
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO DE TUNTUM / MA



TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

TÍTULO II – DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE NATURAL

TÍTULO III – DA POLÍTICA PÚBLICA DE IMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA SOCIAL

TÍTULO IV – DA POLÍTICA PÚBLICA DE PROMOÇÃO DA INFRAESTRUTURA ECONÔMICA

TÍTULO V – DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE EDIFICADO

TÍTULO VI – DA POLÍTICA PÚBLICA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo I – Dos Objetivos e Diretrizes Fundamentais

Capítulo II – Das Funções Sociais

Seção I – Da Função Social da Cidade

Seção II – Da Função Social da Propriedade Urbana e Rural

TÍTULO II – DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE NATURAL

Capítulo I – Da Preservação Ambiental

Capítulo II – Do Saneamento Ambiental

Capítulo III – Da Limpeza Pública

TÍTULO III – DA POLÍTICA PÚBLICA DE IMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA SOCIAL

Capítulo I – Da Promoção Habitacional

Capítulo II – Da Promoção do Esporte e do Lazer

Capítulo III – Do Desenvolvimento Cultural

Capítulo IV – Da Mobilidade e Acessibilidade

TÍTULO IV – DA POLÍTICA PÚBLICA DE PROMOÇÃO DA INFRAESTRUTURA ECONÔMICA

Capítulo I – Do Desenvolvimento Econômico

Seção I – Do Turismo

Seção II – Da Indústria

Seção III – Da Agricultura, da Pesca e do Desenvolvimento Rural

TÍTULO V – DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE EDIFICADO

Capítulo I – Do Macrozoneamento Urbano e Rural

Seção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental Natural

Seção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural e Paisagística

Seção III – Das Zonas de Restrições Específicas

Subseção I – *Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS*

Subseção II – *Da Zona Urbanizada Residencial – ZUR*

Subseção III – *Da Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista – ZEUHM*

Subseção IV – *Da Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEUI*

Capítulo II – Do Parcelamento do Solo Urbano

Seção I – Do Desmembramento

Seção II – Do Remembramento

Seção III – Do Loteamento

Seção IV – Do Condomínio Urbanístico

Capítulo III – Do Uso e Ocupação do Solo Urbano

Seção I – Das Normas de Ocupação do Lote

Seção II – Dos Usos e Normas de Utilização do Lote



Capítulo IV – Dos Instrumentos de Promoção da Política Pública de Qualidade do Meio Ambiente Edificado

- Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória
- Seção II – Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo
- Seção III – Da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública
- Seção IV – Do Direito de Preempção
- Seção V – Do Direito de Superfície
- Seção VI – Do Solo Criado
- Seção VII – Da Transferência do Direito de Construir
- Seção VIII – Do Consórcio Imobiliário
- Seção IX – Das Operações Urbanas Consorciadas
- Seção X – Do Estudo de Impacto de Vizinhança
- Seção XI – Da Contribuição de Melhoria
- Seção XII – Do Fundo Municipal de Urbanização

TÍTULO VI - DA POLÍTICA PÚBLICA DE PLANEJAMENTO E DA GESTÃO PARTICIPATIVA

Capítulo I - Do Sistema de Planejamento Rural e Urbano Municipal

- Seção I – Da Comissão Municipal da Cidade
- Seção II – Do Sistema de Informações Municipais

Capítulo II – Da Gestão Participativa

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS



LEI COMPLEMENTAR Nº 13, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbanístico de Tuntum e dá Outras Providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TUNTUM, ESTADO DO MARANHÃO, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 67, da Lei Orgânica Municipal faço saber que a Câmara Municipal de Tuntum aprovou, promulgo e sanciono a seguinte Lei Ordinária:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º – O Plano Diretor de Tuntum, conforme disposto no artigo 14, Incisos III, XVII, XVIII e XXI, artigo 36, incisos XII, XIII e XVI e artigo 148, §§ 1 e 2 da **Lei Orgânica** Municipal de Tuntum (Emenda Modificativa nº 01 de 21 de dezembro de 2009), no artigo 180 da **Constituição do Estado** do Maranhão, bem como nas disposições da **Constituição Federal**, artigos 182, § 1º e 183, e da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (**Estatuto da Cidade**), em seus artigos 39, 40, §§ 1º, 2º e 3º; 41, incisos I e III e artigo 42, regem segundo os preceitos abaixo e os mapas em anexo.

Parágrafo Único - Na elaboração do Plano Diretor foram observadas as obrigações instituídas pelo Estatuto da Cidade em seus artigos 40, § 4º e 43, incisos I, II e III.

Art. 2º – O Plano Diretor tem por objetivo principal o ordenamento do crescimento da cidade, estimulando seu desenvolvimento econômico de forma harmônica e contínua, assegurando o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e rural, na busca do bem-estar e da melhoria da qualidade de vida dos habitantes de Tuntum.

Parágrafo Único – O objetivo principal do Plano Diretor será alcançado através:

I – Da ordenação do crescimento equilibrado das diferentes áreas territoriais da cidade, proporcionando a oferta de moradias, dotadas de saneamento básico, sistema viário e transportes coletivos, além dos demais equipamentos urbanos e sociais;

II – Da implantação de um processo permanente de planejamento territorial urbano e rural, com um processo contínuo de monitoramento e avaliação do Plano Diretor da Cidade;



III – Da promoção de políticas setoriais, compatibilizando o desenvolvimento urbano e rural com a proteção do meio ambiente natural e edificado, voltado à conservação e recuperação patrimonial;

IV – Da busca da compatibilização do desenvolvimento local com o dos municípios vizinhos, visando uma efetiva integração regional;

V – Da garantia de implantação de mecanismos de participação da população no planejamento da cidade e na fiscalização da execução deste planejamento.

Capítulo I **Dos Objetivos e Diretrizes Fundamentais**

Art. 3º – O cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural será garantido pelo Plano Diretor de Tuntum através das seguintes diretrizes fundamentais:

I – Direito a uma cidade sustentável, através do direito à terra urbana e rural, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana e rural, à saúde, à educação, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e renda justa, à cultura e ao lazer;

II – Adequação dos parâmetros urbanísticos específicos, com a previsão de índices de ocupação do solo que possibilitem a compatibilização das áreas em função das densidades populacionais, da disponibilidade de infraestrutura, do sistema viário e da compatibilidade com o meio ambiente natural;

III – Ordenação e controle do uso do solo, evitando:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos e rurais;
- b) a proximidade de usos incompatíveis;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso inadequado em relação à infraestrutura existente;
- d) a instalação de atividade ou empreendimento gerador de tráfego sem a previsão adequada de infraestrutura urbana correspondente;
- e) a deterioração das áreas já urbanizadas e a poluição e degradação ambiental.

IV – previsão na legislação de parcelamento do solo para permitir a redução dos custos da construção e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais;

V – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa-renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e da edificação, sob a ótica da situação socioeconômica da população;

VI – Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico de todo o território Municipal;

VII – adequação dos diferentes instrumentos de política econômica, tributária, financeira e dos gastos públicos para o cumprimento dos objetivos do desenvolvimento urbano;

VIII – articulação do Poder Público com a iniciativa privada na transformação e manutenção dos espaços, serviços e equipamentos municipais, naquilo que couber ao interesse público;

IX – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e edificado, dos patrimônios natural e cultural, tanto na área urbana quanto na área rural, com vistas ao desenvolvimento sustentável;

X – acesso aos espaços, equipamentos e serviços públicos para todos os cidadãos, especialmente aos portadores de necessidades especiais;

XI – promoção do acesso da população ao sistema municipal de saúde e aos serviços de educação, cultura, esporte e lazer;

XII – garantia de espaços para o desenvolvimento de atividades econômicas voltadas à geração de emprego e renda e incentivo ao turismo ambientalmente sustentável.

Capítulo II **Das Funções Sociais**

Seção I **Da Função Social da Cidade**

Art. 4º – A cidade cumpre sua função social ao atender às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal dos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico.



Parágrafo único – É função social da cidade de Tuntum garantir:

I – a universalização do acesso ao trabalho, à moradia, ao lazer, à educação e cultura, à saúde, ao transporte público, às infraestruturas e equipamentos e serviços urbanos;

II – a proteção do patrimônio e da produção cultural para a fruição no presente e a sua transmissão às gerações futuras;

III – a manutenção e a oferta de um meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV – a oferta de espaços públicos e de um ambiente urbano que propicie o exercício da cidadania, através do convívio social e do estímulo a toda forma de expressão cultural e de participação na vida comunitária;

V – a gestão democrática do Município, através do acesso à informação e da participação de sua população nos processos de planejamento, execução e fiscalização das ações dos agentes públicos.

Seção II

Da Função Social da Propriedade Urbana e Rural

Art. 5º – A propriedade urbana cumpre sua função social ao atender, no mínimo, a compatibilidade do uso da propriedade com:

I – a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II – a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

III – a segurança, bem-estar, lazer, educação e saúde de seus usuários.

TÍTULO II

DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE NATURAL

Art. 6º – Cabe ao Poder Público em conjunto com a comunidade local a manutenção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, promovendo a proteção e revitalização, controle e melhoria da qualidade do ar, da água, do solo, da flora e da fauna, em conformidade com o artigo 15, inciso VI, e artigos 150 e 151 da Lei Orgânica do Município, e com o artigo 241 da Constituição Estadual do Maranhão.

Capítulo I Da Preservação Ambiental

Art. 7º – São consideradas ações prioritárias para garantir a preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado:

- I – conciliar o uso e a ocupação do solo com a conservação ambiental;
- II – priorizar esforços para a fiscalização, proteção e desenvolvimento de atividades que garantam a disponibilidade e a qualidade da água;
- III – promover a recuperação e proteção das nascentes existentes no Município, respeitando os limites definidos na legislação ambiental específica;
- IV – promover a conservação e restauração das matas ciliares;
- V – incentivar o correto uso do solo de forma a evitar a erosão, garantindo a sustentabilidade da produção pecuária e hortifrutigranjeiros e a qualidade da água;
- VI – manter e revitalizar as áreas verdes já existentes, visando garantir a preservação e o cumprimento de sua função social e ambiental;
- VII – implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes, de Esporte e de Lazer.

Art. 8º – É considerada ação prioritária para a preservação dos recursos hídricos de Tuntum assegurar o abastecimento de água tratada e de qualidade a todos os domicílios, através da adoção de instrumentos de sustentabilidade da oferta de água destinada ao abastecimento da população e do controle da perfuração de poços para a retirada de água do subsolo.

Capítulo II Do Saneamento Ambiental

Art. 9º – As ações prioritárias de Saneamento Ambiental do Município de Tuntum têm como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Art. 10º – As ações municipais de Saneamento Ambiental devem respeitar as seguintes diretrizes:

- I – garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;
- II – ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação ou ativação de redes coletoras de esgoto e de água;
- III – investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;
- IV – coibir todo e qualquer lançamento *in natura* de esgotos nos cursos d'água.

Art. 11 – Cabe ao Município de Tuntum, por meios próprios ou por meio de concessão, os serviços de captação, tratamento e distribuição de água potável, coleta e tratamento de esgoto.

Capítulo III Da Limpeza Pública

Art. 12 – Cabe ao Município elaborar e implementar um Sistema de Gestão de Resíduos Sólidos e Limpeza Pública, garantindo a ampliação da coleta, estabelecimento de processos de coleta seletiva e de reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos.

Art. 13 – Constituem diretrizes e estratégias para as ações de Limpeza Pública Urbana e Rural, em relação ao Sistema de Resíduos Sólidos e Limpeza Pública:

- I – assegurar a coleta, o transporte, o tratamento e a disposição final dos resíduos domiciliares e hospitalares;
- II – organizar a capina e a varrição nas macrozonas urbana e rural;
- III – incentivar a adoção de processos ambientais sustentáveis de coleta, processamento, reciclagem e decomposição do lixo;
- IV – a elaboração, juntamente com a iniciativa privada, de um Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil, conforme Resolução CONAMA nº. 307/2002;
- V – implantação da Agenda 21 e estabelecimento de ações para se atingirem os Objetivos de Desenvolvimento Sustentáveis – ODS da Organização das Nações Unidas;

VI – instituir fórum para a discussão sobre a destinação adequada dos resíduos sólidos, com representantes do Poder Público e dos demais segmentos da sociedade civil, podendo também envolver os demais municípios da Mesorregião do Centro Maranhense;

VII – planejar a localização do Aterro Sanitário Municipal de modo a não comprometer a integridade dos recursos naturais, as bacias de mananciais de abastecimento público de água, as reservas e as áreas de proteção florestal e ambiental e as de preservação permanente;

TÍTULO III

DA POLÍTICA PÚBLICA DE IMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA SOCIAL

Capítulo I

Da Promoção Habitacional

Art. 14 – Compõem os objetivos de promoção da habitação na cidade de Tuntum:

- I – garantir acesso à moradia digna à população de baixa renda;
- II – identificar as demandas habitacionais do Município e promover a redução do déficit habitacional;
- III – promover a melhoria de qualidade das habitações classificadas como de interesse social.

