seus anexos, sempre dentro das possibilidades orçamentárias, e de acordo com a Lei de Responsabilidade Fiscal, devendo para tanto promover a adequação do PPA e da LDO municipal ao presente Plano Diretor.

Artigo 111 – Com a revogação da Lei (NÚMERO), conforme trata o artigo 24, fica a Prefeitura autorizada a cobrança de IPTU nos imóveis de uso residencial, comercial ou misto, nas Zonas de Uso Urbano (ZUU) definidas no artigo 26 e das áreas de loteamento de que trata o artigo 27 deste Plano, mesmo que inseridas na Zona Rural, desde que não estejam enquadradas como propriedades rurais do INCRA.

Artigo 112 – As licenças e taxas municipais indicadas no artigo 100, item IV, letras a, b, c, d, e, h, i, que integram a composição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, bem como outros tributos que venham dar sustentação às diretrizes do presente Plano Diretor, devem ser regulamentadas em prazo máximo de seis meses a partir a promulgação do presente diploma.