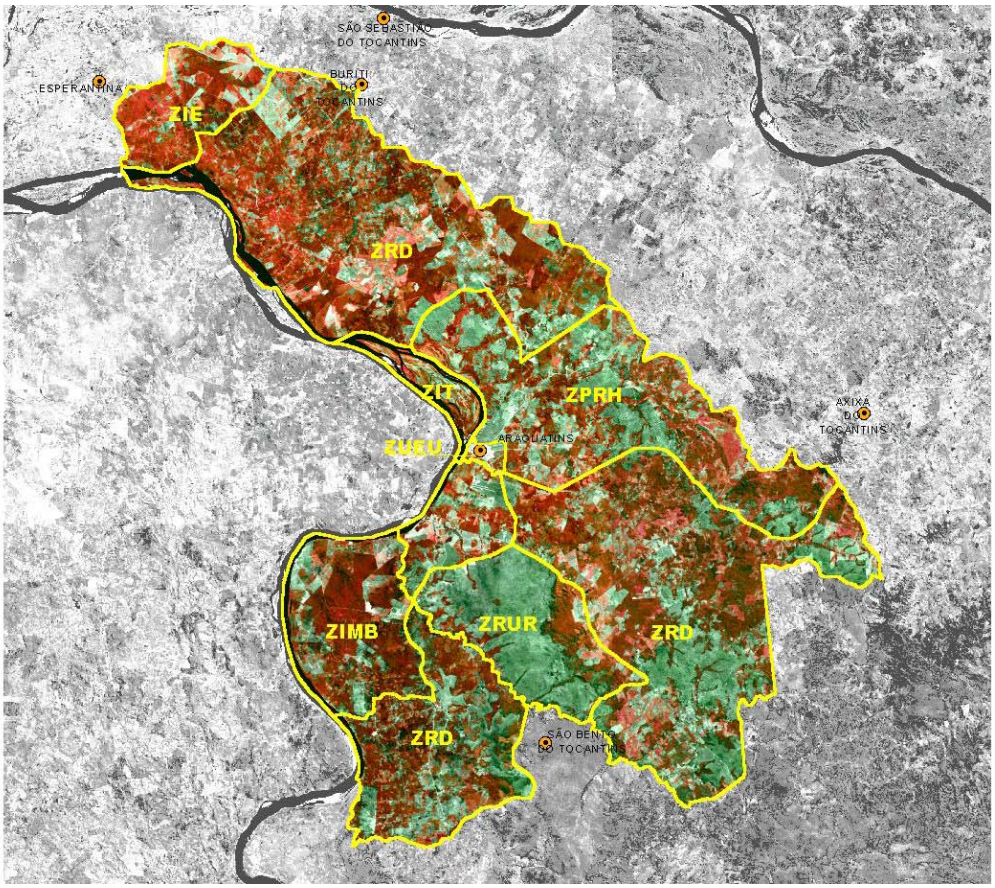
DOCUMENTO TÉCNICO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

- PDDS -



MUNICÍPIO DE ARAGUATINS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUANTINS – TOCANTINS

APOIO: GOVERNO DO ESTADO DO TOCANTINS

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE – SEPLAN/TO

INSTITUTO PRÓ-NATUREZA DO ESTADO DE TOCANTINS – NATURATINS

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL ARAGUATINS – TOCANTINS

PARTE – II – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES DO PLANO DIRETOR DE DESNVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Contrato n° 000384/2002
Contratante: Secretaria do Planejamento e Meio Ambiente – SEPLAN
Interveniente: Secretaria da Infra-Estrutura
Governo do Estado do Tocantins
Empresa Contatada: WEF Consultoria Empresarial Ltda.

COMISSÃO DE SUPERVISÃO E MOBILIZAÇÃO DO PDDS DO MUNICÍPIO

Josenildo Marques Amado - Presidente da Comissão
Fábio Josias Monteiro Farias
Walter Harlley Marques Amado
Luis Ferreira Guimarães
Virgínia Glayss Brito Chianca
Maria Edineide Ferreira de França
Ledo Ivo José de Almeida

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DA SEPLAN/TO

Diretoria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos
Belizário Franco Neto
Cláudia da Silva Aguiar Rezende
Humberto Campos
Rosa Antônia Rodrigues Monteiro

EQUIPE TÉCNICA

WILSON SOTERO JR

Supervisão Geral e Apoio Logístico

EDUARDO FELIZOLA – Engenheiro Florestal

Coordenador Geral

OTTO TOLEDO RIBAS – Arquiteto e Urbanista - PhD

Coordenador Técnico e Desenvolvimento Urbano Sustentável

JOÃO SALLES – Engenheiro Civil - MsC

Coordenador Temático e Dimensão Política-Institucional

ANDREA ZIMMERMANN – Geógrafa

Mobilização e Organização das Oficinas

GUILHERME ABDALA – Engenheiro Agrônomo - PhD

Desenvolvimento Rural Sustentável

FELIPE PONCE DE LEON LAGO – Engenheiro Florestal

Dimensão Ambiental

ROGÉRIO AZEVEDO – Engenheiro Florestal

Geoprocessamento

JUCILENE DE O. HOFFMANN – Economista - MsC

Dimensão Sócioeconômica

LAURA V. DE SOUZA – Engenheira Agrônoma

Desenvolvimento Rural Sustentável

MARIA CORRÊA FONTES CHAGAS DE OLIVIRA – Antropóloga

Desenvolvimento Rural Sustentável

MARIA RITA SOUZA FONSECA – Estagiária em Geografia

Sistematização e compilação dos documentos

SUMÁRIO

1 – ROTEIRO METODOLÓGICO DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROCESSO DE IMPLEMENTAÇÃO DO PDDS DE ARAGUATINS 1
2 – ANTE PROJETO DE LEI – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE ARAGUATINS 7
3 – ANTE PROJETO DE LEI – PERÍMETRO URBANO DA CIDADE DE ARAGUATINS 15
4 – ANTE PROJETO DE LEI – ZONEAMENTO E USO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAGUATINS 18
5 – Ante Projeto de Lei – Parcelamento do Solo 29
6 – METODOLOGIA 44

ROTEIRO METODOLÓGICO DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROCESSO DE IMPLEMENTAÇÃO DO PDDS DE ARAGUATINS

Segundo a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor representa o instrumento básico de planejamento de uma cidade e que dispõe sobre sua política de desenvolvimento, de ordenamento territorial e de expansão urbana (art. 182, §1º, CF; art. 40, EC).

Este documento tem como objetivo apontar as etapas de trabalho a serem desenvolvidas no âmbito do município, objetivando realizar o acompanhamento e a avaliação do processo de implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável - PDDS do município de Araguatins.

Tendo em vista a sua natureza participativa, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável deverá ser reconhecido pela população do município e por sua administração como um instrumento norteador das políticas públicas e das ações de desenvolvimento a serem seguidas, visando alcançar a melhoria da qualidade de vida da população e assegurar o bem estar das futuras gerações em busca do desenvolvimento sustentável.

O PDDS de Araguatins deverá ser amparado por diferentes dispositivos legais como o Código Florestal, a Lei de Parcelamento do Solo, o Estatuto da Cidade, entre outros existentes no âmbito federal, estadual e municipal.

A seguir serão descritas as principais etapas relacionadas a implementação do PDDS, assim como os instrumentos de acompanhamento e avaliação das ações propostas neste dispositivo.

1ª Etapa – Audiência Pública

Uma vez elaborado o PDDS de Araguatins, é necessária a sua apresentação à sociedade civil local, com publicidade e amplo acesso a seus documentos e informações. Esta etapa deverá legitimar o PDDS como instrumento balizador do desenvolvimento municipal. A apresentação dos resultados obtidos deverá ser feita por parte da equipe técnica da consultoria responsável por sua elaboração. Finalizada a audiência pública, serão analisadas as propostas sugeridas por parte da sociedade civil, durante a realização da audiência pública, e incorporadas ou não documento. O PDDS deverá ser integrado ao plano plurianual, de acordo com as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, conforme previsto.

2ª Etapa – Aprovação do Projeto de Lei

Uma vez realizada a audiência pública torna-se obrigatório que o Poder Executivo local encaminhe a minuta do Ante - Projeto de lei do PDDS para a apreciação do Legislativo local. A sua aprovação definitiva deverá ficar a cargo dos vereadores que compõe a Câmara Municipal, conforme determina a Constituição Federal no art. 182, §1º.

Em função da sua complexa natureza jurídica, este instrumento poderá ser concebido ora como ato administrativo, ora como ato normativo, ou mesmo uma combinação entre os dois atos.

3ª Etapa – Comissão Municipal

A próxima etapa de implementação do PDDS está relacionada a constituição da Comissão Municipal que deverá ficar encarregada de estimular a realização das ações previstas, assim como avaliar a efetividade destas ações e o cumprimento dos dispositivos e metas estabelecidos pelo PDDS.

A Comissão Municipal deverá ser formalmente constituída por um ato normativo e deverá envolver membros da prefeitura, câmara de vereadores e representantes da sociedade civil, de forma a possibilitar uma ampla participação e engajamento da sociedade, e a conseqüente obtenção do sucesso do PDDS.

As responsabilidades entre os agentes envolvidos no âmbito da Comissão Municipal deverão estar bem definidas e divididas, de acordo com a competência de cada um dos atores.

4ª Etapa – Implementação

A fim de viabilizar a implementação e o acompanhamento das ações especificadas no Plano de Ação, a prefeitura deverá promover a adequação da sua estrutura administrativa, mediante a reformulação das competências dos órgãos da administração direta.

A Comissão Municipal deverá ficar encarregada de realizar a articulação institucional, junto às esferas do poder estadual e federal, no sentido de garantir os recursos necessários a efetivação das propostas contidas no PDDS.

Por outro lado, na implementação e acompanhamento do PDDS, deverá ser observada a seguinte dinâmica de compatibilização:

(i) das propostas do PDDS com a proposta de planejamento do executivo municipal, tendo em vista os compromissos eleitorais para o ano de 2004;

(ii) das propostas previstas no PDDS aos interesses do setor produtivo e da população em geral; e

(iii) das possíveis emendas propostas pelo Legislativo Municipal ao corpo do Projeto de Lei do PDDS.

O Plano de Ação deverá servir como a principal referência da Comissão Municipal no que tange a efetivação das ações previstas pelo PDDS, sendo que a implementação destas atividades deverá respeitar as prioridades estabelecidas por parte da população local

envolvida nas discussões do processo de planejamento participativo do PDDS.

5ª Etapa – Avaliação do Processo de Implementação

A implementação das ações previstas deverá ficar a cargo do poder público, todavia a avaliação da efetividade das ações propostas deverá ficar a cargo da Comissão Municipal.

Esta avaliação deverá utilizar como referência os indicadores de sustentabilidade definidos para o município, de forma que possam ser mensuradas as melhorias obtidas com a efetivação do PDDS.

Abaixo estão descritos os indicadores a serem avaliados dentro do contexto de desenvolvimento sustentável do município.