Art. 15 – Compõem as diretrizes relativas à promoção da habitação:

- I – viabilizar parcerias com a iniciativa privada objetivando implantar loteamentos urbanizados direcionados à população de baixa renda;
- II - viabilizar parcerias com instituições financeiras visando a implantação de programas habitacionais desenvolvidos conjuntamente com os Governos Federal e Estadual;
- III – firmar convênios com órgãos públicos viabilizando a implantação de moradias populares;

IV – implantar em parceria com os governos Federal e Estadual programas de financiamento de materiais de construção;

V – incentivar a construção de unidades habitacionais através de autoconstrução e de mutirão, oferecendo o acompanhamento técnico e logístico necessário;

VI – aumentar a reserva fundiária municipal destinada ao atendimento dos programas habitacionais destinadas à população de baixa renda.

Art. 16 – Legislação específica regulamentará instrumento de regularização fundiária voltado às edificações, ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas neste Plano Diretor, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir estabilidade jurídica, estabilidade física, salubridade e segurança de uso, de forma a incorporar os assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular da cidade de Tuntum.

Parágrafo Único – A legislação citada no *caput* do artigo definirá normas técnicas e procedimentos para regularizar:

I – parcelamentos do solo implantados irregularmente;

II – empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

III – assentamentos precários, aglomerações subnormais, favelas, cortiços e palafitas;

IV – edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente.

Capítulo II

Da Promoção do Esporte e do Lazer

Art. 17 – Órgão competente do Poder Executivo Municipal, objetivando um pleno desenvolvimento físico, mental e social de todos os habitantes do Município, deverá adotar medidas que visem:

I – criação, implantação e reforma de centros esportivos dotados de dependências para a prática de diversas modalidades esportivas, além de salas próprias para desenvolvimento de cursos, oficinas, seminários e afins;



II – busca da integração dos centros esportivos com a comunidade para a efetiva participação da população nos programas de esportes coletivos, desenvolvidos principalmente, nos finais de semana;

III – viabilização de projetos esportivos que integrem as diferentes regiões da cidade através de recreação sadia e construtiva à comunidade;

IV – implantação de projetos para dotar as escolas e centros esportivos de equipamentos adequados e profissionais capacitados.

Capítulo III Do Desenvolvimento Cultural

Art. 18 – As diretrizes para o Desenvolvimento Cultural da cidade, observado o disposto no artigo 134 da Lei Orgânica Municipal, têm como objetivos a preservação e a valorização do Patrimônio Cultural e Natural de Tuntum entendidos como fatores determinantes para:

- I – o desenvolvimento econômico e social;
- II – a geração de emprego e renda;
- III – a melhoria da qualidade de vida da população;
- IV – Identificação do conjunto patrimonial cultural.

Art. 19 – O conjunto patrimonial imaterial e material formado pelos bens históricos, artísticos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, arqueológicos e de relevante valor cultural e natural, localizados no Município, são considerados bens inalienáveis da população, cabendo a ela exercer, de forma concorrente às diferentes esferas da Administração Pública, a sua guarda, proteção e gestão.

Capítulo IV Da Mobilidade e Acessibilidade

Art. 20 – Entende-se por Mobilidade e Acessibilidade o conjunto de componentes e ações do Poder Público que possibilitem atender às demandas por deslocamento e acesso da população em toda a área urbana do Município e entre esta e as áreas rurais, através do pleno funcionamento do trânsito, dos transportes e do sistema viário municipal, tendo como base o planejamento, a educação no trânsito e a fiscalização, garantindo o direito de ir e vir dos cidadãos com ampla segurança.

Art. 21 – São considerados objetivos da Mobilidade e Acessibilidade na cidade de Tuntum:

I – garantir as condições necessárias à circulação e à locomoção, facilitando os deslocamentos e o acesso a qualquer parte do Município;

II – promover a acessibilidade universal da população, facilitando seu deslocamento por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, em particular aos que apresentam dificuldades de locomoção, em conformidade com legislação específica e, na ausência desta, com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário e aos espaços e equipamentos urbanos;

III – garantir a fluidez do transporte em todos os modais de competência do Município, visando o desenvolvimento econômico;

IV – priorizar o transporte coletivo sobre o individual;

V – compatibilizar o uso do solo urbano ao sistema viário;

VI – incrementar a municipalização do trânsito.

Art. 22 – São ações prioritárias no desenvolvimento da promoção da Mobilidade e Acessibilidade:

I – a definição de hierarquia viária e respectivos recuos mínimos para as edificações;

II – a implantação de abrigos e sinalização horizontal, vertical e toponímica e, quando tecnicamente justificado, a utilização da sinalização semaforica, inclusive com a instalação de semáforos para pedestres;

III – a instituição e implementação do Plano de Mobilidade Urbana e Rural, promovendo o acesso, com fluidez e segurança, a todas as áreas urbanas e rurais do território municipal, em conformidade com a legislação federal;

IV – eliminar as barreiras arquitetônicas, promovendo o livre acesso dos pedestres nas calçadas e disciplinar, em decreto regulamentador específico, a padronização dos passeios públicos;

V – regulamentar, através de decreto, o número mínimo de vagas para estacionamento no interior dos imóveis, conforme a demanda gerada pelo uso;

VI – regulamentar os horários para operações de cargas e descargas dentro do perímetro urbano.

TÍTULO IV DA POLÍTICA PÚBLICA DE PROMOÇÃO DA INFRAESTRUTURA ECONÔMICA

Capítulo I Do Desenvolvimento Econômico

Art. 23 – A Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica será norteadas, quanto ao desenvolvimento econômico da cidade, pelo comportamento do Poder Público em consonância com as demais legislações aplicáveis na busca do desenvolvimento econômico e social sustentável, através de políticas setoriais nas áreas de turismo, da indústria, da agropecuária, do desenvolvimento rural, da pesca e aquicultura.

Seção I Do Turismo

Art. 24 – São objetivos da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica na área do Turismo:

I – o aumento do fluxo turístico em Tuntum;

II – a consolidação da posição do município como componente da oferta turística da Mesorregião do Centro Maranhense, articulando-se com os municípios vizinhos;

III – realização do desenvolvimento sistêmico do turismo em suas diversas modalidades.

Art. 25 – São diretrizes relativas à Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica na área de Turismo:

I – o aumento da participação do Município no movimento turístico da Mesorregião do Centro Maranhense;

II – a sistematização do levantamento e atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;

III – a integração dos programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer realizadas no Município;

IV – a garantia da oferta e qualidade na infraestrutura de serviços e informação ao turista.

Art. 26 – São ações estratégicas para o desenvolvimento do turismo municipal:

I – apoiar e criar incentivos ao turismo cultural e ao agro ecoturismo no âmbito municipal e regional;

II – desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar a infraestrutura necessária à execução de atividades relacionadas direta ou indiretamente ao turismo, abrangendo suas diversas modalidades;

III – desenvolver roteiros e implantar sinalização turística conforme padrões e especificações técnicas pertinentes;

IV – produzir projetos e desenvolver atividades promocionais contemplando os atrativos naturais do Município;

V – instalar postos de informação turística utilizando mão-de-obra local na prestação do serviço e atendimento aos visitantes.

Seção II Da Indústria

Art. 27 – São objetivos da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica na área Industrial:

I – estimular a atração de novos investimentos visando a geração de emprego e renda;

II – integrar o desenvolvimento econômico local no contexto regional, nacional e internacional em que o Município está inserido, a partir de sua inserção na Mesorregião do Centro Maranhense;

Art. 28 – São diretrizes da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica na área Industrial:

I – priorizar o uso de áreas com localização e acessibilidade privilegiadas em relação às rodovias para a instalação de atividades econômicas industriais;



II – incentivar a instalação e o desenvolvimento no Município de empresas e indústrias que:

- a) empreguem mão-de-obra local;
- b) não impactem e não degradem o meio ambiente;
- c) sejam cidadãs no sentido de adotar políticas de valorização social.

III – estimular ações que permitam a diversificação das atividades econômicas e industriais no Município;

IV – incentivar atividades econômicas que possam se beneficiar da acessibilidade privilegiada, oferecida pela proximidade com as principais vias e rodovias que cortam o Município de Tuntum;

V – incentivar o desenvolvimento econômico para as médias, pequenas e micro empresas;

VI – promover a constituição de cadeias produtivas estratégicas para o desenvolvimento econômico local e regional.

Art. 29 – São ações prioritárias para o desenvolvimento econômico de Tuntum na área Industrial:

I – eliminar os entraves burocráticos que inviabilizam ou dificultam a instalação de novas empresas e também o funcionamento das já existentes geradoras de emprego, renda, tributos, tecnologia e harmonia social, em especial para as médias, pequenas e micro empresas;

II – criar programas de orientação e incentivo ao empreendedor, visando a regularização das suas atividades e a redução da informalidade;

III – estimular e promover ações nos segmentos do agronegócio e do artesanato;

IV – Desenvolver estudos para a implantação do Distrito Industrial de Tuntum.

Seção III

Da Agricultura, da Pesca e do Desenvolvimento Rural



Art. 30 – São diretrizes básicas da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica nas áreas da Agricultura, da Pesca e do Desenvolvimento Rural de Tuntum:

I – orientar a atividade rural do Município, de acordo com a aptidão produtiva econômica do solo;

II – orientar a utilização racional dos recursos naturais, de forma sustentada e compatível com a preservação do meio ambiente;

III – propiciar a manutenção das estradas vicinais de importância para o escoamento da produção rural;

IV – estabelecer incentivos à produção pesqueira e aquicultura.

Art. 31 – São consideradas ações prioritárias da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica para assegurar o Desenvolvimento Rural Sustentável:

I – promover programas de manejo e recuperação do solo;

II – elaborar contratos, convênios, consórcios e parcerias para o cumprimento das ações prioritárias de desenvolvimento rural;

III – estimular a diversificação do uso da terra e a agricultura familiar;

IV – criar entrepostos de produtos hortifrutigranjeiros ou pontos de comercialização de produtos agrícolas, bem como infraestrutura para comercialização e armazenamento da produção pesqueira;

V – estimular a silvicultura e a industrialização de produtos florestais.

Art. 32 – As áreas rurais do Município poderão ter seu uso também direcionado ao turismo rural ou atividades de lazer, devendo ser observado os critérios de adequado manejo ambiental.

TÍTULO V DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE EDIFICADO

Art. 33 – Cabe ao Poder Público o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:

- I – a identificação e a exploração do conjunto de seus potenciais urbanísticos;
- II – a preservação do patrimônio natural e construído, histórico, artístico e cultural material e imaterial, arquitetônico e urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- III – a contenção da expansão da área urbana em regiões e trechos do território municipal onde representem riscos a população ou degradação socioambiental;
- IV – A busca pelo equilíbrio do custo-benefício na implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;
- V – o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- VI – a instalação de usos múltiplos com a convivência harmoniosa entre diferentes grupos sociais;
- VII – a produção do mapeamento rural do município para que o uso rural seja compatibilizado com as características dos recursos naturais e com a legislação ambiental vigente.

Art. 34 – São objetivos da Política Pública da Qualidade do Meio Ambiente Edificado:

- I – o planejamento territorial do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre a vida humana e o meio ambiente;
- II – o controle da expansão do perímetro urbano do município, com vistas a assegurar as condições socioespaciais da área rural e a permanência de povoados e comunidades tradicionais e suas práticas produtivas e culturais ligadas a terra;
- III – o incentivo a investimentos imobiliários em áreas da cidade, a partir de recursos públicos e privados destinados à coletividade, visando à redução das desigualdades socioespaciais;
- IV – a adoção de padrões de produção, consumo de bens, serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites de sustentabilidade socioambiental e econômica do município e do território sob sua área de influência;

V – permitir a cooperação entre as instâncias de governo e a iniciativa privada no processo de urbanização da cidade, sempre em atendimento ao interesse coletivo.

Art. 35 – Os objetivos da Política Pública da Qualidade do Meio Ambiente Edificado serão atingidos através das diretrizes:

I – de indução à ocupação dos espaços vazios e subutilizados servidos de infraestrutura, evitando a expansão descontínua da cidade e a retenção especulativa de imóvel urbano;

II – de estímulo à implantação e manutenção de atividades que promovam e ampliem o acesso ao trabalho e à renda, incentivando a economia local;

III – de estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos;

IV – de descentralização de equipamentos sociais e urbanos, visando a criação e o fortalecimento de novas centralidades nos bairros existentes;

V – de promoção de ações de forma articulada e integrada com as demais políticas públicas de desenvolvimento rural, saneamento, meio-ambiente, acessibilidade, mobilidade, habitação e desenvolvimento cultural;

VI – de desenvolvimento de ações integradas entre as instâncias federais, estaduais e municipais para aperfeiçoar a gestão e o ordenamento do território urbano e rural.

Capítulo I

Do Macrozoneamento Urbano e Rural

Art. 36 – O Macrozoneamento Urbano e Rural compõe a regra básica de ordenação do território, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana de função social da cidade e da propriedade, nos termos da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

Parágrafo único – Ficam estabelecidos os limites das Macrozonas Urbana e Rural da Cidade de Tuntum conforme Mapas do Anexos I e II deste Plano Diretor.

Art. 37 – A Macrozona Rural do Município é composta por áreas de usos agrícolas, pecuário, hortifrutigranjeiros ou florestal, áreas com usos como chácaras de recreio, lazer, turismo, comércio e indústrias ligadas a estas atividades anteriores de baixo impacto ambiental, além de áreas cobertas por vegetação natural, compreendendo unidades de

conservação da natureza, áreas de preservação permanente e reservas legais das propriedades, na forma da Lei.

Art. 38 – A Macrozona Urbana do Município é composta por áreas dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maiores densidades construtiva e populacional e condições de atrair investimentos imobiliários públicos e privados.

Parágrafo único – Compõem a Macrozona Urbana de Tuntum:

- I – As Zonas Especiais de Preservação Ambiental Natural;
- II – As Zonas Especiais de Preservação Cultural;
- III – As Zonas de Restrições Específicas.

Seção I

Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental Natural

Art. 39 – Compõem as Zonas Especiais de Preservação Ambiental Natural todos os trechos em todo território municipal, independente de cartografia específica, destinadas a:

- I – Proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água;
- II – Preservar áreas verdes nativas, igarapés e matas ciliares;
- III – Conservar áreas de fundos de vale e de drenagem natural.

Parágrafo único – Aplicam-se em todo o território municipal os dispositivos da Legislação Ambiental Municipal, Estadual e Federal específica, em particular o Código Florestal e suas leis complementares, relativas ao uso, limites e áreas mínimas de proteção das áreas de preservação ambiental, em particular as Áreas de Preservação Permanente (APPs).

Seção II

Das Zonas Especiais de Preservação Cultural e Paisagística

Art. 40 – As Zonas Especiais de Preservação Cultural e Paisagística compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do conjunto patrimonial cultural de Tuntum.

§ 1º – O Conjunto Patrimonial Cultural de Tuntum, imaterial e material, é composto por bens históricos, artísticos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, arqueológicos e de relevante valor cultural e natural presentes no território municipal.

§ 2º – Lei municipal complementar ao Plano Diretor estabelecerá os critérios técnicos, instrumentos jurídicos e limites urbanísticos voltados à proteção do Conjunto Patrimonial Cultural de Tuntum, bem como inventários, listagens, delimitação de localização e memoriais dos bens de interesse.

Seção III Das Zonas de Restrições Específicas

Art. 41 – As Zonas de Restrições Específicas consistem em áreas urbanas com características semelhantes, com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos urbanísticos de ordenamento e controle urbano, quanto dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Parágrafo único – Compõem as Zonas com Restrições Específicas, conforme Mapa do Anexo I:

- I – Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II – Zona Urbanizada Residencial – ZUR;
- III – Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUEM;
- IV – Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI;

Subseção I *Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS*

Art. 42 – As Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS são as porções do território municipal destinadas a proporcionar acesso a moradia à população em condições de vulnerabilidade social, bem como proporcionar melhorias urbanísticas em áreas carentes dos equipamentos e serviços urbanos mínimos.

Parágrafo único – O reconhecimento ou criação das ZEIS serão estabelecidas na forma da Lei municipal específica, em consonância com a Lei Federal 13.465 (de 11 de julho de 2017).

Art. 43 – As Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS abrangem os assentamentos informais, as ocupações espontâneas, aglomerados subnormais, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infraestrutura urbana e social ou situadas em área de risco, bem como aquelas na qual se pretende a implementação de programas habitacionais ou programas de reurbanização.

Parágrafo único – Assentamentos informais são todos os assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem registro no Registro de Imóveis.

Art. 44 – Lei Complementar específica estabelecerá cada uma das Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS, que poderão ser reconhecidas ou criadas em toda a área urbana do território municipal de Tuntum.

Art. 45 – Para cada área classificada como ZEIS deverá ser elaborado um Plano de Urbanização de Interesse Social específico pelo Poder Público Municipal, para o estabelecimento das diretrizes, das normas de parcelamento do solo, ocupação dos lotes e índices urbanísticos.

Parágrafo único – O Plano de Urbanização de Interesse Social deve garantir:

I – a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, obedecidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, de infraestrutura básica e circulação de veículos e pedestres;

II – a regularização urbanística, física e fundiária, quando necessário;

III – a participação efetiva da comunidade envolvida.

Art. 46 – Não poderão ser classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social as áreas reservadas à construção de obras públicas ou que ocupem áreas de uso comum do povo ou de interesse e de preservação ambiental e/ou cultural e da proteção de recursos naturais.

Subseção II

Da Zona Urbanizada Residencial – ZUR

Art. 47 – Compõem as características da Zona Urbanizada Residencial – ZUR:

- I – usos predominantemente residenciais;
- II – presença de usos comerciais e de serviços em apoio ao uso habitacional;
- III – presença de equipamentos públicos urbanos, comunitários e de serviços consolidados;
- IV – presença de elementos naturais, malha urbana e imóveis componentes do conjunto representativo da história e cultura municipais.

Art. 48 – Compõem as diretrizes da Zona Urbanizada Residencial – ZUR:

- I – garantir a diversidade de usos, porém restringindo os conflitos de vizinhança;
- II – prover áreas infra estruturadas para uso de habitação popular;
- III – equacionar conflitos de uso e ocupação do solo;
- IV – ordenar e permitir o adensamento populacional construtivo onde ainda for possível, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;
- V – promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VI – respeitar os usos consolidados;
- VII – promover o controle da permeabilidade do solo;
- VIII – estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação possa acarretar na vizinhança imediata, além das exigências previstas na legislação superior que trata do parcelamento do solo urbano.

Subseção III

Da Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUEHM

Art. 49 – Compõem as características da Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUEHM:



- I – uso misto comercial e de serviços com presença do uso residencial;
- II – presença predominante de glebas com baixas densidades demográficas;
- III – ocorrência de glebas e lotes desocupados com capacidade de urbanização.

Art. 50 – Compõem as diretrizes da Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUEM

- I – promover a ocupação de glebas e lotes vazios e subutilizados;
- II – ordenar e permitir o adensamento populacional e construtivo, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;
- III – estabelecer que os novos parcelamentos do solo garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação possa acarretar na vizinhança imediata, além das exigências previstas na legislação complementar estadual e federal que trata do parcelamento do solo urbano;
- IV – Direcionar o crescimento e expansão urbana da cidade de Tuntum para eixos de circulação de desenvolvimento regional.

Subseção IV

Da Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI

Art. 51 – Compõem as características da Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI

- I – uso misto comercial e de serviços com presença do uso residencial;
- II – presença predominante de glebas com baixas densidades demográficas;
- III – ocorrência de glebas e lotes desocupados com capacidade de urbanização;
- IV – proximidade a eixos viários facilitadores ao transporte de cargas.

Art. 52 – Compõem as diretrizes da Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI

- I – promover a ocupação de glebas e lotes vazios e subutilizados;



II – ordenar e permitir o adensamento populacional e construtivo, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;

III – estabelecer que os novos parcelamentos do solo garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação possa acarretar na vizinhança imediata, além das exigências previstas na legislação complementar estadual e federal que trata do parcelamento do solo urbano;

IV – Direcionar o crescimento e expansão urbana da cidade de Tuntum com uso predominante industrial de qualquer porte para eixos de circulação e transporte indutores do desenvolvimento regional.

Capítulo II Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 53 – Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas devem ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º do Estatuto da Cidade e os princípios previstos neste Plano Diretor quanto a:

I – função social da propriedade urbana e da cidade;

II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III – planejamento como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V – ocupação prioritária dos vazios urbanos próximos a infraestrutura urbana já instalada;

VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;

VII – acesso universal e acessível aos bens e equipamentos de uso comum do povo;

VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

§ 1º – Para efeito e aplicação na Zona Urbana prevista neste Plano Diretor são formas de parcelamento do solo o Desmembramento e seu respectivo Remembramento, o Loteamento e o Condomínio Urbanístico.

§ 2º – Fica definido como Parcelamento de Pequeno Porte toda forma de parcelamento do solo em lote ou gleba com área total inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) lotes.

§ 3º – A testada mínima do lote em todas as formas de parcelamento do solo urbano propostos neste Plano Diretor é de 8 (oito) metros.

Art. 54 – As formas de parcelamento do solo urbano referentes ao Loteamento, ao Loteamento Integrado à Edificação, ao Condomínio Urbanístico e ao Condomínio Urbanístico Integrado à Edificação previstos neste Plano Diretor devem obrigatoriamente reservar áreas destinadas a uso público, conforme legislação específica federal de parcelamento do solo, nas proporções definidas pela Tabela:

Forma de Parcelamento do Solo:	Porte do Empreendimento	Áreas destinadas a Uso Público
Parcelamento de Pequeno Porte	Lote original ou gleba c/ área total igual ou inferior a 5.000 m ² ou desmembramento máximo de 5 lotes (inclusive)	ISENTO
Desmembramento	Qualquer porte, acima de 5.000 m ² e acima de 6 lotes (inclusive)	15% p/ áreas verdes e praças
Loteamento e Condomínio Urbanístico	Acima de 5.000 m ² até área máxima de 30.000 m ² com qualquer número de lotes	15% p/ áreas verdes e praças
	Acima de 30.000 m ² até área máxima de 40.000 m ² com qualquer número de lotes	15% p/ áreas verdes e praças e 5% p/ uso institucional
	Acima de 40.000 m ² com qualquer número de lotes	15% p/ áreas verdes e praças e 10% p/ uso institucional

§ 1º – Compõem as áreas destinadas a uso público aquelas referentes à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos como praças, largos e congêneres, em conformidade com as reservas mínimas de áreas institucionais e verdes destinadas às praças, conforme legislação específica.

§ 2º – Do percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos estão excluídos os valores destinados em projeto ao sistema viário.

Art. 55 – É obrigatória a execução e entrega da infraestrutura básica, complementar ou de equipamentos comunitários, por parte dos empreendedores, nas formas de

parcelamento do solo urbano previstas neste Plano Diretor, como condição para sua aprovação e posterior expedição de *habite-se*, conforme a Tabela:

Forma de Parcelamento do Solo:	Porte do Empreendimento	Infra-estrutura Mínima Obrigatória
Parcelamento de Pequeno Porte	Lote original ou gleba c/ área total igual ou inferior a 5.000 m ² ou desmembramento máximo de 5 lotes (inclusive)	Infra-estrutura Básica
Desmembramento	Qualquer porte, acima de 5.000 m ² e acima de 6 lotes (inclusive)	Infra-estrutura Básica e Complementar
Loteamento e Condomínio Urbanístico	Acima de 5.000 m ² até área máxima de 30.000 m ² com qualquer número de lotes	Infra-estrutura Básica e Complementar
	Acima de 30.000 m ² até área máxima de 40.000 m ² com qualquer número de lotes	Infra-estrutura Básica e Complementar
	Acima de 40.000 m ² com qualquer número de lotes	Infra-estrutura Básica, Complementar e Equipamento Comunitário

§ 1º – Infraestrutura Básica é o conjunto de equipamentos e instalações de abastecimento de água potável, disposição e tratamento adequados de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais.

§ 2º – Infraestrutura Complementar é o conjunto de equipamentos e instalações de iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia e outras redes de comunicação e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

§ 3º – Equipamentos Comunitários formam o conjunto de obras e equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

Seção I Do Desmembramento

Art. 56 – Desmembramento é a divisão de imóvel em lotes de no mínimo 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) destinados à edificação, quando não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos logradouros já existentes.

Parágrafo Único – Entende-se por imóvel a ser dividido as glebas e lotes de qualquer dimensão no território municipal, situados em área urbana ou rural.



Art. 57 - Fica definido como Desmembramento Integrado à Edificação a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização previstas neste Plano Diretor.

Seção II Do Remembramento

Art. 58 – Remembramento é a unificação, num mesmo Registro Imobiliário, de lotes ou glebas distintas, para posterior utilização sob as formas de parcelamento do solo urbano.