Dimensão econômica

- % de receita obtida dentro dos setores primário, secundário e terciário
- Nº de estabelecimentos industriais e de beneficiamento
- % de produção total destinado ao município e % de destino externo
- Nº de cursos técnicos e profissionalizantes disponibilizados
- Aumento do numero de empresas dos setores de serviços, comercial, industrial e atividades agropecuárias
- Renda per capita

Dimensão social

- Índice de Condição de Vida (ICV) e Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)
- Nº de associações, cooperativas, ONG's instaladas e conselhos municipais
- Taxas de alfabetização e taxa de freqüência escolar

- % de áreas atendidas pelos sistemas de infra-estrutrura e nº de habitações precárias
- Implementação de ETE compacta
- Construção de aterro sanitário
- % de ocorrência de agravos notificados
- % de estradas em boas condições de trafegabilidade
- Nº de eventos culturais realizados no município

Dimensão Ambiental

- Criação de comitês de bacias
- Grau de proteção das matas ciliares e das nascentes
- Nº de propriedades com reserva legal
- % de áreas protegidas por unidades de conservação
- % de áreas antropizadas e % de áreas naturais
- Recuperação de áreas mineradas e de processos de erosão
- Grau de utilização de agrotóxicos
- Implementação de processo de licenciamento ambiental municipal para as atividades potencialmente poluidoras
- Implementação de mecanismos de desenvolvimento limpo (comércio de seqüestro de carbono)

Os indicadores a serem avaliados deverão levar em consideração os índices atuais existentes no município e que estão devidamente caracterizados dentro do documento técnico do PDDS.

A seguir serão listados os possíveis entraves quanto a efetivação das ações previstas no PDDS.

- Falta de continuidade das ações do poder público
- Necessidade de adequação da estrutura organizacional do município para a gestão do PDDS

- Levantamento de novos questionamentos por ocasião da realização da audiência pública
- Dificuldade de articulação das ações a serem realizadas pela Comissão Municipal responsável pela implementação do PDDS
- Dificuldades no trâmite e na aprovação dos projetos de lei no âmbito do legislativo local
- Dificuldade da Comissão Municipal em desenvolver articulações institucionais junto ao governo federal e estadual para a implementação das ações propostas no PDDS
- Dificuldade na avaliação dos resultados obtidos por meio dos indicadores de sustentabilidade apontados

ANTE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º /2003

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Araguatins, Estado do Tocantins, segundo a Lei Orgânica Municipal, no seu Art. 88 e 89 e dá outras providências.

O Prefeito Municipal, Ronaldo Correia da Silva, faço saber a todos os habitantes do Município de Araguatins que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TITULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I
Da Conceituação e Das Diretrizes

Art. 1º No planejamento do Município de Araguatins, de que trata os Art. 88 e 89 da Lei Orgânica Municipal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Araguatins é o instrumento legal, do poder executivo municipal:

I- balizador da política de desenvolvimento urbano e rural, com responsabilidade ambiental; do poder executivo municipal;

II- auxiliar nas decisões econômicas e financeiras municipais do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual,;

III- complementar às seguintes leis municipais:

a) parcelamento, uso e ocupação do solo; e

b) perímetro urbano.

Parágrafo único – A regulamentação do macrozoneamento do Município de Araguatins em Macrozonas Homogêneas, integra a presente Lei e utiliza como principais referências: .

I - Zoneamento Ecológico Econômico do Bico do Papagaio;
II - dinâmica de ocupação das terras;
III - as características físico-ambientais;
IV - aptidão e potencialidade do município; e
V - características socioeconômicas.

Art. 3º O Plano de Ação para o Município de Araguatins é parte integrante desta Lei Complementar,

Art. 4º O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Araguatins, visa:

I – resgatar a vocação, desenvolver a sócio-economia e preservar os recursos naturais, garantindo o bem–estar dos munícipes;

II – promover o ordenamento territorial, orientando a expansão urbana e rural, incentivando a criação de unidades de conservação e o ecoturismo;

III - preparar o Município de Araguatins para o aquecimento do setor de serviços de sua economia;

IV – incentivar a implantação e a expansão da infra – estrutura urbana e rural; e
V – universalizar a educação, a saúde e a habitação.

Art. 5º Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:
I – a definição de áreas de expansão urbana, orientada pelos menores impactos ambientais decorrentes;
II – a ocupação prioritária das áreas já urbanizadas;
III – a indicação de áreas, dentro do território municipal, com características especiais, será definida em função de determinantes ambientais, do valor cênico, do patrimônio histórico–cultural e do interesse social; e
IV - a implementação da política de desenvolvimento urbano do Município.

CAPÍTULO II
Da Função Social da Propriedade

Art. 6º Para cumprir sua função social, as propriedades urbanas e rurais devem ser compatíveis com:
I – a infra–estrutura, equipamentos e serviços públicos existentes ou previstos;
II – a preservação do meio ambiente e recursos naturais;
III – a segurança, bem estar e saúde de seus usuários e vizinhos;
IV - a recuperação da valorização acrescida pelos investimentos públicos à propriedade particular.

TÍTULO II
DO PLANO DE AÇÃO MUNICIPAL

CAPÍTULO I
Da Qualidade de Vida e Gestão Municipal

Art. 7º. São diretrizes específicas para a infra-estrutura básica do Município de Araguatins, a implementação sustentável do seguinte:
I – abastecimento de Água, para proteger as margens e a captação do manancial do rio Taquari, universalizar o sistema de abastecimento de água, atender a população dos distritos, dos assentamentos rurais e da Vila Cidinha e equipar o laboratório de análise da qualidade da água na Estação de Tratamento de Águas;
II – esgotamento Sanitário, para ampliar o sistema de coleta de esgotos, implantar sistema de coleta com fossas sépticas para as populações dos distritos e dos assentamentos rurais;
III – melhoria da Coleta e Disposição dos Resíduos Sólidos, implantando aterros sanitários tecnicamente bem construídos e ambientalmente bem localizados;
IV – drenagem de Águas Pluviais, garantindo a preservação dos corpos d´água receptores e ampliando o atendimento, especialmente nos bairros Nova Araguatins e Vila Cidinha;
V – expansão e Melhoria do Sistema de Energia Elétrica;
VI – incentivo à melhoria do Sistema de Transmissão de TV e Rádio, e do setor de imprensa; e
VII – melhoria do Sistema Viário, organizando o sistema da área urbana e a construção de passarelas de pedestres entre os bairros Nova Araguatins e Araguatins.

Art. 8º. São diretrizes específicas para os espaços públicos do Município de Araguatins, a implementação sustentável do seguinte:

I - valorização da Orla do Rio Araguaia, assegurando o ecoturismo sustentável às margens do rio Araguaia e de suas praias, proibindo a privatização do solo da orla, incentivando o transporte fluvial, integrando a orla urbana com os atrativos do município, bem como assegurando o acesso público à área do bosque, localizado no encontro dos rios Taquari e Araguaia; e
II – recomposição de Equipamentos Comunitários, incluindo a reforma da estação rodoviária e implantando um novo cemitério para a cidade.

CAPÍTULO II
Da Gestão Ambiental

Art. 9º. São diretrizes específicas para a gestão ambiental do Município de Araguatins, a implementação do seguinte:
I - estruturação do Sistema de Educação Ambiental, constituindo uma sociedade melhor informada e mais ativa na proteção dos recursos naturais;
II - criação e implantação de Unidades de Conservação, principalmente na Área de Proteção Ambiental do Rio Taquari incentivando estudos específicos para implantação de Reserva Extrativista, conforme as diretrizes estabelecidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação;
III – regulamentação do uso dos Recursos Hídricos, estabelecendo a proteção dos rios e córregos, articulando-se com os órgãos governamentais nas esferas estadual e federal, responsáveis pela gestão das águas; e
IV - redução da Degradação Ambiental, por meio da conscientização dos proprietários rurais, envolvendo organismos governamentais e não governamentais, bem como estruturando o combate aos incêndios florestais, à dilapidação da biodiversidade e promovendo a destinação adequada dos resíduos provenientes de embalagens de agrotóxicos.

CAPÍTULO III
Do Desenvolvimento Econômico Sustentável.

Art. 10º. São diretrizes específicas para o desenvolvimento econômico sustentável do Município de Araguatins, a implementação do seguinte:
I - diversificação e Verticalização do Setor Primário, fortalecendo a agricultura familiar e o pequeno produtor, por meio do incentivo ao associativismo e cooperativismo e ampliando as possibilidades de exploração sustentável dos recursos pesqueiros, madeireiros, florestais e minerais;
II - estruturação das Atividades do Setor Turístico, estimulando a implantação de equipamentos turísticos por parte da iniciativa privada, com destaque para o turismo de praia fluvial, náutico e de pesca esportiva;
III – incentivo ao Setor Terciário da Economia, fortalecendo a atividade comercial e o setor de serviços, visando atrair empresas do comércio atacadista e varejista, inclusive preparando Araguatins para a implantação da futura ponte sobre o rio Araguaia.
IV - estruturação do Sistema de Apoio às Atividades Produtivas, implantando a bacia leiteira, viabilizando as áreas ambientalmente adequadas para instalação de matadouro e atuando junto aos organismos governamentais federais e estaduais para completar as obras da ponte sobre o rio Araguaia

CAPÍTULO IV
Do Desenvolvimento Social Sustentável.

Art. 11. São diretrizes específicas para o setor habitacional do Município de Araguatins, a implementação do seguinte:
I - melhoria das Condições Habitacionais, para as famílias de baixa renda, priorizando a mulher chefe-de-família, promovendo a capacitação de mão-de-obra e o aperfeiçoamento técnico voltados à redução de custos da construção;
II – elaboração e implantação do Cadastro Imobiliário do Município e da Planta Genérica de Valores;
III – promoção de programas habitacionais para a Área Rural.

Art. 12 São diretrizes específicas para o setor educacional do Município de Araguatins, a implementação do seguinte:
I - ampliação do Ensino Pré-Escolar;
II - Universalização do Ensino Fundamental, ampliando a capacidade de oferta especialmente na zona rural, oferecendo estrutura básica adequada para o bom funcionamento educacional, inclusive a qualificação dos profissionais da educação;
III - gestão para Universalização do Ensino Médio, estabelecendo convênio com o Estado de forma a garantir a permanência na escola dos sistematicamente excluídos, como a população de baixa renda e a população da zona rural;
IV - combate e Erradicação do Analfabetismo; e
V - adequação do Ensino Superior às Necessidades e Potencialidades Regionais.

Art. 13. São diretrizes específicas para o setor cultural e desportivo do Município de Araguatins, a implementação do seguinte:
I – incentivo ao Desenvolvimento da Cultura e dos Desportos; e
II - preservação do Patrimônio Histórico e Cultural.

Art. 14. São diretrizes específicas para o setor de saúde do Município de Araguatins, a implementação do seguinte::
I - Plano Integrado de Saúde, dotando orçamentos para construção de novos postos de saúde e instalações hospitalares, reforçando a estrutura dos recursos humanos disponíveis; ampliando e modernizando os serviços de urgência e emergência; formando consórcio inter-municipal para a prestação de serviços de saúde especializados, estabelecendo formas de repasse de recursos financeiros, humanos e materiais; tornando público, em jornais de circulação local, o funcionamento, a formação e a atuação do Conselho Municipal de Saúde;
II - proteção da Saúde das Comunidades Rurais; e
III – implantação do Sistema de Vigilância Sanitária e Epidemiológica, para combater e controlar a ocorrência de doenças infecto-contagiosas, em especial as de veiculação hídrica.

CAPÍTULO V
Da Capacidade Institucional Do Município.

Art. 15. São diretrizes específicas para o setor institucional do Município de Araguatins, a implementação do seguinte:
I - capacitação da Administração Pública;
II - implantação do Sistema de Informação Municipal; e
III – incentivo a Participação do Cidadão e Promoção da Organização Social.

TÍTULO III
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL E SEUS USOS

Art. 16. O macrozoneamento adota o princípio da potencialidade de uso de cada zona e aplica as restrições ambientais diagnosticadas, possibilitando um arranjo espacial de Araguatins que viabilize o seu desenvolvimento socioeconômico, dentro de parâmetros sustentáveis, preservando os recursos e os serviços ambientais.

Art. 17. O território do Município de Araguatins fica dividido em 7 (sete) Macrozonas Homogêneas, de acordo com o Mapa de Macrozoneamento (em anexo), parte integrante desta Lei Complementar, contendo a seguinte composição:

a) Zona Urbana e de Expansão Urbana - ZUEU

Corresponde a área delimitada pela Lei de Perímetro Urbano e corresponde a sede municipal de Araguatins. As diretrizes de uso e parcelamento do solo devem ser definidas por meio de um zoneamento específico da malha urbana atualmente existente e da sua área de expansão.

b) Zona Rural de Uso Restrito – ZRUR

A Zona Rural de Uso Restrito é aquela aonde predomina a atividade agropecuária já consolidada e que, em função da necessidade de preservação de seus mananciais e de seu grau de sensibilidade ambiental, terá o seu uso restringido. Compreende uma faixa situada a margem direita do rio São Martinho e a esquerda da estrada BR-230, rodovia transamazônica, sendo caracterizada pela presença de solos arenosos, mais susceptíveis a erosão e com alto risco a contaminação e assoreamento dos recursos hídricos. Nesta zona deverá ser estimulada a prática da pecuária extensiva e de culturas de ciclo longo, tais como: fruticultura e silvicultura. Necessitará de estudos de viabilidade ambiental qualquer projeto agropecuário com área superior a 1000 hectares, conforme a Resolução CONAMA 001/1986 e demais atividades previstas na Seção II da Lei nº 4.504, Estatuto da Terra. Deve-se considerar prioritariamente a conservação das florestas de preservação permanente e a averbação das áreas de reserva legal, conforme estabelece o Código Florestal. A fiscalização do cumprimento desta legalidade caberá ao órgão ambiental estadual NATURATINS, em parceria com a Prefeitura Municipal. Nesta zona sugere-se que as atividades de parcelamento fiquem restritas ao uso rural, com o módulo mínimo de fracionamento das glebas igual a 20 hectares. As glebas fracionadas anteriormente e que apresentam áreas inferiores ao módulo mínimo proposto para esta zona deverão ser mantidas.

c) Zona Rural de Dinamização – ZRD

A Zona Rural de Dinamização é aquela com atividade agropecuária consolidada, na qual serão incentivados usos intensivos e a verticalização da produção. Entende-se por verticalização da produção toda ação que objetive valorizar o trabalho e o trabalhador, viabilizando processos que permitam a produção, o beneficiamento e a comercialização oportuna de produtos da agricultura familiar. Compreende a maior parte da área do município, sendo caracterizada pela presença de solos podzólicos e latossolos que apresentam baixa erodibilidade natural, propiciando a mecanização agrícola e a prática de atividades agropecuárias de caráter mais intensivo. Nesta zona predominam as pastagens plantadas e a vegetação secundária. Deve-se considerar prioritariamente a conservação das florestas de preservação permanente e a averbação das áreas de reserva legal conforme estabelece o Código Florestal. O parcelamento do solo será exclusivo das atividades rurais sendo permitido o fracionamento mínimo em glebas de 5 hectares. As glebas fracionadas anteriormente e que apresentarem áreas inferiores ao módulo mínimo proposto para esta zona deverão ser mantidas. De acordo com a Política Nacional de Reforma Agrária é vetado qualquer tipo de

transferência da dominialidade da terra dentro dos projetos de assentamento rural promovidos pelo Governo Federal.

d) Zona de Interesse Extrativista

Área situada mais ao norte do município caracterizada pela presença das florestas secundárias. Nesta zona deverá ser estimulada a criação de uma reserva extrativista e promovido o desenvolvimento de atividades relacionadas a exploração econômica do babaçu, do açaí e do palmito. A implementação desta reserva extrativista deverá seguir as diretrizes especificadas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC. O parcelamento do solo será exclusivo das atividades rurais sendo permitido o fracionamento mínimo em glebas de 10 hectares. Nesta zona deverá ser incentivado o uso coletivo das terras no processo produtivo do recurso extrativista, por meio da implantação de cooperativas e associações de produtores.

e) Zona de Interesse Turístico - ZIT

Corresponde a ilha fluvial de São Vicente situada no rio Araguaia próxima a sede municipal, aonde deverão ser empreendidos esforços para implementação de atividades relacionadas ao turismo, em consonância com a conservação ambiental. Neste sentido deverá ser priorizada a instalação de infra-estrutura necessária ao bom funcionamento das atividades turísticas nesta zona e na sede municipal. Por se tratar de área de domínio da união deverá ser promovida uma gestão compartilhada desta zona que possui importante papel na economia local. Recomenda-se que seja garantida a universalização do acesso público a esta zona e a compatibilização do uso turístico em função da sua dominialidade. Nesta zona fica restrita a implantação de projetos de parcelamentos do solo voltados para o uso urbano e rural.

f) Zona de Proteção aos Recursos Hídricos – ZPRH

A Zona de Proteção aos Recursos Hídricos visa assegurar a conservação, a recuperação e o manejo das bacias hidrográficas situadas a montante do ponto de captação da sede municipal de Araguatins, sem prejuízo das atividades e ações inerentes à competência de captar e distribuir água de boa qualidade e em quantidade suficiente para o atendimento da população. O principal objetivo desta zona é realizar a manutenção dos serviços ambientais prestados ao município, mais especificamente relacionadas ao uso múltiplo dos recursos hídricos. Esta zona encontra-se situada na porção central do município compreendendo a Área de Proteção Ambiental do Rio Taquari e se estendendo pela parte baixa das bacias do córrego Atoleiro e dos rios Barreiro e São Martim. Considerada estratégica para a proteção dos recursos hídricos, esta zona deverá proibir a implantação de atividades de maior impacto ambiental, mais especificamente aquelas que gerem efluentes líquidos potencialmente poluidores. A implementação de qualquer atividade potencialmente poluidora ou utilizadora de recursos naturais deverá passar pelo processo de licenciamento ambiental, onde deverá ser apresentado o Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto Ambiental, conforme definido na Resolução CONAMA 001/86. Nesta zona deverá ser priorizada a recuperação das matas de galeria situadas nas áreas de preservação permanente. O parcelamento do solo será exclusivo das atividades rurais sendo permitido o fracionamento mínimo em glebas de 10 hectares. Devem ser implantadas tecnologias de controle ambiental e de uso adequado do solo; mantendo a existência dos maciços florestais, proibindo o lançamento direto e indireto de efluentes; exigindo o licenciamento ambiental para qualquer atividade potencialmente poluidora, causadora de erosão ou outras formas de degradação ambiental; vetando a instalação de indústrias poluentes e a explotação de minerais e disciplinando o uso de águas subterrâneas.

g) Zona de Interesse a Manutenção da Biodiversidade - ZIMB

Corresponde a área ocupada pelos remanescentes de vegetação natural, mais especificamente relacionadas às formações savânicas e florestais. Esta zona engloba também as áreas de relevo aguçado onde se encontram as nascentes dos rios Barreiro e Taquari. Nesta zona deverá ser promovida a criação de unidades de conservação de proteção integral a serem definidas por meio de estudos técnicos específicos elaborados em consonância com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC. Nesta zona fica restrito a criação e a implantação de novos projetos de parcelamentos do solo, devendo ser priorizada a manutenção da cobertura vegetal e o manejo sustentável da biodiversidade.

TÍTULO IV
DA GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I
Do Sistema de Planejamento Municipal

Art. 18. Fica institucionalizado o Sistema Municipal de Planejamento do Município de Araguatins, a ser assumido por órgão do Poder Executivo, e a participação da sociedade, com a finalidade de articular, compatibilizar, integrar e promover a atuação dos órgãos e agentes que atuam no desenvolvimento urbano. Compreende o Sistema Municipal de planejamento:
I – órgão público municipal; e
II – o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável.

Parágrafo único – A Lei de Parcelamento do Solo Urbano é instrumento auxiliar do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Araguatins. Portanto, para sua execução, o Poder Executivo Municipal providenciará a elaboração prévia do Cadastro Imobiliário e a Planta Genérica de Valores da cidade de Araguatins.

Art. 19. O Poder Executivo Municipal indicará órgão responsável pela aplicação, acompanhamento e atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Araguatins, a quem competirá, sem prejuízo de outras atribuições estabelecidas em legislação específica:
I – coordenar a articulação entre os órgãos e agentes que atuam no desenvolvimento sustentável;
II – executar a política e as diretrizes de desenvolvimento urbano, rural e preservação ambiental;
III - subsidiar o Prefeito Municipal na implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Araguatins, mantendo-o informado quanto a demandas, conflitos detectados e alterações na dinâmica territorial do Município;
IV – emitir parecer técnico sobre os parcelamentos, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II
Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável

Art. 20. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável - CMDS , órgão colegiado de natureza deliberativo e consultiva, com as seguintes atribuições:
I – acompanhar e avaliar a execução da Política Municipal de Desenvolvimento Sustentável;

II – acompanhar a implementação por parte do Poder Executivo Municipal, das diretrizes e recomendações contidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Araguatins;
III – sugerir alterações no zoneamento e no macrozoneamento e, quando solicitado, opinar sobre propostas apresentadas;
IV – analisar e deliberar sobre propostas de alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Araguatins;
V – analisar e deliberar sobre propostas de parcelamento do solo, previamente à aprovação do Executivo Municipal;
VI – propor dispositivos e instrumentos de fiscalização e controle do uso e ocupação do solo; e

Art. 21. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável será presidido pelo Prefeito Municipal e sua estrutura e composição serão definidas em lei regulamentar específica.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. O não cumprimento das diretrizes contidas na presente Lei Complementar, darão ensejo às penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 23. Esta Lei deverá ser revista a cada 2 (dois) anos e sua validade é de 8 (oito) anos, quando então deverá ser elaborada uma outra.

Art. 24. Durante a vigência da presente Lei, os pedidos de alterações ou emendas somente poderão ser encaminhados por iniciativa de 1/3 (um terço) dos membros do Poder Legislativo, 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município, ou mediante proposta do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único - As alterações ou emendas a esta Lei Complementar necessitarão de parecer prévio do Poder Executivo Municipal.

Art. 25. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e regulamentando-a o Executivo Municipal no que se fizer necessário.