Parágrafo único – A área resultante dos processos de remembramento de lotes podem ser inferiores a 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados estabelecidos pelo artigo 56 deste Plano Diretor e pela legislação federal como lote mínimo obrigatório nos processos de parcelamento do solo.

Seção III Do Loteamento

Art. 59 – Loteamento é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos anteriormente existentes.

§ 1º – Gleba é o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 2º – Lote é a unidade imobiliária de no mínimo 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento do solo urbano.

Art. 60 – Fica definido como Loteamento Integrado à Edificação a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização exigidas neste Plano Diretor.

Seção IV Do Condomínio Urbanístico

Art. 61 – Condomínio Urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a abertura e instalação de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º – Unidade autônoma é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de Condomínio Urbanístico, seja ele de implantação vertical ou horizontal.

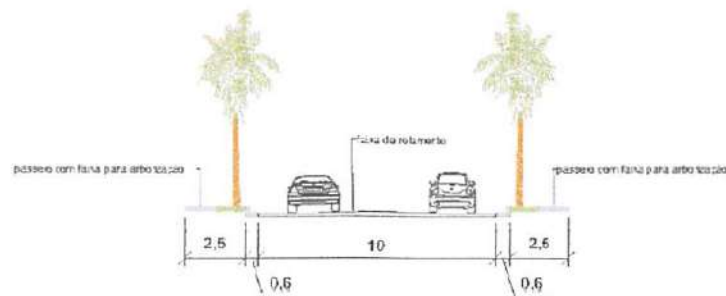
§ 2º – Fração ideal é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

§ 3º – Áreas destinadas a uso comum dos condôminos são aqueles referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de Condomínios Urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas.

Art. 62 – Fica definido como Condomínio Urbanístico Integrado à Edificação a variante de Condomínio Urbanístico em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização exigidas neste Plano Diretor.

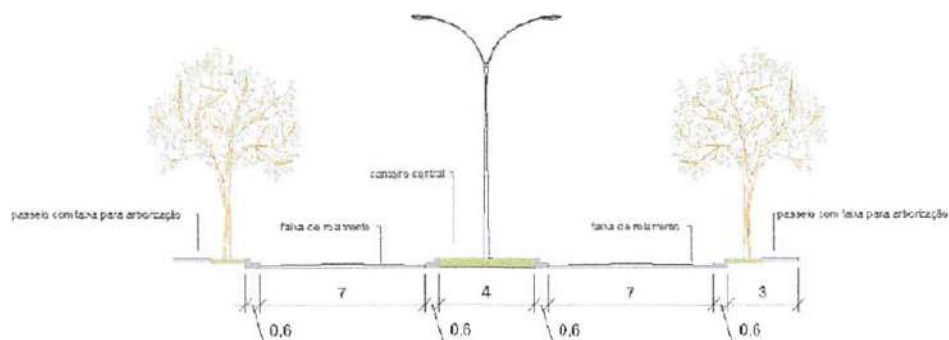
Art. 63 – As vias locais, vias secundárias e vias primárias dos novos parcelamentos do solo, nas formas de parcelamento previstas neste Plano Diretor, deverão obedecer aos requisitos de perfis e dimensões de largura e faixas de domínio conforme desenhos abaixo:

I – Perfil de Via Local (15 metros de faixa de domínio):



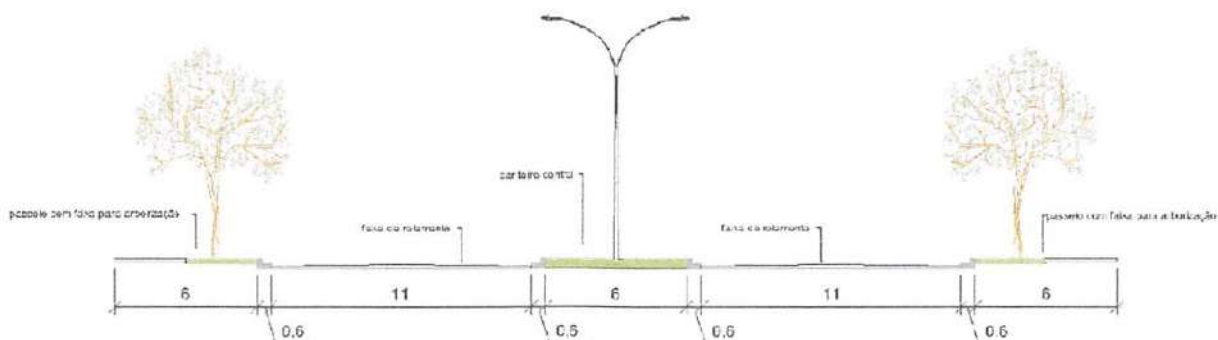
Calçada (2,5m) – Faixa de Rolamento (10m) – Calçada (2,5m)

II – Perfil de Via Secundária (24 metros de faixa de domínio):



Calçada (3m) – Faixa de Rolamento (7m) – Canteiro Central (4m) – Faixa de Rolamento (7m) – Calçada (3m)

III - Perfil de Via Primária (40 metros de faixa de domínio):



Calçada (6m) – Faixa de Rolamento (11m) – Canteiro Central (6m) – Faixa de Rolamento (11m) – Calçada (6m)

Capítulo III Do Uso e Ocupação do Solo Urbano

Seção I Das Normas de Ocupação do Lote

Art. 64 – A edificação, visando sua adequação às características das diferentes zonas da cidade, é regulada por normas de ocupação do lote, compostos por padrões urbanísticos assim definidos:

I – **ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (ATE)**: é o fator que, aplicado sobre a área total do terreno, define a área construída máxima permitida para a edificação;

II – **ÁREA LIVRE MÍNIMA DO LOTE (ALML)**: é o fator que, aplicado sobre a área total do terreno, define a área mínima obrigatória reservada no lote aos espaços livres de edificação;

III – ÁREA MÍNIMA PERMEÁVEL (AMP): é a porcentagem da superfície total do terreno que, inserida na ALML, deve permanecer obrigatoriamente livre de qualquer tipo de revestimento construtivo, ou ocupada por jardins, não podendo ser ocupada pela edificação e não podendo ser impermeabilizada;

IV – GABARITO MÁXIMO (Gm): número limite de pavimentos, ou andares da edificação, contabilizados a partir do térreo;

V – RECUOS: afastamento obrigatório da edificação em relação às divisas laterais, da testada frontal e da divisa de fundo do terreno.

Art. 65 – O gabarito máximo para edificações sem o uso de elevadores é de 3 (três) pavimentos (térreo e mais dois pisos utilizáveis).

Parágrafo único – É obrigatória a utilização de equipamentos mecânicos que garantam a acessibilidade aos usuários e visitantes em todas as tipologias e usos de edifícios com 4 (quatro) ou mais pavimentos.

Art. 66 – Compõem as normas de ocupação do lote na Zona Urbanizada Residencial – ZUR:

Zona Urbanizada Residencial – ZUR						
Área Total da Edificação	Área Livre Mínima do Lote	Área Mínima Permeável	Gabarito Máximo	Recuos (m)		
				Frontal	Laterais	Fundo
ATE	ALML	AMP	Gm			
200 %	30 %	15 %	3 andares	5	1,5	1,5

Pisos de Garagem não são computados na ATE

§ 1º – Para lotes já existentes até a data de aprovação deste Plano Diretor com testadas principais de no máximo 8 (oito) metros de extensão, é permitida a ocupação dos dois recuos laterais pela edificação de no máximo 1 (um) pavimento (térreo);

§ 2º – Para lotes já existentes até a data de aprovação deste Plano Diretor com testadas principais maiores de 8 (oito) metros e até 10 (dez) metros de extensão, é permitida a ocupação de apenas um dos recuos laterais pela edificação de no máximo 1 (um) pavimento (térreo);

§ 3º – Apenas para o uso exclusivamente residencial é facultada a ocupação do recuo frontal;

§ 4º – Para usos mistos o recuo frontal de 5 (cinco) metros é obrigatório.

Art. 67 – Compõem as normas de ocupação do lote na Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUEM:

Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUEM						
Área Total da Edificação	Área Livre Mínima do Lote	Área Mínima Permeável	Gabarito Máximo	Recuos (m)		
				Frontal	Laterais	Fundo
ATE	ALML	AMP	Gm			
350 %	40 %	25 %	8 andares	5	5	5

Pisos de Garagem não são computados na ATE

Parágrafo único – São permitidos na Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUEM os mesmos recuos Zona Urbanizada Residencial – ZUR para construções com no máximo 3 (três) pavimentos.

Art. 68 – Compõem as normas de ocupação do lote na Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI:

Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI						
Área Total da Edificação	Área Livre Mínima do Lote	Área Mínima Permeável	Gabarito Máximo	Recuos (m)		
				Frontal	Laterais	Fundo
ATE	ALML	AMP	Gm			
350 %	40 %	25 %	8 andares	5	5	5

Pisos de Garagem não são computados na ATE

Parágrafo único – São permitidos na Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI os mesmos recuos Zona Urbanizada Residencial – ZUR para construções com no máximo 3 (três) pavimentos.

Seção II

Dos Usos e Normas de Utilização do Lote

Art. 69 – Para efeito deste Plano Diretor são consideradas as seguintes definições de usos do solo:

I – **HABITAÇÃO UNIFAMILIAR**: edificação para moradia de uma família ou de uma ou mais pessoas unidas ou não por laços de parentesco;

II – **HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR**: edificações constituídas por mais de uma unidade de moradia, horizontal ou vertical;

III – **HOTELARIA**: local de residência ou pernoite ocasional ou transitória de pessoas, não sujeita a outra regulamentação que as próprias do ramo, envolvendo os usos referentes à hotéis, pousadas, flat-service, apart-hotéis, motéis e hostels;

IV – **COMÉRCIO ATACADO**: depósitos ou armazéns gerais ou congêneres para fins de estocagem para atendimento ao comércio varejista;

V – **COMÉRCIO VAREJISTA, CONSULTÓRIOS E ESCRITÓRIOS**: comércio de venda direta de bens, sedes administrativas de empresas e prestação de serviços profissionais autônomos ao consumidor;

VI – **COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO I**: comércio de venda direta ao consumidor de gêneros alimentícios, além de bares, restaurantes, padarias, cafés e congêneres, de pequeno porte e de atendimento ao comércio de vizinhança, na escala do bairro e sem apresentação de música ao vivo ou sistema de amplificação de som, apenas com música ambiente;

VII – **COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO II**: comércio de venda direta ao consumidor de gêneros alimentícios, além de bares, restaurantes, padarias, cafés e congêneres, de médio porte e de atendimento ao comércio da cidade e sem apresentação de música ao vivo ou sistema de amplificação de som, apenas com música ambiente;

VIII – **COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO III**: comércio de venda direta ao consumidor de gêneros alimentícios, tais como bares, restaurantes, padarias, cafés e congêneres, de grande porte e de atendimento ao comércio da cidade e com apresentação de música ao vivo e sistema de amplificação de som;

IX – CENTRO COMERCIAL E SUPERMERCADOS: complexo de médio e grande porte que vincula livremente atividades comerciais especializadas ou não, de diferentes tamanhos, dedicados à exposição e venda de bens de consumo diário ou periódico;

X – POSTO DE ABASTECIMENTO: local coberto ou semicoberto para a venda a varejo de combustíveis, lubrificantes e prestação de serviços imediatos de apoio aos veículos, motoristas e passageiros (loja de conveniência sem utilização de música ao vivo e ou sistema de amplificação de som;

XI – GARAGEM COLETIVA: local, aberto ou fechado, para guarda, proteção ou estacionamento de veículos;

XII – OFICINA: local de serviço ou atividade de prestação de serviços de produção, manutenção ou reparo de produtos e equipamentos, de pequeno e médio porte;

XIII – OFICINA MECÂNICA I: local de serviço ou atividade de prestação de serviços de manutenção e reparo de veículos automotores de passeio, de pequeno e médio porte, com horários fixos de atividade e tratamento acústico preventivo ao incômodo de vizinhança;

XIV – OFICINA MECÂNICA II: local de serviço ou atividade de prestação de serviços de manutenção e reparo de veículos automotores de qualquer tipo, de qualquer porte, com horários fixos de atividade e tratamento acústico preventivo ao incômodo de vizinhança;

XV – INDÚSTRIA I: indústria com até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída; não poluente, que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança; que não ocasione o movimento excessivo de pessoas e veículos; que não emita gases incômodos, poeiras e trepidações;

XVI – INDÚSTRIA II: indústria não poluente, com área construída superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e com até 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), apresentando as mesmas características da Indústria I;

XVII – INDÚSTRIA III: indústria que apresenta área construída superior a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e com até 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados), mas que, por suas características, difere do tipo I e II pelo demasiado movimento de veículos e pessoas;

XVIII – INDÚSTRIA IV: é a indústria com mais de 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída, não poluente;