ANTE-PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº __/2003

Institui a Lei do Perímetro Urbano da Cidade de Araguatins, Estado do Tocantins, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal, Ronaldo Correia da Silva, faço saber a todos os habitantes do Município de Araguatins que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei, denominada Lei do Perímetro Urbano, tem por objetivo delimitar a área urbana de Araguatins, de acordo com diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Araguatins, Lei nº _____/03.

Parágrafo único - Para todos os efeitos, o Município de Araguatins fica dividido em:

I - Área Urbana, aquela delimitada pela Poligonal do Perímetro Urbano e fixada pela presente Lei;

II - Área Rural, a área restante do território do Município, na qual são proibidos os loteamentos urbanos.

Art. 2º – A presente Lei Complementar, rege a delimitação da área urbana, conforme descrições da Poligonal e segundo planta anexa.

CAPÍTULO II
DA POLIGONAL

Art. 3º - O Perímetro Urbano do Município de Araguatins fica delimitado pela poligonal formada pelos seguintes pontos, estabelecidos no sentido horário, tendo como ponto de partida a margem direita do Rio Araguaia, de coordenadas UTM X = 818.161 e Y = 9.375.886, (Azimute = 94,42 º ; Distância = 470,39m), denominado de Ponto de Partida PP ; até o ponto 2 de coordenadas X = 818.630 e Y = 9.375.852, (Azimute =

91,88º ; Distância = 1.106,07m) até o ponto 3 de coordenadas X = 819.734 e Y = 9.375.815, (Azimute = 156,03º ; Distância = 274,94m) até o ponto 4 de coordenadas X = 819.848 e Y = 9.375.564, (Azimute = 76,70º ; Distância = 1312,56m) até o ponto 5 de coordenadas X = 821.121 e Y = 9.375.865, (Azimute = 73,86º ; Distância = 375,30m) até o ponto 6 de coordenadas X = 821.480 e Y = 9.375.970, (Azimute = 132,95º ; Distância = 72,51m) até o ponto 7 de coordenadas X = 821.532 e Y = 9.375.926, (Azimute = 149,74º ; Distância = 152,54m) até o ponto 8 de coordenadas X = 821.609 e Y = 9.375.792, (Azimute = 169,53º ; Distância = 342,42m) até o ponto 9 de coordenadas X = 821.671 e Y = 9.375.460, (Azimute = 175,14º ; Distância = 843,00m) até o ponto 10 de coordenadas X = 821.740 e Y = 9.374.621, (Azimute = 182.87º; Distância = 401,28m) até o ponto 11 de coordenadas X = 821.720 e Y = 9.374.222, (Azimute = 180,44º ; Distância = 472,16m) até o ponto 12 de coordenadas X = 821.715 e Y = 9.373.753, (Azimute = 187,38º ; Distância = 597,89m) até o ponto 13 de coordenadas X = 821.634 e Y = 9.373.160, (Azimute = 184,73º ; Distância = 598,63m) até o ponto 14 de coordenadas X = 821.588 e Y = 9.372.568, inicia-se o percurso ao longo do Rio Taquari até o ponto 15 de coordenadas X = 818.274 e Y = 9.374.086, (Azimute = 217,67º ; Distância = 529,41m) até o ponto 16 de coordenadas X = 817.950 e Y = 9.373.666, (Azimute = 308,04º ; Distância = 648,38m) até o ponto 17 de coordenadas X = 817.439 e Y = 9.374.065, (Azimute = 34,45º ; Distância = 203,27m) até o ponto 18, situado à margem direita do Rio Araguaia de coordenadas X = 817.553 e Y = 9.374.232, à montante pelo Rio Araguaia até o Ponto de Partida PP.

Parágrafo único – A poligonal descrita acima requererá serviços topográficos para sua implantação no terreno, devendo ser colocado marcos referenciais correspondente a cada vértice do polígono.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 4º - O Anexo I – Mapa do Perímetro Urbano de Araguatins, é parte integrante e indissociável da presente Lei Complementar.

Art. 5º – A Lei do Perímetro Urbano deverá ser revista a cada 2 (dois) anos e sua validade é de 8 (oito) anos, quando então deverá ser elaborada uma outra.

Art. 6º - A presente Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

ANTE-PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº __/2003

Institui a Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano do Município de Araguatins, do Estado do Tocantins e dá outras providências

O Prefeito Municipal, Ronaldo Correia da Silva, faço saber a todos os habitantes do Município de Araguatins que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta Lei, tem por objetivo disciplinar o uso e a ocupação do solo urbano na cidade de Araguatins, de acordo com diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Araguatins, Lei nº _____/03.

Parágrafo único - Para todos os efeitos e segundo a Lei do Perímetro Urbano, o Município de Araguatins fica dividido em:

I - Área Urbana, aquela delimitada pela Poligonal do Perímetro Urbano;

II - Área Rural, a área restante do território do Município.

Art. 2º – Segundo a Lei Complementar nº_____/03, do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, o território do Município de Araguatins está dividido em Macrozonas Homogêneas. A presente Lei Complementar, rege a divisão da área urbana em zonas de uso diferenciado, segundo planta anexa e as descrições aqui apresentadas.

CAPÍTULO II
Do Zoneamento Urbano

Art. 3º - O zoneamento urbano visa conferir a cada região, a utilização mais adequada em função do sistema viário, da topografia e do uso do solo e da infraestrutura existente, através da criação de zonas de uso e adensamento diferenciados.

Art. 4º - A área urbana de Araguatins fica dividida em 12 (doze) Zonas, conforme o uso a que se destinam:

I – APM - Área de Proteção de Manancial ;
II – ZO I - Zona da Orla I;
III – ZO II - Zona da Orla II;
IV – Áreas de Projetos Especiais;
V – ZAE - Zona de Atividades Econômicas;
VI – ZEU - Zona de Expansão Urbana;
VII – ZPA - Zona de Proteção Ambiental;
VIII – ZIS - Zona de Interesse Social;
IX – ZCS - Zona Comercial e de Serviços;
X – ZUC - Zona Urbana de Consolidação;
XI – ZUUC - Zona Urbana de Uso Controlado; e
XII – ZUR - Zona Urbana Residencial.

§ 1º - Os limites das zonas a que se refere este artigo estão definidos no mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei, podendo ser detalhados em regulamento do Executivo Municipal de Araguatins.

§ 2º - Quando um terreno for atingido por mais de uma Zona, os usos do solo adequados serão considerados separadamente em cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento.

§ 3º - Quando um terreno for atingido por mais de uma Zona, os coeficientes de aproveitamento serão calculados proporcionalmente a cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento, podendo a área total ser construída na parcela de terreno de maior coeficiente.

Art. 5º - Para cada uma das Zonas previstas ficam estabelecidos nesta Lei os usos adequados, os índices urbanísticos que determinam o adensamento, conforme as tabelas que a integram.

SEÇÃO I
Área de Proteção de Manancial

Art. 6º - A Área de Proteção de Manancial (APM), destina-se a a conservação, recuperação e manejo das bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação do sistema de abastecimento do município, em especial da bacia do rio Taquari, sem prejuízo das atividades e ações inerentes à competência de captar e distribuir água de boa qualidade e em quantidade suficiente para o atendimento da população.

Parágrafo Único - Todas as atividades existentes na área, até a data da aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Araguatins – PDDS-Araguatins, deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental, priorizando o tratamento dos efluentes líquidos, a recuperação das áreas degradadas, o controle dos processos erosivos e a recuperação da vegetação nativa, em especial das matas de galeria.

Art. 7º - A Área de Proteção de Manancial (APM) tem como objetivo primordial o planejamento e a gestão das bacias e microbacias hidrográficas nas quais se inserem, em especial da bacia do rio Taquari e da bacia do córrego Brejinho. Na APM será :

I - vedado o parcelamento de solo urbano, à exceção dos parcelamentos regulares já existentes ou com projetos registrados em cartório na data de publicação da Lei nº _____/03, do PDDS-Araguatins;
II - restrita a atividade agropecuária aos locais atualmente ocupados, devendo ser implantadas tecnologias de controle ambiental e uso adequado do solo;
III - mantida a existência de cobertura vegetal nativa;
IV - proibido o lançamento direto e indireto de efluentes nos corpos d´água, sem o devido tratamento;
V - exigido licenciamento ambiental para qualquer atividade potencialmente poluidora, causadora de erosão ou outras formas de degradação ambiental;
VI - vedada a instalação de indústrias poluentes;
VII - vedada a explotação de minerais, salvo em condições comprovadas de rigidez locacional; e
VIII - disciplinado o uso de águas subterrâneas.

Parágrafo único - As alterações de uso do solo na Área de Proteção de Manancial serão submetidas à apreciação dos Conselho de Desenvolvimento Sustentável do Município de Araguatins, responsável pela implementação do PDDS, ou pelos órgãos gestores das respectivas áreas.

SEÇÃO II
Zonas da Orla I e Zona da Orla II

Art. 7º - A Zona da Orla I (ZOR I) destina-se a abrigar atividades ligadas à recreação, à gastronomia, ao lazer coletivo, ao acesso às praias fluviais e ao entretenimento, visando a promoção do turismo sustentável.

§ 1º – Na ZOR I deverá ser assegurado ao público o livre acesso às margens do rio Araguaia, onde será estimulada a implantação de passeio e ciclovia, tratados paisagisticamente com espécies prioritariamente nativas. Também será assegurada a mobilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais.

§ 2º - Os bares, hotéis e restaurantes instalados nessa zona, poderão ocupar, quando autorizados pela Prefeitura Municipal de Araguatins, as áreas de passeio público, assegurada a cobrança de concessão de uso de espaço público, desde que não haja o comprometimento da infra-estrutura urbana nem o prejuízo à circulação de pedestres e veículos.

Art. 8º - Na ZOR I, as diretrizes de construção e parcelamento deverão obedecer ao que se segue:

I – nas áreas urbanas construídas e que margeiam o rio Araguaia, deverá ser obedecida a faixa “non aedificandi” de 15 metros da margem, a contar do nível d´água mais alto, segundo preconiza a Lei Federal *6766/79* ;
II – a altura máxima das edificações não deverá ultrapassar 4 (quatro) pavimentos, incluindo o térreo;
III – para a instalação de novos hotéis e pousadas, deverá ser assegurada a existência de vaga de estacionamento no interior do lote, na proporção de uma vaga por quarto ou suíte;
IV – as construções deverão respeitar o afastamento lateral mínimo de 1,50 m (um metro e cinqüenta) quando da existência de aberturas nas fachadas laterais; e
V – é vedado o lançamento de esgotos nos logradouros públicos e diretamente no rio Araguaia.

Art. 9º - A Zona da Orla II (ZOR II) destina-se a abrigar atividades ligadas ao lazer, à educação ambiental, bem como à expansão urbana da cidade de Araguatins. Nessa zona será estimulada a instalação de novos bairros, de clubes recreativos, hotéis e de equipamentos públicos e privados.

Parágrafo único - Nessa zona deverá ser assegurada a proteção das áreas de preservação permanente e a recuperação das matas ciliares do rio Araguaia, do rio Taquari e do córrego Brejinho.

Art. 10 - Na ZOR II, as diretrizes de construção e parcelamento deverão obedecer ao que se segue:

I – as novas construções deverão obedecer ao afastamento mínimo obrigatório de 100 metros das margens do rio Araguaia, a contar do nível d´água mais alto;
II – dentro da faixa de 100 metros, entre as margens do rio Araguaia e o início da expansão urbana, será criado o Parque Vivencial e Ecológico de Araguatins, com vistas ao lazer e à educação ambiental;
III – a altura máxima das novas edificações situadas na expansão urbana, não deverá ultrapassar 4 (quatro) pavimentos, incluindo o térreo;
IV – a área de terreno mínima, para novos parcelamentos, será de 2000 m^2 (dois mil metros quadrados);
V – a taxa de ocupação máxima é de 50% (cinqüenta porcento), e o índice máximo de construção é 1 (um); ou seja, o proprietário só poderá construir uma vez a área do terreno; e
VI – é vedado o lançamento de esgotos nos corpos d´água.

Parágrafo único - a criação do Parque Vivencial e Ecológico de Araguatins será feita através de regulamentação específica;

SEÇÃO III
Área de Projetos Especiais

Art. 11 - As áreas de projetos especiais correspondem a locais onde serão instalados equipamentos urbanos e comunitários estratégicos para a melhoria da qualidade de vida da população local, entre eles destacam-se: a reforma e a ampliação da estação rodoviária, a estação de tratamento de água; a estação de tratamento de esgotos; local para instalação de aterro sanitário; e área para instalação de um bosque público.

Parágrafo único - A instalação dessas atividades deverão ser submetida ao processo de licenciamento ambiental.

SEÇÃO IV
Zona de Atividades Econômicas

Art. 12 – A Zona de Atividades Econômicas (ZAE), localizada na área de influência da rodovia de acesso à sede do município (TO 397/136l), destina-se à instalação de atividades industriais e comerciais de grande porte, ou de apoio à rodovia, tais como: comércio atacadista, oficinas de caminhões e ônibus, concessionária de veículos, fabricantes de carrocerias, postos de abastecimento, silos e armazéns etc.

Art. 13 - Na ZAE, as diretrizes de construção e parcelamento deverão obedecer ao que se segue:

I - nessa área será estimulado o remembramento de lotes e impedido o desmembramento. Os novos lotes a serem criados deverão ter áreas maiores que 500 m^2, e deverá ser respeitada a faixa de servidão da rodovia – que deverá ser maior ou igual a 130 metros;
II - a taxa de ocupação máxima, quando da instalação de atividades econômicas, será de 60%; e
III - a critério da NATURATINS, órgão estadual ambiental, a instalação de atividades com elevado potencial poluidor deverá ser submetida ao licenciamento ambiental.

SEÇÃO V
Zona de Expansão Urbana

Art. 14 - A Zona de Expansão Urbana (ZEU), destina-se a abrigar toda atividade de expansão urbana, predominantemente habitacional, da sede do Município de Araguatins.

Art. 15 - Na ZEU, as diretrizes de construção e parcelamento deverão obedecer ao que se segue:

I – nessa zona será vedado o parcelamento e o desmembramento dos lotes existentes;
II - a taxa de ocupação máxima é de 50% (cinqüenta porcento), e o índice máximo de construção é 1 (um); ou seja, o proprietário só poderá construir uma vez a área do terreno; e
III - O poder público poderá aplicar os instrumentos de edificação compulsória e imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo, previsto no Estatuto da Cidade, para unidades imobiliárias consideradas ociosas.

SEÇÃO VI
Zona de Proteção Ambiental

Art. 16 – A Zona de Proteção Ambiental (ZPA), está localizada em uma faixa mínima de 30 metros das margens do rio Taquari e do córrego Brejinho e corresponde às Áreas de Preservação Permanente, assim definidas pelo Código Florestal.

Art. 17 - Na ZPA, as diretrizes são:

I - será vedado o parcelamento e o desmembramento dos lotes existentes;
II - as parcelas de área dos lotes já registrados em cartório até a data da publicação da Lei nº _____/03, do PDDS de Araguatins, que estiverem inseridas nessa zona, serão consideradas áreas non-aedificandi.
III - para novos loteamentos inseridos total ou parcialmente nessa zona, a área mínima do lote será de 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), que terá uma taxa de ocupação máxima de 50% (cinqüenta porcento).
IV - O índice máximo de construção é 1 (um); ou seja, o proprietário só poderá construir uma vez a área do terreno.

Parágrafo único -Nas faixas ao longo dos cursos d'água, conforme normas previstas no Código Florestal, são permitidas apenas a instalação de equipamentos destinados à prática de atividades de lazer e turismo.

SEÇÃO VII
Zona de Interesse Social

Art. 18 - A Zona de Interesse Social (ZIS), destina-se à regularização dos assentamentos urbanos informais ocupados por famílias de baixa renda. Nessa zona, atendendo ao disposto no Estatuto da Cidade, poderão ser alienados os terrenos por meio de concessão especial do direito de moradia e do usucapião urbano.

Parágrafo único - Ressalvadas as imposições determinadas pela legislação ambiental, os padrões de construção e parcelamento da ZIS deverão considerar a realidade local das comunidades atendidas.

SEÇÃO VIII
Zona Comercial e de Serviços

Art. 19 - A Zona Comercial e de Serviços (ZCS), destina-se à instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços. Nessa zona, o poder público, com o apoio do setor empresarial local, assegurará na área urbana de Araguatins, por meio de infra-estrutura e sinalização adequada, o trânsito de bicicletas e pedestres, especialmente os portadores de necessidades especiais de locomoção. Também, será estimulada a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços de porte local e microrregional como padarias, farmácias, supermercados, escritórios de profissionais liberais, entre outras atividades afins.

Art. 20 - Na ZCS as diretrizes de construção e parcelamento deverão obedecer ao que se segue:

I - as construções deverão respeitar o trânsito de pedestres e veículos dos logradouros públicos;
II - o número máximo de pavimentos permitido para essa zona é de 03 (três) pavimentos incluído o pavimento térreo; e
III - nessa zona será vedada a instalação de atividades de elevado nível de incomodidade e de poluição, assim consideradas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

SEÇÃO IX
Zona Urbana de Consolidação

Art. 21 - A Zona Urbana de Consolidação (ZUC), destina-se à instalação de loteamentos de uso predominantemente habitacionais, onde deverão ser priorizadas obras de instalação de infra-estrutura urbana de pavimentação, drenagem, abastecimento e esgotamento sanitário. Nessa zona deverão ser implantadas obras emergenciais de drenagem, no sentido de controlar o elevado processo erosivo das vias públicas.
Parágrafo único - Na Zona Urbana de Consolidação as diretrizes de construção e parcelamento para essa área são as mesmas estabelecidas para a Zona Urbana Residencial (ZUR)

SEÇÃO X
Zona Urbana de Uso Controlado

Art. 22 - A Zona Urbana de Uso Controlado (ZUUC), é predominantemente residencial e localizada em áreas ambientalmente sensíveis aos processos erosivos, cuja ocupação apresenta risco potencial de comprometimento dos recursos hídricos.

Parágrafo único – É vedado o desmembramento e reparcelamento de lotes. O tamanho mínimo de novos lotes a serem criados será igual ou superior à 500 $m^{2.}$

SEÇÃO XI
Zona Urbana Residencial

Art. 23 - A Zona Urbana Residencial (ZUR), destina-se às edificações mais antigas da cidade. De caráter predominantemente habitacional, nessa zona deverão ser desestimuladas atividades que aumentem a geração de tráfego, ou gerem incomodidade por excesso de ruído ou pela emissão de efluentes de elevado potencial poluidor, assim consideradas pela NATURATINS, o órgão ambiental do estado, em consonância com o órgão ambiental municipal.

Art. 24 - Na Zona Urbana Residencial as diretrizes para construção e parcelamento, deverão obedecer ao que se segue:

I –o desmembramento só será admitido quando resultem em lotes maiores que 200 m^2;
II - o poder público poderá aplicar os instrumentos de edificação compulsória e imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo, para unidades imobiliárias consideradas ociosas; e
III - o índice máximo de construção é 1 (um); ou seja, o proprietário só poderá construir uma vez a área do terreno.

CAPÍTULO III
Do Uso e da Ocupação do Solo

Art. 25 - O controle do uso e da ocupação do solo visa disciplinar o adensamento do Município de Araguatins e reservar áreas para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros.

Art. 26 - Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do coeficiente de aproveitamento máximo, da taxa de ocupação máxima, da altura máxima e dos afastamentos mínimos, a serem definidos na regulamentação da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO IV
Do Sistema Viário

Art. 27 - As vias que integram o Sistema Viário de Araguatins ficam classificadas de acordo com a sua função e importância, conforme indicado no mapa de hierarquia viária e se constituem em:

I - Vias Arteriais: Av. Dom Orione, R. Presidente Kennedy, R. 13 de outubro e R. Siqueira Campos e as demais que venham a interligar o centro urbano e possuam tráfego predominantemente de passagem;
II - Vias Principais: aquelas que interligam os bairros, conciliando o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciando facilidades para o transporte coletivo;
III - Vias Coletoras: aquelas que têm a função de coletar o tráfego das vias locais e encaminhá-lo às vias principais;
IV - Vias Locais: aquelas que não se enquadram nas categorias anteriores e que têm a função de possibilitar acesso direto aos lotes e edificações.

Art. 28 - Nas novas edificações deverão ser respeitados os seguintes gabaritos mínimos para as ruas que compõem o Sistema Viário:

I - 18,00 m nas Vias Arteriais: Av. Dom Orione, R. Presidente Kennedy, R. 13 de outubro e R. Siqueira Campos;
II - 17,00 m nas Vias Principais;
III - 14,00 m nas Vias Coletoras;
IV - 12,00 m nas Vias Locais.

Art.29 - As novas vias que vierem a ser implantadas deverão possuir o seguinte gabarito:

Extensão	Gabarito Total (m)	Passeio Esq. (m)	Pista (m)	Passeio Dir. (m)
até 50 m (sem saída)	9,00	1,50	6,00	1,50
até 100 m	10,00	1,50	7,00	1,50
100 - 500 m	12,00	2,00	8,00	2,00
500 - 800 m	15,00	2,50	10,00	2,50
> 800 m	18,00	3,00	12,00	3,00

Parágrafo único - A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior à largura desta última.

Art. 30 - Nos cruzamentos, os alinhamentos das vias deverão concordar por um arco de círculo com raio mínimo de:

I - 20,00 m (vinte metros) nas Vias Arteriais;

II - 12,00 m (doze metros) nas Vias Principais;
III - 8,00 m (oito metros) nas Vias Coletoras;
IV - 6,00 m (seis metros) nas Vias Locais.

Parágrafo único - Nos cruzamentos de vias de hierarquia diferente, a concordância a que se refere este artigo obedecerá ao raio mínimo definido para a via de maior porte. A nomeação das vias será da competência do Conselho Municipal de Araguatins.

CAPÍTULO V
Da Preservação Ambiental

Art. 31 - O gerenciamento ambiental urbano do Município de Araguatins obedecerá a legislação ambiental vigente.

Parágrafo único - Para o licenciamento de qualquer atividade modificadora do meio ambiente, o órgão ambiental municipal exigirá do empreendedor, a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA). Não fica prejudicada exigência de outros instrumentos de avaliação e diagnóstico ambiental.