XIX – ARMAZENAGEM DE CARGAS: armazéns gerais ou depósitos para estocagem de cargas;

XX – ESCOLAS, CURSOS, BIBLIOTECAS E MUSEUS: locais destinados para atividades institucionais educativas e culturais;

XXI – DANCETERIA E EVENTOS: locais destinados para atividades de espetáculos artísticos, de lazer e dança, com utilização acentuada de aparelhagem de som mecânico ou de execução ao vivo;

XXII – CULTO: local destinado para atividades de cunho religioso, místico e espiritual, com horários fixos de atividade e tratamento acústico preventivo ao incômodo de vizinhança;

XXIII – CINEMAS, TEATROS E AUDITÓRIOS: locais destinados para atividades culturais, com capacidade superior a 60 lugares, com horários fixos de atividade e tratamento acústico preventivo ao incômodo de vizinhança;

XXIV – CLUBES: locais de acesso restrito particular, destinados para atividades culturais, festivas, esportivas, recreativas e de lazer;

XXV – JOGOS E ESPORTES: locais destinados a jogos e atividades esportivas, com acesso público, pago ou gratuito;

XXVI – HOSPITAIS E ASSISTÊNCIA À SAÚDE: locais destinados às diferentes atividades da medicina e de assistência à saúde, envolvendo todos os portes: hospitais, prontos-socorros, clínicas, postos de saúde, laboratórios de análises clínicas e creches;

XXVII – VETERINÁRIA: local destinado a atividades de saúde animal;

XXVIII – USOS RURAIS: atividades agrícolas, hortifrutigranjeiras, florestais ou pecuárias, áreas com usos como chácaras de recreio, lazer, turismo, comércio e indústrias ligadas a estas atividades anteriores de baixo impacto ambiental;

XXIX – USOS ESPECIAIS: locais com atividades específicas que demandam estudo particularizado para posterior aprovação pelo Poder Público municipal, a saber: Aterro Sanitário, Vazadouro de Lixo, Curtume, Cemitério, Torres de Radiotransmissão e Telefonia Celular, Linhas de Alta Tensão e Energia Elétrica Primária; Adutoras, Aeroportos, Pistas de Pouso e Helipontos, Estação Rodoviária e Terminais de Transporte Coletivo.

Art. 70 – Todas as novas edificações licenciadas a partir da aprovação deste Plano Diretor devem se adequar e obedecer a Lei Estadual nº 11.390 (de 21 de dezembro de 2020) que Institui o Regulamento de Segurança Contra Incêndios das edificações e áreas de risco no Estado do Maranhão, e dá outras providências, além de obedecer a todas as Portarias e Normas Técnicas complementares editadas em qualquer tempo pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Maranhão.

Parágrafo único – Decreto específico vai regulamentar os processos de análise de projetos e licenciamento urbanístico na cidade de Tuntum.

Art. 71 – Os usos ficam assim distribuídos, permitidos, proibidos e tolerados no território municipal:

Zona	Usos Permitidos	Usos Proibidos	Usos Tolerados
Zona Urbanizada Residencial – ZUR	I / II / III / IV / V / VI / VII / IX / X / XI / XII / XIII / XV / XX / XXII / XXIII / XXIV / XXV / XXVI / XXVII	VIII / XIV / XVI / XVII / XVIII / XIX / XXI / XXVIII	Todos os usos já implantados até a data de aprovação deste Plano Diretor e que terão que se adequar às suas normas em caso de ampliação de suas atividades.
Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUHM	I / II / III / IV / V / VI / VII / VIII / IX / X / XI / XII / XIII / XV / XIX / XX / XXI / XXII / XXIII / XXIV / XXV / XXVI / XXVII / XXVIII	XIV / XVI / XVII / XVIII	
Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEUI	Todos os usos I ao XXVIII do art. 67 deste Plano Diretor	-	
Zona Rural	I / II / III / V / VI / VII / X / XI / XII / XIII / XV / XX / XXII / XXIV / XXV / XXVI / XXVII / XXVIII	IV / VIII / IX / XIV / XVI / XVII / XVIII / XIX / XXI / XXIII	

Art. 72 – Lei Municipal Complementar definirá, com base no Cadastro Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, as atividades de uso industrial proibidas no território municipal.

Art. 73 – Lei Municipal Complementar especificará e regulamentará a Hierarquia Viária Municipal, após a elaboração e em consonância com o Plano de Mobilidade Urbana e Rural de Tuntum, previsto no art. 22 deste Plano Diretor, conforme legislação federal específica.



Parágrafo único – Até a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana e Rural de Tuntum o recuo mínimo obrigatório de todas as estradas em território municipal, sejam elas estradas vicinais, estradas estaduais – MAs ou estradas federais – BRs será de 5 (cinco) metros, em conformidade com a Lei Federal nº 13.913 (de 25 de novembro de 2019) e Resolução Federal nº 9 (de 12 de agosto de 2020).

Art. 74 – Comissão Técnica Especial a ser nomeada pelo Prefeito, quando necessária e sob a coordenação do Poder Executivo Municipal, definirá os critérios técnicos mínimos necessários para a instalação e funcionamento dos Usos Especiais previstos no Inciso XXIX do Art. 68 deste Plano Diretor, permitidas em quaisquer uma das zonas urbanas e rurais da cidade após estudo e relatórios de impacto ambiental aprovados pela referida Comissão Técnica Especial.

Capítulo IV

Dos Instrumentos de Promoção da Política Pública de Qualidade do Meio Ambiente Edificado

Art. 75 – São Instrumentos da Macropolítica do Meio Ambiente Edificado a serem aplicados na Zona Urbana de Tuntum:

- I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória;
- II – Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III – Da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública;
- IV - Do Direito de Preempção;
- V – Do Direito de Superfície;
- VI – Do Solo Criado;
- VII - Da Transferência do Direito de Construir;
- VIII – Do Consórcio Imobiliário;
- IX – Das Operações Urbanas Consorciadas;
- X – Do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XI – Da Contribuição de Melhoria;



XII – Do Fundo Municipal de Urbanização.

Parágrafo único – As áreas territoriais onde poderão ser aplicados os instrumentos de que trata este capítulo correspondem a área urbana e de expansão urbana municipal delimitadas e previstas na cartografia anexa a este Plano Diretor.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória

Art. 76 – Lei complementar definirá os critérios para determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do imóvel situado na Zona Urbana e de Expansão Urbana não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º – Deve ser observado o disposto nos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade relativos à notificação dos proprietários, prazos para aplicação do instrumento e transmissão e venda do imóvel notificado.

§ 2º – Considera-se imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, os terrenos livres de edificação ou edificações já construídas com índices urbanísticos inferiores aos propostos neste Plano Diretor.

§ 3º – Para a utilização deste instrumento o Município identificará previamente os imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade urbana e deverá notificar os seus proprietários para que promovam o adequado aproveitamento dos imóveis que lhes pertencem.

Seção II

Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 77 – Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos em Lei Complementar prevista no *caput* do art. 73 deste Plano Diretor, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) de forma progressiva no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º – O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 73 desta Lei e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15 (quinze) por cento.

§ 2º – Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida



obrigação, garantida a prerrogativa da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, prevista no art. 75 deste Plano Diretor.

§ 3º – Uma vez regulamentadas em Lei, fica vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção III Da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública

Art. 78 – Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização de seu terreno ou imóvel, como previsto neste Plano Diretor e suas Leis Complementares, o Município poderá proceder à sua respectiva desapropriação, através de pagamento com títulos da dívida pública, conforme previsto no art. 8º do Estatuto da Cidade.

Seção IV Do Direito de Preempção

Art. 79 – Através do direito de preempção a Prefeitura de Tuntum terá a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 80 – O objetivo do direito de preempção é facilitar a aquisição de imóveis por parte do Poder Público para fins de:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais;
- III – formação de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – preservação de área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 81 – Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidos em lei municipal específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27 do Estatuto da Cidade.

Seção V
Do Direito de Superfície

Art. 82 – O proprietário de imóvel situado na Zonas Urbana e de Expansão Urbana de Tuntum poderá conceder a terceiros, após autorização expressa do Poder Executivo Municipal, o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada em Cartório de Registro de Imóveis, conforme critérios estabelecidos nos artigos 21 a 24 do Estatuto da Cidade.

Art. 83 – O Poder Público poderá autorizar o direito de superfície:

I - em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - em caráter transitório para remoção temporária de moradores de áreas de risco ou de aglomerados subnormais, pelo tempo que durar as obras de urbanização necessárias para realocação desta população.

Parágrafo único – O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

Art. 84 – O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio municipal, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 85 – As condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidos em lei municipal específica.

Seção VI
Do Solo Criado

Art. 86 – Imóveis situados nas Zonas de Expansão Urbana definidas por este Plano Diretor poderão utilizar índices urbanísticos construtivos acima dos limites máximos estabelecidos por este Plano Diretor, mediante contrapartida a ser prestada ao Município pelo beneficiado.

Parágrafo Único – Lei complementar municipal definirá os critérios, bases de cálculo, a contrapartida, prazos e condições de aplicação das contrapartidas e requisitos urbanísticos do referido instrumento, em conformidade com o estabelecido pelos artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade.

Seção VII

Da Transferência do Direito de Construir;

Art. 87 – Fica permitido aos proprietários de imóveis urbanos preservados em áreas de interesse natural ou cultural a transferência do direito de edificar em outro local a área construída não utilizada em seu imóvel, segundo autorização do Município, ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote que tenha interesse para:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação histórica, artística, arquitetônica, arqueológica, ambiental e paisagística;

III - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 88 – Ao proprietário que conceder ao Município o seu imóvel ou parte dele para fins descritos acima será concedido o benefício de transferência do potencial construtivo.

Art. 89 – Os critérios de aplicação deste instrumento e os procedimentos para sua efetivação serão estabelecidos em lei complementar específica, que também operacionalizará os certificados para transferência do direito de construir, os prazos, os registros e as obras de restauro e conservação do imóvel que transfere.

Parágrafo único – Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento devem observar as disposições do art. 35 do Estatuto da Cidade.

Seção VIII

Do Consórcio Imobiliário

Art. 90 – O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento ou edificação compulsória, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme critérios estabelecidos pelo artigo 46 do Estatuto da Cidade.



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

§ 2º – O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 3º – O valor real desta indenização deverá:

I – refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II – excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 91 – Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Seção IX

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 92 – Lei municipal específica estabelecerá os critérios para a aplicação das Operações Urbanas Consorciadas, conforme parâmetros estabelecidos nos artigos 32, 33 e 34 do Estatuto da Cidade.

Art. 93 – O A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em área urbana específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, organizando o sistema de transporte coletivo, implantando programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 94 – As Operações Urbanas Consorciadas no município de Tuntum têm como finalidades:

I – a implantação de espaços e equipamentos públicos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

- II – a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – a implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV – a ampliação e melhoria do sistema de transporte público coletivo;
- V – a proteção e recuperação de patrimônio ambiental e cultural;
- VI – a melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária;
- VII – a reurbanização e tratamento urbanístico de áreas;
- VIII – a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 95 – As operações urbanas consorciadas voltadas a viabilizar intervenções urbanísticas que exijam a cooperação entre o Poder Público, os interesses privados e da população, podem implicar, entre outras medidas:

- I – na modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente ou o impacto de vizinhança;
- II – na regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III – na ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV – na oferta de habitação de interesse social.

Seção X

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 96 – O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento prévio a ser exigido para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades que possam causar impacto afetando a qualidade de vida da população residente na área de vizinhança imediata ou nas proximidades do empreendimento.

Art. 97 – O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é alertar e precaver quanto à repercussão do empreendimento no que se refere às questões ligadas a visibilidade, acesso, uso e estrutura do meio ambiente natural ou construído evitando o desequilíbrio no crescimento urbano e garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Art. 98 – A definição de critérios de análise, dos usos e porte dos empreendimentos privados ou públicos que dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento serão definidos em legislação específica.

Parágrafo único – O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Seção XI Da Contribuição de Melhoria

Art. 99 – O município poderá instituir contribuição de melhoria sobre os imóveis que forem beneficiados e/ou tiverem o seu valor venal acrescido em decorrência de obra e/ou serviço realizado pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único – A instituição da contribuição de melhoria deverá seguir as regras do Decreto-lei nº 195, de 24 de fevereiro de 1967.

Seção XII Do Fundo Municipal de Urbanização

Art. 100 – Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos, habitacionais e ambientais integrantes ou decorrentes deste Plano Diretor e das peças orçamentárias municipais, em obediência às prioridades estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único – Lei municipal complementar regulamentará o Fundo Municipal de Urbanização.

TÍTULO VI DA POLÍTICA PÚBLICA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA

Capítulo I Do Sistema de Planejamento Rural e Urbano Municipal

Art. 101 – A elaboração, a revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento do Plano Diretor de Tuntum e dos planos, programas e projetos dele decorrentes serão efetuados mediante processo de planejamento, implementação, controle e monitoramento, de caráter permanente e participativo, como parte do modo de gestão participativa da Cidade para a concretização das suas funções sociais.



§ 1º – A elaboração, revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento do Plano Diretor de Tuntum e monitoramento dos planos, programas e projetos dele decorrentes são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Projetos Especiais – SEMPE.

§ 2º – O Executivo Municipal promoverá a adequação de sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstas neste Plano Diretor, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta e indireta.

§ 3º – Todas as políticas setoriais tratadas neste Plano Diretor terão seu órgão gestor específico.

Seção I Da Comissão Municipal da Cidade

Art. 102 – Fica criada a Comissão Municipal da Cidade, órgão consultivo e de acompanhamento em matéria urbanística e de política urbana e rural, vinculado à Secretaria Municipal de Projetos Especiais - SEMPE, composto por 18 (dezoito) membros e seus respectivos suplentes, sendo 9 (nove) representantes do Poder Público e 9 (nove) representantes da Sociedade Civil, a ser regulamentada em Decreto Municipal específico.

Parágrafo único – Caberá ao Executivo Municipal disponibilizar os recursos necessários o pleno funcionamento da Comissão.

Seção II Do Sistema de Informações Municipais

Art. 103 – O Executivo manterá atualizado, de forma permanente, um Sistema de Informações Municipais, contendo dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outros dados e informações de relevante interesse para o Município.

§ 1º – O Sistema de Informações Municipais será amplamente divulgado de forma periódica nos meios de comunicação disponíveis.

§ 2º – O Sistema Municipal de Informações deverá abranger Cadastro Técnico único, multifinalitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, censitária, tributária, judicial, patrimonial, cultural, ambiental e socioeconômica, além de outras informações de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.



§ 3º – O Sistema Municipal de Informações será gerenciado pela Secretaria Municipal de Projetos Especiais – SEMPE.

Capítulo II Da Gestão Participativa

Art. 104 – Fica garantida a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana do município, por meio dos seguintes instrumentos:

- I – Comissão Municipal da Cidade;
- II – Conferência Municipal de Desenvolvimento de Tuntum;
- III – audiências públicas;
- V – iniciativa popular de projetos de lei, nos termos da Constituição Federal;
- VI – assembléias e fóruns populares;
- VII – plebiscito e referendo popular.

Parágrafo Único - Decretos específicos regulamentarão cada instrumento citado no *caput* deste artigo.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 105 – O Plano Diretor terá vigência de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua publicação no Diário Oficial de Tuntum, devendo, ao final desse prazo, ser substituído por versão revista e atualizada.

Art. 106 – A partir das Políticas Públicas presentes nesta Lei, a elaboração do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA) deverão ter o Plano Diretor como referência, inclusive nas reformulações, que se fizerem necessárias após a aprovação destas peças orçamentárias.

Art. 107 – Fica o Poder Público Municipal autorizado a participar de comitês, órgãos, comissões e consórcios intergovernamentais que permitam sua integração com representantes da Administração Direta e Indireta dos Governos Federal, Estadual e de Municípios vizinhos, visando:

I - o planejamento e gestão do Sistema de Transportes Intermunicipal e Vias Estruturais;

II - a aprovação de loteamentos em áreas limítrofes;

III - o desenvolvimento de políticas para a zona rural;

IV - o desenvolvimento de políticas de saneamento e gestão de recursos hídricos;

V - o estabelecimento de políticas de uso industrial, bem como aprovação de projetos de empreendimentos de impacto;

VI - o estabelecimento de políticas de controle e fiscalização da poluição;

VII - o desenvolvimento de soluções conjuntas para a disposição e tratamento de resíduos sólidos.

Art. 108 – Decreto municipal complementar vai registrar em memorial descritivo georreferenciado os limites das zonas urbanas aprovadas no Anexo II deste Plano Diretor.

Art. 109 – Decreto municipal regulamentará o período de transição para tratamento de obras em processo de licenciamento na data de publicação deste Plano Diretor.

Art. 110 – Fazem parte integrante deste Plano Diretor os seguintes Anexos:

a) Anexo I – Mapa de Macrozoneamento Urbano e Rural;

b) Anexo II – Mapa de Zoneamento Urbano;

Art. 111 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

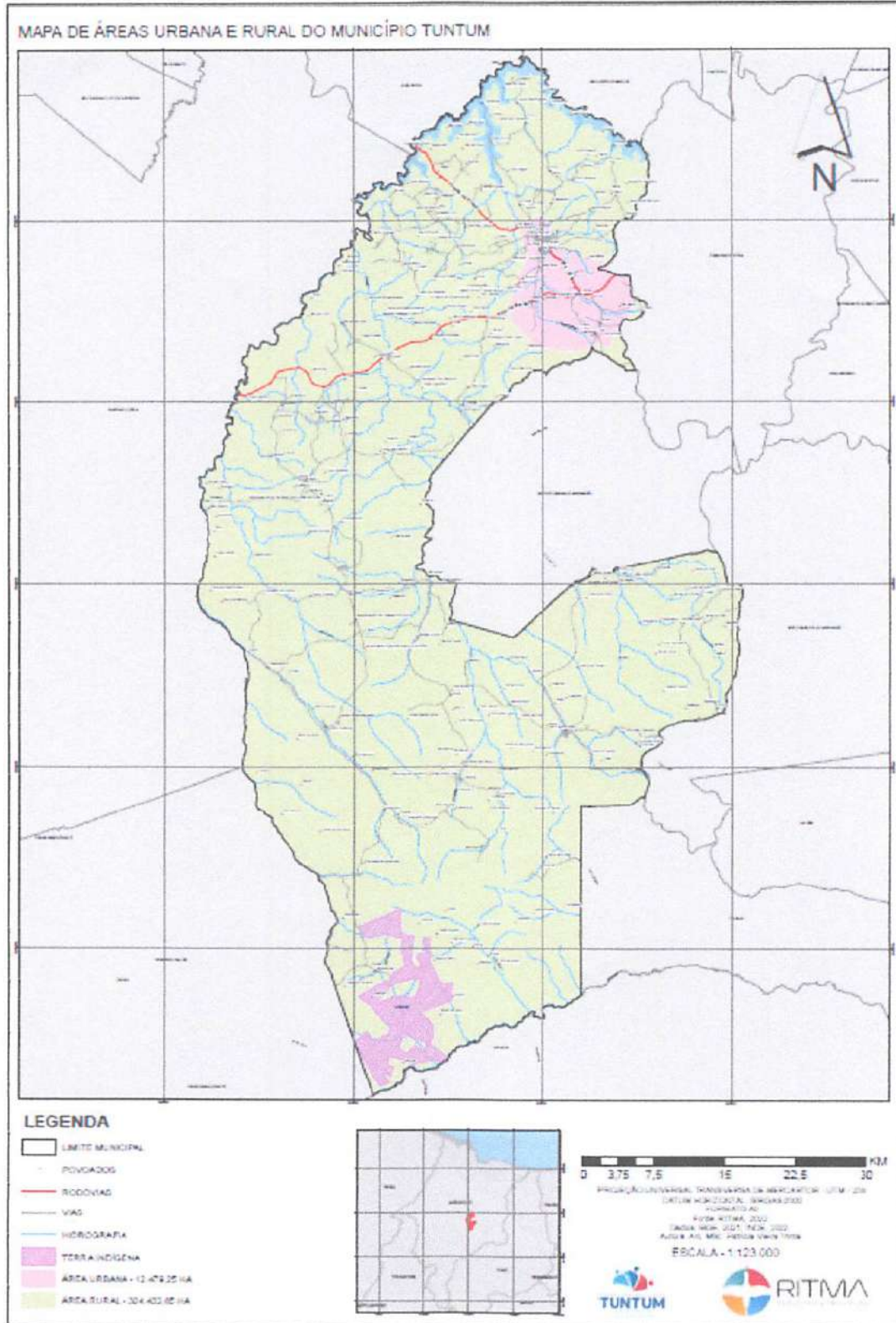
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TUNTUM, ESTADO DO MARANHÃO, aos doze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois (12/12/2022).



FERNANDO PORTELA TELES PESSOA
Prefeito Municipal de Tuntum/MA

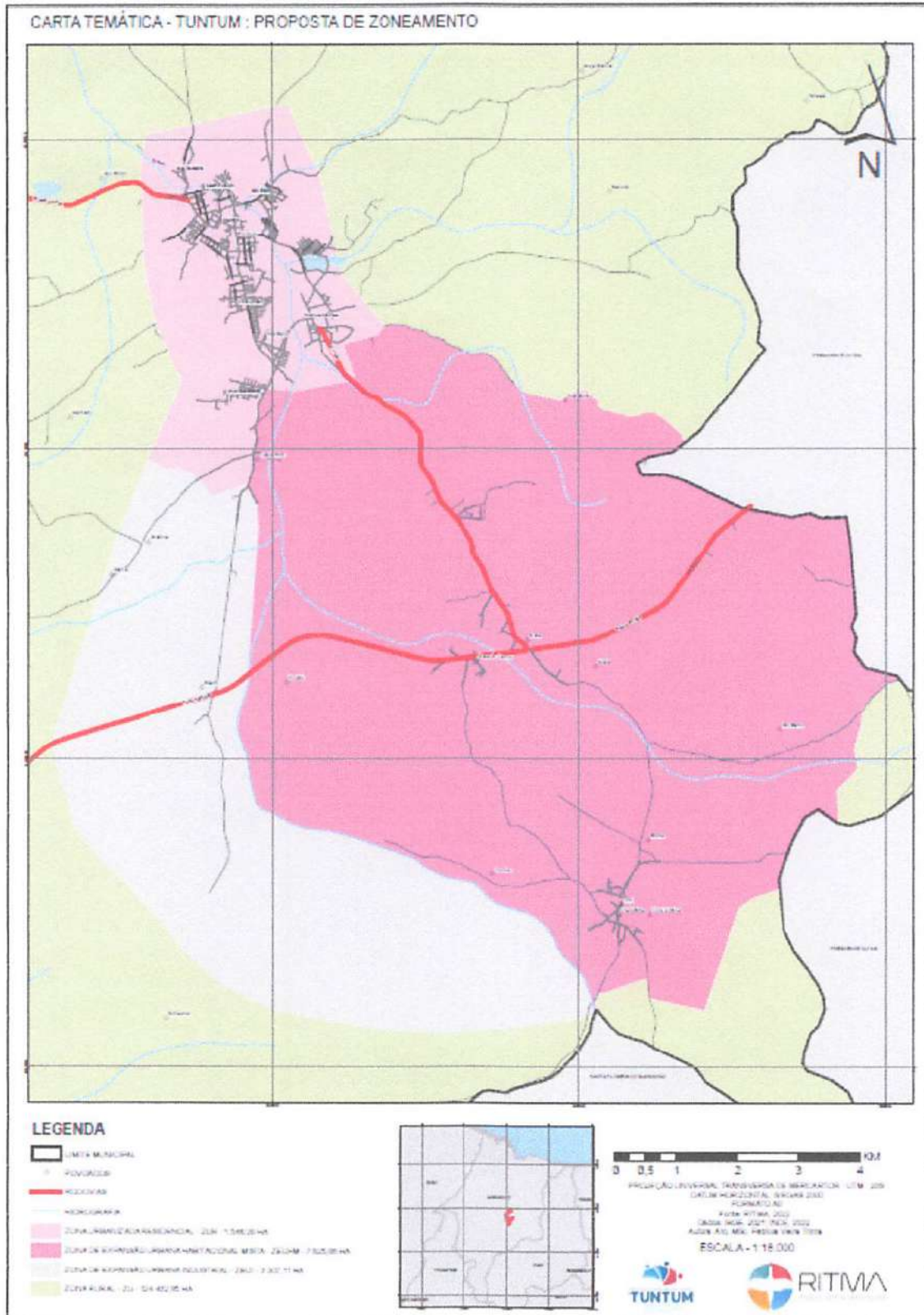
ANEXO I

MAPA DE MACROZONEAMENTO URBANO E RURAL



ANEXO II

MAPA DE ZONEAMENTO URBANO



SUMÁRIO

DECRETO: Páginas.....1/1
LEI COMPLEMENTAR: Páginas.....2/33

DECRETO

DECRETO N.º 105, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022.