CAPÍTULO VI
Do Patrimônio Histórico

Art. 32 – As edificações e obras públicas, bem como os imóveis de valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural, essenciais para a caracterização da paisagem urbana, deverão ser conservados ou restaurados em sua concepão ou fachada original.

Parágrafo único - A declaração de enquadramento dos imóveis na forma deste artigo, deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Araguatins, a ser criado, e comunicada aos proprietários para posterior averbação à margem das respectivas matrículas no Registro de Imóveis.

Art. 33 - As edificações e obras públicas, bem como os imóveis enquadrados como patrimônio histórico, deverão:

I - utilizar somente materiais que não descaracterizem o padrão arquitetônico a ser preservado;
II - preservar os seus ornamentos de estuque, madeira ou ferro, os vidros trabalhados, as esquadrias, as estruturas em enxaimel e telhas;
III - manter as aberturas originais, sendo vedado emparedar ou criar falsas aberturas;
IV - usar os revestimentos e as cores tradicionais das edificações.

Parágrafo único - Se os prédios sofrerem modificações não autorizadas, será exigida sua restauração à forma original.

Art. 34 - A comunicação visual nos imóveis enquadrados como patrimônico histórico, não interferirá ou ocultará os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações.

Art. 35 - Qualquer ato do proprietário, que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel enquadrado como de patrimônio histórico, ensejará o embargo da obra, multa e obrigatoriedade de sua restauração, consoante projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 36 - A concessão de licença para demolição de quaisquer obras públicas ou edificações, fica dependente da anuência do setor competente da Municipalidade para a preservação do patrimônio histórico-cultural.

Parágrafo único - Quando houver demolições sem a devida autorização ou clandestinas, prevalecerão para a nova edificação os mesmos parâmetros de ocupação da edificação demolida, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO VII
Disposições Finais

Art. 37 - As infrações à presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, demolição de obras e aplicação de multas.

Art. 38 – Esta Lei deverá ser revista a cada 2 (dois) anos e sua validade é de 8 (oito) anos, quando então deverá ser elaborada uma outra.

Art. 39 – Durante a vigência desta Lei Complementar, os pedidos de alterações ou emendas somente poderão ser encaminhados por iniciativa de 1/3 (um terço) dos membros do Poder Legislativo, 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município, ou mediante proposta do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único - As alterações ou emendas a esta Lei necessitarão de parecer prévio da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 40 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e será regulamentada pelo poder Executivo Municipal no que se fizer necessário.

ANTE-PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº __/2003

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUATINS, faço saber que a Câmara Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:
Art 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos no município de Araguatins será regido por esta Lei.

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e federais pertinentes.
§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
§ 3º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento urbano.
§ 4º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.
§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais urbanas consistirá, no mínimo, de:
I - vias de circulação;
II - escoamento das águas pluviais;
III - rede para o abastecimento de água potável; e
IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.
Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos as glebas inseridas nas zonas urbanas e de expansão urbana definidas nos limites estabelecidos na Lei de Perímetro Urbano.
Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
V - em áreas de preservação permanente definidas pelo Código Florestal.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
I - as áreas destinadas aos sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pela Lei de Zoneamento Urbano.
II – as áreas mínimas de cada lote deverão obedecer as diretrizes de parcelamento previstas para cada zona específica definida na Lei de Zoneamento Urbano.
III - Será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo maiores exigências da legislação específica;
IV - as vias de loteamento deverão articular-se, de forma hierarquizada, com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.
§ 1º A Lei de Zoneamento Urbano definirá, para cada zona em que se divida o perímetro urbano do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.
§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
Art 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.
Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que explicite as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II – informações de altimetria da gleba por meio da representação das curvas de nível à distância adequada e pontos cotados;

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

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

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização da zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Art 7º. A Prefeitura Municipal indicará as especificações urbanísticas a serem seguidas no projeto de parcelamento do solo, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal especificadas na Lei de Zoneamento Urbano.

Art. 8º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de certidão negativa de tributos municipais.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.
§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 9. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:
I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.
Art. 10. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art 11. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem o art. 7º desta Lei.
Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.
Art. 12. Caberá ao Estado disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:
I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município;

Art. 13. Fica determinado o prazo de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art 14. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art 15. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula,

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;
VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.
§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a , e d , tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.
§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.
§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.
§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Tocantins, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.
§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.
Art 16. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.
§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.
§ 3º - A publicação do edital se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.
§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.
§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.
Art 17. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.
Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.
Art 18. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.
§ 1º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.
§ 2º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.
§ 3º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal.
Art 19. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.
Art 20. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;
II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.
§ 1º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.
§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.
§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.
Art 21. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII
Dos Contratos

Art 22. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros.
Art 23. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:
I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;
II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;
III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;
IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;
V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;
VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.
§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.
§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.
§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, que a cessão da posse poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.
§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.
§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.
§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.
Art 24. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.
§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.
§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.
§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.
Art 25. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art 26. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato *inter* vivos, ou por sucessão causa *mortis*, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art 27. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindirá os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art 28. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art 29. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art 30. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 29 desta Lei.

Art 31. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art 32. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art 33. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento conjunto das partes contratantes;

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPíTULO VIII

Disposições Gerais

Art 34. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art 35. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do *caput* deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a

citação da Prefeitura para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.
§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.
§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal nos termos do art. 37 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer titulo, exigir o recebimento das prestações depositadas.
Art 36. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.
Art 37. A Prefeitura Municipal se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.
§ 1º A Prefeitura Municipal que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 35 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.
§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 44 desta Lei.
§ 3º A Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido, no caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior
§ 4º A Prefeitura Municipal para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.
§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.
Art 38. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço aventado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art 39. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art 40. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art 41. O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art 42. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art 43. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art 44. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art 45. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art 46. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX

Disposições Penais

Art 47. Constitui crime contra a Administração Pública.
I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Estado de Tocantins e do Município;
II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.
Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.
Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.
I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.
II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, § 2º e 3º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.
Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.
Art 48. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados, em especial, os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.
Art 49. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.
Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X
Disposições Finais

Art 50. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde

se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 51. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Art 52. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art 53. Revogam-se as disposições em contrário.

METODOLOGIA

Fundamentação

As propostas de diretrizes de planejamento urbano nos dias atuais são relacionadas diretamente às propostas contidas nos **Planos Diretores Municipais**, ou Planos Diretores Urbanos, como também são chamados. Esses Planos devem ser vistos como um instrumento que, ao indicar caminhos e traçar rumos, desafia o município a atuar não apenas como um simples ordenador espacial das atividades, mas também como catalisador das ações, de âmbito regional ou nacional, que tenham repercussões significativas sobre o seu território e sua gente.

Ancorado juridicamente na recém criada Lei Federal Nº 10.257/01, que Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, conhecida como **Estatuto da Cidade**, o Plano Diretor passa a assumir definitivamente o papel de instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Essa política urbana tem por objetivo, garantir o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental; para isso exige, entre outras coisas, que o plano diretor englobe o território do município como um todo.

Reconhecido como marco da vitória do movimento pela reforma urbana brasileira, o Estatuto, no entanto, avança muito pouco em relação à integração *Urbano e Rural*. Há nele alguns instrumentos que podem ser apontados como avanços nessa direção, como: a proposta de elaboração de planos nacionais regionais e estaduais de ordenação do território, o zoneamento ambiental para planejamento municipal e os estudos prévios de impacto ambiental (EIA). Mas ele não define ao certo

como o plano diretor deve englobar o município como todo. Os instrumentos citados são poucos para a variedade de questões apresentada por essa abordagem tão ampla.

Diversas abordagens sobre os meios rurais e urbanos são comumente realizadas tratando estes como diferentes componentes da paisagem. Gente morando no campo e trabalhando na cidade, gente trabalhando no campo e morando na cidade. Lugarejos rurais tratados como cidades e atividades urbanas exercidas no campo. Os conceitos de rural e urbano no Brasil “imploram” por uma revisão, sob pena de se desconectarem da realidade. E não é só uma questão de nomenclatura. Percebe-se que existe uma condição imposta historicamente sobre os processos de ocupação territorial e sobre os instrumentos normativos que tratam do planejamento ambiental.

A questão ambiental deve ser compreendida como um produto da intervenção da sociedade sobre a natureza. Corresponde à produção destrutiva que se caracteriza pelo incessante uso de recursos naturais sem possibilidade de reposição. Esse aproveitamento da natureza como fonte de recursos e matéria prima se torna um mecanismo do homem moderno consolidado pela emergência do capitalismo industrial.

A implementação de uma adequada gestão ambiental coloca-nos frente aos dilemas contemporâneos relativos à ocupação do espaço físico pelos seres humanos. Estes passam necessariamente pelas práticas agrícolas, pela construção de equipamentos públicos, ou mesmo a mais elementar de todas: viver ou residir. O planejamento territorial sustentável se reforça no uso racional, equilibrado e parcimonioso dos recursos naturais, procurando assim, preservar o ambiente para as

gerações futuras, em sincronismo com as leis da natureza, de modo a minimizar os impactos ambientais.

Segundo Mota (1999), o aumento da população e a ampliação das cidades deveriam ser sempre acompanhados do crescimento de toda a infra-estrutura urbana. Infelizmente o que ocorre é o crescimento desordenado, sem considerar as características naturais do meio. Conseqüentemente esse processo inadequado de crescimento resulta nos mais comuns problemas de todas as cidades: falta de condições sanitárias mínimas; ausência de serviços indispensáveis à vida da população; destruição de recursos de valor ecológico; poluição do meio ambiente; condições precárias de habitação.

Santibáñes et al. (1996: pg) acordam que a sustentabilidade das atividades humanas provem da complementaridade no uso dos recursos naturais, da habilidade em harmonizar a capacidade produtiva, aliado às necessidades da sociedade por alimentos e matérias primas. Ocorre que o esgotamento dos recursos ambientais faz contrastar: miséria e fome, frente à riqueza e a opulência. Isto pode soar como um alerta para os riscos irreversíveis do planeta, em função dos processos extrativistas praticados. No entanto, no limiar do século XXI, emergem novos paradigmas, como: gestão ambiental, racionalidade, ecologia e baixo consumo. Estas premissas, consubstanciadas no enfoque social, econômico e ecológico, indicam os caminhos pelos quais o meio rural, assim como o meio urbano, deve trilhar para atingir os caminhos da sustentabilidade.

Desta forma, no intuito de atender as necessidades de um Plano Diretor específico que trata do Desenvolvimento Sustentável do

município de Araguatins, desenvolveu-se uma metodologia que busca integrar os meios rural e urbano uma vez que a relação entre eles é de extrema dependência. Pretende-se que esta metodologia seja capaz de ser reproduzida e aperfeiçoada podendo servir como modelo para os demais municípios que compõem a região do Bico do Papagaio. Os trabalhos executados na elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável - PDDS do Município de Araguatins seguiram as diretrizes estabelecidas no Termo de Referência elaborado pelo Projeto de Gestão Ambiental Integrada – PGAI do Subprograma de política de Recursos Naturais – SPRN do PPG7.

Introdução

A elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável – PDDS do Município de Araguatins tem como finalidade reverter o processo desordenado de ocupação do território, ocorrido desde a década de 60, que ocasionou diferentes impactos ambientais relacionados mais notadamente a expansão urbana, a perda de biodiversidade, a formação de processos erosivos na área urbana e rural, o assoreamento e contaminação de recursos hídricos, entre outros.

Desta forma, o PDDS deverá servir como um instrumento de gestão ambiental e urbana, subsidiando as políticas públicas a serem adotadas pelo município, de forma a:

- Promover o ordenamento territorial;
- Definir os vetores de desenvolvimento socioeconômico;

- Identificar a ocorrência de impactos ambientais relacionadas à ocupação territorial;
- Compatibilizar o crescimento com a proteção e a conservação dos recursos naturais;
- Garantir qualidade de vida a população.

A presente metodologia deve além de substanciar um instrumento dinâmico de forma que as ações previstas possam ser monitoradas e reajustadas de acordo com as características sociais, econômicas e ambientais do município, servir como subsídio para a elaboração dos seus futuros projetos de gestão territorial.

Apresenta-se a seguir os eventos ocorridos durante a elaboração deste estudo de forma a esclarecer pormenorizadamente cada uma das etapas metodológicas.

EVENTO 1 – Plano de Trabalho

O Plano de Trabalho consistiu no planejamento inicial realizado pela consultoria, juntamente com a Administração Municipal e a SEPLAN, no qual foram definidas as seguintes atividades a serem desenvolvidas no âmbito deste trabalho:

1. Identificação do perfil técnico adequado à realização do PDDS, com ênfase na formação de equipe técnica com experiência em análise ambiental, mais notadamente, na elaboração de Planos Diretores e em agendas de desenvolvimento sustentável.

2. Identificação dos atores relevantes no planejamento (pessoas da Administração Municipal, do Governo Estadual e da

sociedade civil) que deverão acompanhar o andamento das atividades de diagnóstico e implantação do PDDS (Mobilização Local).

3. Identificação de metodologia adequada ao levantamento de informações críticas, não disponíveis, que servem como subsídio à condução e ao detalhamento do trabalho, por meio de pesquisas primárias (Destacamento Precursor).

4. Pesquisa bibliográfica e levantamento de dados secundários referentes aos planos, programas e projetos que situam o município no contexto socioeconômico e ambiental da microrregião do Bico do Papagaio para servir como suporte ao diagnóstico ambiental.

EVENTO 2 – Mobilização Local

O trabalho de elaboração do PDDS de Araguatins procurou identificar, de forma participativa, as questões ambientais (rurais e urbanas), sociais e econômicas relacionadas ao município, de forma a compreender as potencialidades e as fragilidades locais. Neste sentido, garantiu-se a participação social desencadeando um processo de mobilização voltado para a discussão e a elaboração do PDDS a partir da identificação dos componentes da Comissão de Acompanhamento.

Estiveram envolvidos, dentro do processo participativo, os seguintes atores responsáveis pela formação da Comissão de Acompanhamento: a Secretaria de Planejamento do Estado de Tocantins, a Prefeitura Municipal, fóruns representativos do município e a sociedade civil, mais especificamente secretários, vereadores, funcionários da prefeitura; representantes das escolas, Sindicato dos Trabalhadores Rurais, assentados, polícia, estudantes e comerciantes dentre outros.

EVENTO 3 – Destacamento Precursor

Este evento teve como meta estreitar as relações entre a equipe técnica e a comissão de acompanhamento instituída pela Prefeitura Municipal por meio de contato direto na área de estudo. Foram desenvolvidas atividades básicas de campo, relacionadas a:

- Apresentação, ajuste e detalhamento das tarefas necessárias à realização dos trabalhos;
- Adequação de calendário e cronograma dos trabalhos em função da disponibilidade do Estado e do Município;
- Levantamento de informações indisponíveis por meio da aplicação de questionário seguindo o método DELPHOS;
- Realização de um levantamento fotográfico aéreo panorâmico utilizando ultraleve em áreas urbanas e rurais, com objetivo de caracterizar a ocupação do solo na área do município.

O referido questionário teve por objetivo investigar preliminarmente a sensibilidade dos atores relevantes, quanto aos problemas municipais, a fim de subsidiar a organização das Oficinas de Trabalho. Para tanto, foram identificadas as pessoas-chave para as quais estes documentos deveriam ser encaminhados.

A montagem do questionário foi feita tendo como foco de pesquisa temas relevantes para o desenvolvimento do Plano Diretor, e buscou identificar pontos fortes e fracos do município, bem como a visão sobre principais problemas e expectativas de desenvolvimento municipal.

O Questionário DELPHOS, apresentado em anexo, dirige perguntas focadas em três principais âmbitos: *o município que temos; o município que queremos e o município que faremos*. Ele foi aplicado a aproximadamente 40 pessoas em Araguatins. Os resultados preliminares serviram de ponto de partida para as discussões da 1ª Oficina (Conhecimento da Realidade Local).

EVENTO 4 – Diagnóstico

Esta etapa teve como objetivo avaliar todas as informações levantadas em eventos anteriores, gerar importantes dados primários necessários à consolidação do PDDS, e ainda proporcionar à equipe técnica a atualização e nivelamento do conhecimento da realidade local, por meio de uma abordagem participativa da comunidade e uma checagem em campo dos diversos aspectos nas áreas do conhecimento citadas a seguir.

Dentre as várias fontes dos dados secundários utilizados para a caracterização do município destaca-se as informações disponibilizadas pelo Zoneamento Ecológico Econômico da Região do Bico do Papagaio no que tange a base de dados cartográficos. Realizou-se um tratamento em ambiente de Sistema de Informações Geográficas – SIG desta base digital, no intuito de separar as informações relacionadas à região de interesse.

Os temas relacionados a Solos, Geologia, Geomorfologia, Aptidão Agrícola, Zoneamento Agro-ecológico, Uso e Ocupação do Solo e as Imagens Landsat 5 foram todos recortados para o limite do município.

Este conjunto de mapeamentos foi levado a campo no intuito de facilitar a compreensão do ambiente que envolve o município.

O diagnóstico apresentado no PDDS de Araguatins foi dividido em dois importantes segmentos, a saber:

1. Caracterização do Município

Este componente apresenta o conhecimento sobre o município acerca de vários aspectos. Primeiramente, procurou-se realizar análise em uma escala menor caracterizando Araguatins no contexto regional do Bico do Papagaio. Daí para uma caracterização mais pontual, o presente plano levantou importantes aspectos históricos, demográficos, geofísicos e bióticos.

Por se tratar de instrumento norteador do planejamento territorial do município, o PDDS apresenta também uma abordagem sobre:

- O uso e ocupação do solo no município, tanto sobre o meio urbano quanto rural;
- O crescimento da base econômica municipal levando-se em consideração aspectos sobre a geração renda e emprego; o setor primário, secundário e terciário da economia; e a certeza da relação comercial existente entre os meios urbano e rural.
- Os aspectos sociais relacionados à saúde, educação, esporte, lazer, cultura, habitação e segurança pública;
- A questão da infra-estrutura básica relacionada ao abastecimento de água, saneamento, energia, comunicação e transporte;
- A organização institucional e a estrutura orçamentária.

De forma complementar, foram apresentados para cada uma destas abordagens, pareceres conclusivos sobre a situação do município no que tange as suas potencialidades e fragilidades.

2. Conhecimento da Realidade Local

Este componente foi desenvolvido com o intuito de se identificar a visão dos mais relevantes atores sociais sobre o município. Para tanto, foi realizada a *1ª Oficina de Planejamento* que compôs o Diagnóstico Participativo. A inserção da população no levantamento e caracterização do município tem por finalidade seguir um dos preceitos do Desenvolvimento Sustentável, que trata da definição de uma política de gestão territorial respaldada no interesse e na condição do saber da comunidade local.

Todo o processo participativo ocorreu em duas oficinas realizadas na própria cidade. A primeira oficina foi desmembrada em duas etapas sendo uma com vistas ao conhecimento da realidade, por meio do ***Município que Temos*** - onde foram avaliados as potencialidades e oportunidades, os problemas e ameaças ao desenvolvimento do município. Na etapa complementar foram conduzidas as discussões sobre o ***Município que Queremos*** - que tratou de analisar as possíveis tendências para Araguatins tendo em vista o desenvolvimento sustentável e os entraves existentes para que se alcance o desejado. Este evento será apresentado com mais detalhes a seguir: EVENTO 5 - Cenário de Desenvolvimento Sustentável.

Na primeira etapa, ***Município que Queremos*** os participantes trabalharam em grupos para discussão inicial das questões e registro das idéias em painéis, e, posteriormente, em plenária para socialização

dos resultados e reflexão conjunta. Foi utilizada a técnica de visualização por tarjetas conhecida como METAPLAN visando tirar o máximo proveito do tempo e do esforço investido por cada participante. Este método tem como princípios: o respeito às pessoas; a soberania do grupo; a busca de participação e igualdade; e a transparência do processo.

Todo o processo contou com a participação de uma moderadora que pode ser compreendida como uma facilitadora dos processos grupais mobilizando a energia criativa e o conhecimento do grupo, oferecendo técnicas apropriadas para o desenvolvimento dos trabalhos, assegurando o andamento do processo participativo e de discussão e privilegiando a pluralidade de opiniões.

EVENTO 5 – Cenário de Desenvolvimento Sustentável

Conforme descrito anteriormente, o evento foi organizado a partir das informações levantadas em campo e também durante a primeira etapa da oficina que compõe o Diagnostico Participativo. Este levantamento representou as colocações expressas pelos atores sociais quanto ao *Município que Queremos*. A criação do cenário desejável para o município de Araguatins respondeu a quatro dimensões: Social, Político-institucional, Econômica e Ambiental.

A consolidação de um cenário embasado no princípio de expressar o desejo da comunidade caracteriza o caráter sustentável do presente Plano Diretor. A abordagem sobre a tendência de desenvolvimento local integra a sensibilidade da equipe técnica à interpretação da realidade e das possibilidades existentes.

Esta etapa possui um papel metodológico importante no sentido de que resulta na apresentação dos Indicadores de Sustentabilidade. A partir do quadro descrito pelo cenário de Araguatins sobre as fragilidades e potencialidades existentes, foi possível identificar alguns entraves e oportunidades ao desenvolvimento do município em busca de uma condição sustentável mais concreta. A identificação de entraves e oportunidades por conseguinte, serviram como suporte a definição dos Planos de Ação a serem executados pelo município.

Os indicadores têm por finalidade criar parâmetros que possibilitem uma análise, a qualquer tempo, sobre a eficiência na implementação e monitoramento das ações propostas bem como nos resultados alcançados pelo PDDS. Procurou-se apresentá-los seguindo as dimensões mencionadas no Diagnóstico – Caracterização do Município: Social, Econômico, Ambiental, e Institucional.

EVENTO 6 – Plano de Ação

Esta etapa consiste na elaboração de um documento que conste de um conjunto de ações propositivas para que o município de Araguatins atinja o seu desenvolvimento baseado tecnicamente nas possibilidades visualizadas pela equipe e no futuro desejado pela população.