**DISPÕE SOBRE O RECESSO NAS
REPARTIÇÕES PÚBLICAS MUNICIPAIS E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE TUNTUM, ESTADO DO
MARANHÃO, usando das suas atribuições que lhe confere o inciso VI,
do art. 67, da Lei Orgânica Municipal,

DECRETA:

Art.1º Fica estabelecido recesso nas repartições públicas
municipais de Tuntum- MA, para comemoração das festas de final de
ano (Natal e Ano Novo), os períodos de 19 a 23 e de 26 a 30 de
dezembro de 2022, respectivamente.

Parágrafo Único. Os agentes públicos devem se revezar
nos dois períodos comemorativos estabelecidos no caput, preservando
os serviços essenciais, em especial o atendimento ao público.

Art. 2º Ficará a critério dos Secretários Municipais a escala
dos profissionais que atuarão em regime de plantão para os serviços
considerados essenciais.

Art. 3º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua
publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tuntum- MA, aos 12
dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois.

FERNANDO PORTELA TELES PESSOA
Prefeito Municipal de Tuntum-MA

ESTADO DO MARANHÃO

DIÁRIO OFICIAL

Rua Frederico Coelho, N° 411, Centro
CEP: 65.763-000 - Tuntum - MA
Site: www.tuntum.ma.gov.br

Fernando Portela Teles Pessoa

Prefeito

Secretário

Rhicado Herlirvall

Orçamento

LEI

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
URBANÍSTICO DE TUNTUM / MA



TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

TÍTULO II – DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE
DO MEIO AMBIENTE NATURAL

TÍTULO III – DA POLÍTICA PÚBLICA DE IMPLEMENTAÇÃO
DA INFRAESTRUTURA SOCIAL

TÍTULO IV – DA POLÍTICA PÚBLICA DE PROMOÇÃO
DA INFRAESTRUTURA ECONÔMICA

TÍTULO V – DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE
DO MEIO AMBIENTE EDIFICADO

TÍTULO VI – DA POLÍTICA PÚBLICA DE PLANEJAMENTO
E GESTÃO PARTICIPATIVA

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ESTADO DO MARANHÃO

DIÁRIO OFICIAL

Rua Frederico Coelho, Nº 411, Centro

CEP: 65.763-000 - Tuntum - MA

Site: www.tuntum.ma.gov.br

Fernando Portela Teles Pessoa

Prefeito

Secretário

Rh Ricardo Herlirvall

Orçamento

SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo I – Dos Objetivos e Diretrizes Fundamentais

Capítulo II – Das Funções Sociais

Seção I – Da Função Social da Cidade

Seção II – Da Função Social da Propriedade Urbana e Rural

TÍTULO II – DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE NATURAL

Capítulo I – Da Preservação Ambiental

Capítulo II – Do Saneamento Ambiental

Capítulo III – Da Limpeza Pública

TÍTULO III – DA POLÍTICA PÚBLICA DE IMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA SOCIAL

Capítulo I – Da Promoção Habitacional

Capítulo II – Da Promoção do Esporte e do Lazer

Capítulo III – Do Desenvolvimento Cultural

Capítulo IV – Da Mobilidade e Acessibilidade

TÍTULO IV – DA POLÍTICA PÚBLICA DE PROMOÇÃO DA INFRAESTRUTURA ECONÔMICA

Capítulo I – Do Desenvolvimento Econômico

Seção I – Do Turismo

Seção II – Da Indústria

Seção III – Da Agricultura, da Pesca e do Desenvolvimento Rural

TÍTULO V – DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE EDIFICADO

Capítulo I - Do Macrozoneamento Urbano e Rural

Seção I – Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental Natural

Seção II – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural e Paisagística

Seção III – Das Zonas de Restrições Específicas

Subseção I – *Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS*

Subseção II – *Da Zona Urbanizada Residencial – ZUR*

Subseção III – *Da Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista – ZEUHM*

Subseção IV – *Da Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEUI*

Capítulo II – Do Parcelamento do Solo Urbano

Seção I – Do Desmembramento

Seção II – Do Remembramento

Seção III – Do Loteamento

Seção IV – Do Condomínio Urbanístico

Capítulo III – Do Uso e Ocupação do Solo Urbano

Seção I – Das Normas de Ocupação do Lote

Seção II – Dos Usos e Normas de Utilização do Lote

Capítulo IV – Dos Instrumentos de Promoção da Política Pública de Qualidade do Meio Ambiente Edificado

Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória

Seção II – Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Seção III – Da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública

Seção IV – Do Direito de Preempção

Seção V – Do Direito de Superfície

Seção VI – Do Solo Criado

Seção VII – Da Transferência do Direito de Construir

Seção VIII – Do Consórcio Imobiliário

Seção IX – Das Operações Urbanas Consorciadas

ESTADO DO MARANHÃO

DIÁRIO OFICIAL

Rua Frederico Coelho, Nº 411, Centro

CEP: 65.763-000 – Tuntum – MA

Site: www.tuntum.ma.gov.br

Fernando Portela Teles Pessoa

Prefeito

Secretário

Rh Ricardo Herlirvall

Orçamento

Seção X – Do Estudo de Impacto de Vizinhança
Seção XI – Da Contribuição de Melhoria
Seção XII – Do Fundo Municipal de Urbanização

TÍTULO VI - DA POLÍTICA PÚBLICA DE PLANEJAMENTO E DA GESTÃO PARTICIPATIVA

Capítulo I - Do Sistema de Planejamento Rural e Urbano Municipal

Seção I – Da Comissão Municipal da Cidade

Seção II – Do Sistema de Informações Municipais

Capítulo II – Da Gestão Participativa

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

LEI COMPLEMENTAR Nº 13, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbanístico de Tuntum e dá Outras Providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TUNTUM, ESTADO DO MARANHÃO, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 67, da Lei Orgânica Municipal faça saber que a Câmara Municipal de Tuntum aprovou, promulgo e sanciono a seguinte Lei Ordinária:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º – O Plano Diretor de Tuntum, conforme disposto no artigo 14, Incisos III, XVII, XVIII e XXI, artigo 36, incisos XII, XIII e XVI e artigo 148, §§ 1 e 2 da **Lei Orgânica** Municipal de Tuntum (Emenda Modificativa nº 01 de 21 de dezembro de 2009), no artigo 180 da **Constituição do Estado** do Maranhão, bem como nas disposições da **Constituição Federal**, artigos 182, § 1º e 183, e da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (**Estatuto da Cidade**), em seus artigos 39, 40, §§ 1º, 2º e 3º, 41, incisos I e III e artigo 42, regem segundo os preceitos abaixo e os mapas em anexo.

Parágrafo Único - Na elaboração do Plano Diretor foram observadas as obrigações instituídas pelo Estatuto da Cidade em seus artigos 40, § 4º e 43, incisos I, II e III.

Art. 2º – O Plano Diretor tem por objetivo principal o ordenamento do crescimento da cidade, estimulando seu desenvolvimento econômico de forma harmônica e contínua, assegurando o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e rural, na busca do bem-estar e da melhoria da qualidade de vida dos habitantes de Tuntum.

Parágrafo Único – O objetivo principal do Plano Diretor será alcançado através:

I – Da ordenação do crescimento equilibrado das diferentes áreas territoriais da cidade, proporcionando a oferta de moradias, dotadas de saneamento básico, sistema viário e transportes coletivos, além dos demais equipamentos urbanos e sociais;

II – Da implantação de um processo permanente de planejamento territorial urbano e rural, com um processo contínuo de monitoramento e avaliação do Plano Diretor da Cidade;

III – Da promoção de políticas setoriais, compatibilizando o desenvolvimento urbano e rural com a proteção do meio ambiente natural e edificado, voltado à conservação e recuperação patrimonial;

IV – Da busca da compatibilização do desenvolvimento local com o dos municípios vizinhos, visando uma efetiva integração regional;

V – Da garantia de implantação de mecanismos de participação da população no planejamento da cidade e na fiscalização da execução deste planejamento.

Capítulo I

Dos Objetivos e Diretrizes Fundamentais

Art. 3º – O cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural será garantido pelo Plano Diretor de Tuntum através das seguintes diretrizes fundamentais:

I – Direito a uma cidade sustentável, através do direito à terra urbana e rural, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana e rural, à saúde, à educação, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e renda justa, à cultura e ao lazer;

II – Adequação dos parâmetros urbanísticos específicos, com a previsão de índices de ocupação do solo que possibilitem a compatibilização das áreas em função das densidades populacionais, da disponibilidade de infraestrutura, do sistema viário e da compatibilidade com o meio ambiente natural;

III – Ordenação e controle do uso do solo, evitando:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos e rurais;
- b) a proximidade de usos incompatíveis;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso inadequado em relação à infraestrutura existente;
- d) a instalação de atividade ou empreendimento gerador de tráfego sem a previsão adequada de infraestrutura urbana correspondente;
- e) a deterioração das áreas já urbanizadas e a poluição e degradação ambiental.

IV – previsão na legislação de parcelamento do solo para permitir a redução dos custos da construção e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais;

V – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa-renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e da edificação, sob a ótica da situação socioeconômica da população;

VI – Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico de todo o território Municipal;

VII – adequação dos diferentes instrumentos de política econômica, tributária, financeira e dos gastos públicos para o cumprimento dos objetivos do desenvolvimento urbano;

VIII – articulação do Poder Público com a iniciativa privada na transformação e manutenção dos espaços, serviços e equipamentos municipais, naquilo que couber ao interesse público;

IX – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e edificado, dos patrimônios natural e cultural, tanto na área urbana quanto na área rural, com vistas ao desenvolvimento sustentável;

X – acesso aos espaços, equipamentos e serviços públicos para todos os cidadãos, especialmente aos portadores de necessidades especiais;

XI – promoção do acesso da população ao sistema municipal de saúde e aos serviços de educação, cultura, esporte e lazer;

XII – garantia de espaços para o desenvolvimento de atividades econômicas voltadas à geração de emprego e renda e incentivo ao turismo ambientalmente sustentável.

**Capítulo II
Das Funções Sociais**

**Seção I
Da Função Social da Cidade**

Art. 4º – A cidade cumpre sua função social ao atender às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal dos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico.

Parágrafo único – É função social da cidade de Tuntum garantir:

I – a universalização do acesso ao trabalho, à moradia, ao lazer, à educação e cultura, à saúde, ao transporte público, às infraestruturas e equipamentos e serviços urbanos;

II – a proteção do patrimônio e da produção cultural para a fruição no presente e a sua transmissão às gerações futuras;

III – a manutenção e a oferta de um meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV – a oferta de espaços públicos e de um ambiente urbano que propicie o exercício da cidadania, através do convívio social e do estímulo a toda forma de expressão cultural e de participação na vida comunitária;

V – a gestão democrática do Município, através do acesso à informação e da participação de sua população nos processos de planejamento, execução e fiscalização das ações dos agentes públicos.

Seção II

Da Função Social da Propriedade Urbana e Rural

Art. 5º – A propriedade urbana cumpre sua função social ao atender, no mínimo, a compatibilidade do uso da propriedade com:

I – a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II – a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

III – a segurança, bem-estar, lazer, educação e saúde de seus usuários.

TÍTULO II

DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE NATURAL

Art. 6º – Cabe ao Poder Público em conjunto com a comunidade local a manutenção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, promovendo a proteção e revitalização, controle e melhoria da qualidade do ar, da água, do solo, da flora e da fauna, em conformidade com o artigo 15, inciso VI, e artigos 150 e 151 da Lei Orgânica do Município, e com o artigo 241 da Constituição Estadual do Maranhão.

Capítulo I

Da Preservação Ambiental

Art. 7º – São consideradas ações prioritárias para garantir a preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado:

I – conciliar o uso e a ocupação do solo com a conservação ambiental;

II – priorizar esforços para a fiscalização, proteção e desenvolvimento de atividades que garantam a disponibilidade e a qualidade da água;

III – promover a recuperação e proteção das nascentes existentes no Município, respeitando os limites definidos na legislação ambiental específica;

IV – promover a conservação e restauração das matas ciliares;

V – incentivar o correto uso do solo de forma a evitar a erosão, garantindo a sustentabilidade da produção pecuária e hortifrutigranjeiros e a qualidade da água;

VI – manter e revitalizar as áreas verdes já existentes, visando garantir a preservação e o cumprimento de sua função social e ambiental;

VII – implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes, de Esporte e de Lazer.

Art. 8º – É considerada ação prioritária para a preservação dos recursos hídricos de Tuntum assegurar o abastecimento de água tratada e de qualidade a todos os domicílios, através da adoção de instrumentos de sustentabilidade da oferta de água destinada ao abastecimento da população e do controle da perfuração de poços para a retirada de água do subsolo.

Capítulo II Do Saneamento Ambiental

Art. 9º – As ações prioritárias de Saneamento Ambiental do Município de Tuntum têm como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Art. 10º – As ações municipais de Saneamento Ambiental devem respeitar as seguintes diretrizes:

I – garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;

II – ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação ou ativação de redes coletoras de esgoto e de água;

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

IV – coibir todo e qualquer lançamento *in natura* de esgotos nos cursos d'água.