De posse dos resultados expressos pelo Diagnóstico, Cenários de Desenvolvimento e Indicadores de Sustentabilidade, elaborou-se um Plano de Ação que objetiva nortear a tomada de decisões no planejamento territorial municipal calcado no direcionamento das

políticas públicas e no estabelecimento das prioridades em busca do seu desenvolvimento sustentável.

A elaboração preliminar do presente plano ocorreu quando da discussão com a comunidade na *2ª Oficina de Planejamento* sobre o tema central: ***Município que Faremos***. Nesta etapa foram abordadas as ações necessárias para atingir os objetivos e expectativas da comunidade consolidando a gestão participativa no processo de tomada de decisão.

Para a conclusão do Plano de Ação definitivo foi criada uma hierarquização das informações, apresentada da seguinte forma:

- **Linhas Estratégicas** - são os elementos estruturais que foram organizadas a partir do conjunto de aspirações da comunidade, por exemplo: Melhoria da Qualidade de Vida a partir de uma Gestão Municipal Eficiente; Uso Sustentável e Proteção do Meio Ambiente Natural a partir de uma Gestão Ambiental Eficiente; Fortalecimento da Economia Municipal e Apoio aos Pequenos Produtores Rurais, entre outras.
- **Área de Concentração** – representam temas específicos compostos de um conjunto de programas apresentados em ordem de prioridade. Exemplos: Infra-estrutura Básica, Habitação, Educação, Espaços Públicos, outros.
- **Programas** – Compostos de um conjunto de ações destinadas a cumprir com os objetivos do PDDS garantindo melhorias substanciais à população local, como por exemplo: Programa de Melhoria da Coleta e Disposição dos Resíduos Sólidos; Programa de Redução do Processo de Degradação Ambiental; Programa de Proteção dos Recursos Hídricos;

Programa de Diversificação e Verticalização da Produção no Setor Primário, dentre outros.

A equipe de consultoria propôs em seguida um conjunto de ações definidas como prioritárias as quais possuem um caráter mais emergencial e tem por finalidade solucionar alguns pontos críticos quanto à gestão do Município de Araguatins.

EVENTO 7 – Ordenamento Territorial

Este evento consiste na definição espacial do ordenamento territorial de todo o município com o objetivo maior de integrar as áreas urbanas e rurais, onde foram apresentados dois mapeamentos sendo o Macrozoneamento Municipal e Zoneamento Urbano. Esta distinção apenas foi realizada devido à escala de abordagem de cada documento.

1. Macrozoneamento Municipal

Em uma escala menor, descreve-se o Macrozoneamento Municipal orientando o planejamento sobre as questões relacionadas à vocação, potencial e o atual uso das terras com enfoque no desenvolvimento socioeconômico, na conservação e recuperação dos recursos naturais, nos aspectos legais, na aptidão agro-ecológica e na evolução ocupacional. Os limites das zonas foram estabelecidos a partir de barreiras físicas tais como estradas e rios, e por limites territoriais apresentados no Zoneamento Ecológico-Econômico da Região do Bico do Papagaio.

Para apresentação do mapeamento que contempla o Macrozoneamento Municipal foi utilizado o limite municipal estabelecido

pelo IBGE, os arquivos vetoriais do ZEE relacionados a estradas e hidrografia além da Carta Imagem de Satélite Landsat. As zonas foram determinadas seguindo parâmetros de desenvolvimento que enfatizassem as peculiaridades do município no que tange os seus recursos naturais e as potencialidades econômicas, tais como: Zona de Interesse a Biodiversidade, Zona de Interesse ao Extrativismo e Zonas Rural de Dinamização, entre outras.

2. Zoneamento Urbano

Partindo para a abordagem mais detalhada, foi apresentado um Zoneamento Urbano, aplicado a uma região que possui além de um maior adensamento populacional, maior concentração e demanda de serviços, sugerindo uma disposição espacial mais específica. Buscou-se estimular o desenvolvimento de atividades potenciais que sejam compatíveis com o padrão urbanístico de cada zona adotando-se o critério do zoneamento flexível.

Desta forma, o desenho proposto visou contemplar a cidade de Araguatins com um planejamento que fosse embasado na necessidade de proteção de áreas sensíveis, no estímulo de atividades econômicas, na resolução de problemas sociais, de infra-estrutura e, por fim, na adequação do processo de expansão urbana. Logo, justifica-se as Zonas Comercial e de Serviços, Zonas de Expansão, Zonas de Proteção Ambiental, entre outras.

Por se tratar de um município desprovido de uma base cartográfica confiável e da necessidade de se espacializar o seu desenho urbano, alguns procedimentos foram desenvolvidos para a elaboração do mapa que representasse o referido zoneamento. Entretanto, sugere-

se que seja realizado um levantamento topográfico cadastral da área urbana no intuito de servir a elaboração dos projetos básicos de implementação de infraestrutura.

Partindo de um desenho em papel da malha urbana municipal disponibilizada pela Prefeitura, foi realizado em campo um ajuste geográfico por meio do uso de GPS (Global Position System) no intuito de atribuir uma referência espacial a esta base. Daí para o ambiente computacional procedeu-se a digitalização da carta de forma que possibilitasse a visualização da área que compreende todo o Perímetro Urbano e ainda a definição dos limites de cada uma das zonas. No ambiente de SIG foi quantificada a área de cada zona cujo somatório representa a área total do perímetro urbano sugerido. Este perímetro foi descrito a partir das coordenadas geográficas, dos vértices que o formam e está apresentado em um dos anteprojetos de lei mencionados a seguir.

EVENTO 8 – Instrumentos Legais de Regulação

Este evento compreende a elaboração de três instrumentos básicos e de extrema importância para o cumprimento dos objetivos do PDDS de Araguatins, sendo:

1. Anteprojeto de lei que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;
2. Anteprojeto de lei que estabelece Zoneamento e Uso do Solo Urbano;
3. Anteprojeto de lei que institui o Perímetro Urbano da Cidade.

Os referidos anteprojetos de lei devem ser submetidos e aprovados em seção junto a Câmara de Vereadores Municipal com a finalidade de consolidá-los como instrumento regulador do planejamento e gestão territorial municipal.

Reitera-se ainda que para cumprir com os seus propósitos de desenvolvimento sustentável, as tomadas de decisões devem também contar com a participação da comunidade que tem nestes instrumentos a representatividade e força necessários para realizar a cobrança sobre os organismos responsáveis pela implementação das ações.

A Lei Complementar que regularizará o projeto que institui o PDDS deve ser um instrumento:

- Balizador da política de desenvolvimento urbano e rural com responsabilidade ambiental;
- Auxiliar ao Plano Plurianual, às Diretrizes Orçamentárias e ao Orçamento Anual nas decisões econômicas e financeiras municipais;
- Complementar às leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo e perímetro urbano.

Por sua vez, a Lei Complementar que tem por objetivo regulamentar o parcelamento, o uso e a ocupação do solo deve ser definida a partir do perímetro urbano definido. Para tanto, foram considerados o sistema viário, a topografia, o uso e infra-estrutura existentes na área de interesse.

ANEXO I

QUESTIONÁRIO DELPHOS

Perfil do Participante

1. Atividade profissional e área de interesse:

2 Sexo: ☐ **Masculino** ☐ **Feminino**

3. Faixa etária: ☐ até 35 anos

☐ de 35 a 60 anos

☐ acima de 60 anos

Bloco 1
O MUNICÍPIO E A CIDADE QUE QUEREMOS

Perguntas gerais e em aberto

4. Quais os aspectos da realidade urbana, social, política, econômica e ambiental de **ARAGUATINS** que você **de modo algum gostaria de ver** como uma herança a ser transmitida para suas gerações futuras? Destaque pelo menos três aspectos como os mais inaceitáveis, explicando o grau de importância que atribui a eles.

5. Quais os aspectos de uma realidade urbana, social, política, econômica e ambiental **futura** de **ARAGUATINS** que você **mais gostaria de ver** constituído num legado para suas gerações futuras. Procure descrever esse estado futuro sem se deixar dominar por restrições ou estrangulamentos do momento presente. Tampouco se preocupe em apresentar aqui e agora quais os caminhos de mudança que em sua opinião deveriam ser trilhados para se chegar lá.

6. Faça uma hierarquia de graus de importância desses aspectos positivos.

Perguntas dirigidas e específicas

7. Em sua opinião, qual deve ser a base de sustentação do desenvolvimento econômico no seu futuro desejado para **ARAGUATINS**?

( ) Indústria. Que tipo?

_____

( ) Agroindústria
( ) Agropecuária tradicional, baseada na pequena produção
( ) Agricultura familiar e Cooperativismo agrícola
( ) *Agro-business*, baseado na grande propriedade para produção de grãos e gado de corte
( ) Mineração
( ) Extrativismo não madeireiro (pesca, produtos medicinais, produtos vegetais etc.)
( ) Extrativismo madeireiro
( ) Turismo (ecoturismo, turismo de aventura etc)
( ) Outro(s), Qual/quais?

_____

Nota: Não é obrigatório escolher um único componente. Mas caso aponte para mais de um componente, indique com números a ordem de prioridade.

8. Para realização do seu futuro desejado para **ARAGUATINS qual o principal problema social** que deveria ser enfrentado?. Justifique sua resposta.

9. Para realização do seu futuro desejado para **ARAGUATINS qual o principal problema ambiental** que deveria ser enfrentado?. Justifique sua resposta

Bloco 2

O MUNICÍPIO E A CIDADE QUE TEMOS

Perguntas gerais e em aberto

10. Quais os principais estrangulamentos e restrições que, a seu ver, dificultam ou impedem a realização do seu futuro desejado para **ARAGUATINS** (o mesmo descrito no bloco anterior)?

11. Quais os pré-requisitos (condições) que em sua opinião precisam ser observados para que o futuro que você deseja para **ARAGUATINS** seja alcançado? Procure hierarquizar esses pré-requisitos, identificando sua ordem de relevância.

Perguntas dirigidas e específicas

12. Qual seria, sob seu ponto de vista, quais as três principais prioridades que o Plano Diretor para o Município de **ARAGUATINS** deve enfrentar?

13. Qual seria, sob seu ponto de vista, a **vocação principal** para **ARAGUATINS**, entendido como uma visão de futuro para o Município?

Bloco 3
O MUNICÍPIO E A CIDADE QUE FAREMOS

Perguntas gerais e em aberto

14. Quais as linhas de ação prioritárias (iniciativas, políticas, projetos etc.) que deveriam ser implementadas para promover as mudanças necessárias na realidade de **ARAGUATINS** para que se pudesse **realizar o estado futuro desejado**? Destaque o grau de relevância das mesmas de modo a estabelecer uma hierarquia de prioridades.

15. Que linhas de ação deveriam ser priorizadas **para se evitar que as situações mais indesejáveis** pudessem prevalecer no futuro?

Perguntas dirigidas e específicas

16. Você acha positiva a criação da hidrovia ARAGUAIA-TOCANTINS? Por que?

17. Você acha que os programas de assentamento rural resolveram o problema de conflito de terras e melhoraram a vida do pequeno e médio agricultor? Porque?

18. Quais as principais obras na área urbana do município que, do seu ponto de vista, deveriam ser realizadas prioritariamente?