Art. 11 – Cabe ao Município de Tuntum, por meios próprios ou por meio de concessão, os serviços de captação, tratamento e distribuição de água potável, coleta e tratamento de esgoto.

Capítulo III Da Limpeza Pública

Art. 12 – Cabe ao Município elaborar e implementar um Sistema de Gestão de Resíduos Sólidos e Limpeza Pública, garantindo a ampliação da coleta, estabelecimento de processos de coleta seletiva e de reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos.

Art. 13 – Constituem diretrizes e estratégias para as ações de Limpeza Pública Urbana e Rural, em relação ao Sistema de Resíduos Sólidos e Limpeza Pública:

I – assegurar a coleta, o transporte, o tratamento e a disposição final dos resíduos domiciliares e hospitalares;

II – organizar a capina e a varrição nas macrozonas urbana e rural;

III – incentivar a adoção de processos ambientais sustentáveis de coleta, processamento, reciclagem e decomposição do lixo;

IV – a elaboração, juntamente com a iniciativa privada, de um Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil, conforme Resolução CONAMA nº. 307/2002;

V – implantação da Agenda 21 e estabelecimento de ações para se atingirem os Objetivos de Desenvolvimento Sustentáveis – ODS da Organização das Nações Unidas;

VI – instituir fórum para a discussão sobre a destinação adequada dos resíduos sólidos, com representantes do Poder Público e dos demais segmentos da sociedade civil, podendo também envolver os demais municípios da Mesorregião do Centro Maranhense;

VII – planejar a localização do Aterro Sanitário Municipal de modo a não comprometer a integridade dos recursos naturais, as bacias de mananciais de abastecimento público de água, as reservas e as áreas de proteção florestal e ambiental e as de preservação permanente;

**TÍTULO III
DA POLÍTICA PÚBLICA DE IMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA SOCIAL**

**Capítulo I
Da Promoção Habitacional**

Art. 14 – Compõem os objetivos de promoção da habitação na cidade de Tuntum:

- I – garantir acesso à moradia digna à população de baixa renda;
- II – identificar as demandas habitacionais do Município e promover a redução do déficit habitacional;
- III – promover a melhoria de qualidade das habitações classificadas como de interesse social.

Art. 15 – Compõem as diretrizes relativas à promoção da habitação:

- I – viabilizar parcerias com a iniciativa privada objetivando implantar loteamentos urbanizados direcionados à população de baixa renda;
- II - viabilizar parcerias com instituições financeiras visando a implantação de programas habitacionais desenvolvidos conjuntamente com os Governos Federal e Estadual;
- III – firmar convênios com órgãos públicos viabilizando a implantação de moradias populares;
- IV – implantar em parceria com os governos Federal e Estadual programas de financiamento de materiais de construção;
- V – incentivar a construção de unidades habitacionais através de autoconstrução e de mutirão, oferecendo o acompanhamento técnico e logístico necessário;
- VI – aumentar a reserva fundiária municipal destinada ao atendimento dos programas habitacionais destinadas à população de baixa renda.

Art. 16 – Legislação específica regulamentará instrumento de regularização fundiária voltado às edificações, ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em situações tecnicamente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas neste Plano Diretor, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir estabilidade jurídica, estabilidade física, salubridade e segurança de uso, de forma a incorporar os assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular da cidade de Tuntum.

Parágrafo Único – A legislação citada no *caput* do artigo definirá normas técnicas e procedimentos para regularizar:

- I – parcelamentos do solo implantados irregularmente;
- II – empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;
- III – assentamentos precários, aglomerações subnormais, favelas, cortiços e palafitas;
- IV – edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente.

**Capítulo II
Da Promoção do Esporte e do Lazer**

Art. 17 – Órgão competente do Poder Executivo Municipal, objetivando um pleno desenvolvimento físico, mental e social de todos os habitantes do Município, deverá adotar medidas que visem:

- I – criação, implantação e reforma de centros esportivos dotados de dependências para a prática de diversas modalidades esportivas, além de salas próprias para desenvolvimento de cursos, oficinas, seminários e afins;

II – busca da integração dos centros esportivos com a comunidade para a efetiva participação da população nos programas de esportes coletivos, desenvolvidos principalmente, nos finais de semana;

III – viabilização de projetos esportivos que integrem as diferentes regiões da cidade através de recreação sadia e construtiva à comunidade;

IV – implantação de projetos para dotar as escolas e centros esportivos de equipamentos adequados e profissionais capacitados.

Capítulo III Do Desenvolvimento Cultural

Art. 18 – As diretrizes para o Desenvolvimento Cultural da cidade, observado o disposto no artigo 134 da Lei Orgânica Municipal, têm como objetivos a preservação e a valorização do Patrimônio Cultural e Natural de Tuntum entendidos como fatores determinantes para:

I – o desenvolvimento econômico e social;

II – a geração de emprego e renda;

III – a melhoria da qualidade de vida da população;

IV – Identificação do conjunto patrimonial cultural.

Art. 19 – O conjunto patrimonial imaterial e material formado pelos bens históricos, artísticos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, arqueológicos e de relevante valor cultural e natural, localizados no Município, são considerados bens inalienáveis da população, cabendo a ela exercer, de forma concorrente às diferentes esferas da Administração Pública, a sua guarda, proteção e gestão.

Capítulo IV Da Mobilidade e Acessibilidade

Art. 20 – Entende-se por Mobilidade e Acessibilidade o conjunto de componentes e ações do Poder Público que possibilitem atender às demandas por deslocamento e acesso da população em toda a área urbana do Município e entre esta e as áreas rurais, através do pleno funcionamento do trânsito, dos transportes e do sistema viário municipal, tendo como base o planejamento, a educação no trânsito e a fiscalização, garantindo o direito de ir e vir dos cidadãos com ampla segurança.

Art. 21 – São considerados objetivos da Mobilidade e Acessibilidade na cidade de Tuntum:

I – garantir as condições necessárias à circulação e à locomoção, facilitando os deslocamentos e o acesso a qualquer parte do Município;

II – promover a acessibilidade universal da população, facilitando seu deslocamento por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, em particular aos que apresentam dificuldades de locomoção, em conformidade com legislação específica e, na ausência desta, com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário e aos espaços e equipamentos urbanos;

III – garantir a fluidez do transporte em todos os modais de competência do Município, visando o desenvolvimento econômico;

IV – priorizar o transporte coletivo sobre o individual;

V – compatibilizar o uso do solo urbano ao sistema viário;

VI – incrementar a municipalização do trânsito.

Art. 22 – São ações prioritárias no desenvolvimento da promoção da Mobilidade e Acessibilidade:

I – a definição de hierarquia viária e respectivos recuos mínimos para as edificações;

II – a implantação de abrigos e sinalização horizontal, vertical e toponímica e, quando tecnicamente justificado, a utilização da sinalização semafórica, inclusive com a instalação de semáforos para pedestres;

III – a instituição e implementação do Plano de Mobilidade Urbana e Rural, promovendo o acesso, com fluidez e segurança, a todas as áreas urbanas e rurais do território municipal, em conformidade com a legislação federal;

IV – eliminar as barreiras arquitetônicas, promovendo o livre acesso dos pedestres nas calçadas e disciplinar, em decreto regulamentador específico, a padronização dos passeios públicos;

V – regulamentar, através de decreto, o número mínimo de vagas para estacionamento no interior dos imóveis, conforme a demanda gerada pelo uso;

VI – regulamentar os horários para operações de cargas e descargas dentro do perímetro urbano.

TÍTULO IV
DA POLÍTICA PÚBLICA DE PROMOÇÃO DA INFRAESTRUTURA ECONÔMICA

Capítulo I
Do Desenvolvimento Econômico

Art. 23 – A Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica será norteada, quanto ao desenvolvimento econômico da cidade, pelo comportamento do Poder Público em consonância com as demais legislações aplicáveis na busca do desenvolvimento econômico e social sustentável, através de políticas setoriais nas áreas de turismo, da indústria, da agropecuária, do desenvolvimento rural, da pesca e aquicultura.

Seção I
Do Turismo

Art. 24 – São objetivos da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica na área do Turismo:

I – o aumento do fluxo turístico em Tuntum;

II – a consolidação da posição do município como componente da oferta turística da Mesorregião do Centro Maranhense, articulando-se com os municípios vizinhos;

III – realização do desenvolvimento sistêmico do turismo em suas diversas modalidades.

Art. 25 – São diretrizes relativas à Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica na área de Turismo:

I – o aumento da participação do Município no movimento turístico da Mesorregião do Centro Maranhense;

II – a sistematização do levantamento e atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;

III – a integração dos programas e projetos turísticos com atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer realizadas no Município;

IV – a garantia da oferta e qualidade na infraestrutura de serviços e informação ao turista.

Art. 26 – São ações estratégicas para o desenvolvimento do turismo municipal:

I – apoiar e criar incentivos ao turismo cultural e ao agro ecoturismo no âmbito municipal e regional;

II – desenvolver programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar a infraestrutura necessária à execução de atividades relacionadas direta ou indiretamente ao turismo, abrangendo suas diversas modalidades;

III – desenvolver roteiros e implantar sinalização turística conforme padrões e especificações técnicas pertinentes;

IV – produzir projetos e desenvolver atividades promocionais contemplando os atrativos naturais do Município;

V – instalar postos de informação turística utilizando mão-de-obra local na prestação do serviço e atendimento aos visitantes.

Seção II
Da Indústria

Art. 27 – São objetivos da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica na área Industrial:

I – estimular a atração de novos investimentos visando a geração de emprego e renda;

II – integrar o desenvolvimento econômico local no contexto regional, nacional e internacional em que o Município está inserido, a partir de sua inserção na Mesorregião do Centro Maranhense;

Art. 28 – São diretrizes da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica na área Industrial:

I – priorizar o uso de áreas com localização e acessibilidade privilegiadas em relação às rodovias para a instalação de atividades econômicas industriais;

II – incentivar a instalação e o desenvolvimento no Município de empresas e indústrias que:

- a) empreguem mão-de-obra local;
- b) não impactem e não degradem o meio ambiente;
- c) sejam cidadãs no sentido de adotar políticas de valorização social.

III – estimular ações que permitam a diversificação das atividades econômicas e industriais no Município;

IV – incentivar atividades econômicas que possam se beneficiar da acessibilidade privilegiada, oferecida pela proximidade com as principais vias e rodovias que cortam o Município de Tuntum;

V – incentivar o desenvolvimento econômico para as médias, pequenas e micro empresas;

VI – promover a constituição de cadeias produtivas estratégicas para o desenvolvimento econômico local e regional.

Art. 29 – São ações prioritárias para o desenvolvimento econômico de Tuntum na área Industrial:

I – eliminar os entraves burocráticos que inviabilizam ou dificultam a instalação de novas empresas e também o funcionamento das já existentes geradoras de emprego, renda, tributos, tecnologia e harmonia social, em especial para as médias, pequenas e micro empresas;

II – criar programas de orientação e incentivo ao empreendedor, visando a regularização das suas atividades e a redução da informalidade;

III – estimular e promover ações nos segmentos do agronegócio e do artesanato;

IV – Desenvolver estudos para a implantação do Distrito Industrial de Tuntum.

Seção III
Da Agricultura, da Pesca e do Desenvolvimento Rural

Art. 30 – São diretrizes básicas da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica nas áreas da Agricultura, da Pesca e do Desenvolvimento Rural de Tuntum:

- I – orientar a atividade rural do Município, de acordo com a aptidão produtiva econômica do solo;
- II – orientar a utilização racional dos recursos naturais, de forma sustentada e compatível com a preservação do meio ambiente;
- III – propiciar a manutenção das estradas vicinais de importância para o escoamento da produção rural;
- IV – estabelecer incentivos à produção pesqueira e aquicultura.

Art. 31 – São consideradas ações prioritárias da Política Pública de Promoção da Infraestrutura Econômica para assegurar o Desenvolvimento Rural Sustentável:

- I – promover programas de manejo e recuperação do solo;
- II – elaborar contratos, convênios, consórcios e parcerias para o cumprimento das ações prioritárias de desenvolvimento rural;
- III – estimular a diversificação do uso da terra e a agricultura familiar;
- IV – criar entrepostos de produtos hortifrutigranjeiros ou pontos de comercialização de produtos agrícolas, bem como infraestrutura para comercialização e armazenamento da produção pesqueira;
- V – estimular a silvicultura e a industrialização de produtos florestais.

Art. 32 – As áreas rurais do Município poderão ter seu uso também direcionado ao turismo rural ou atividades de lazer, devendo ser observado os critérios de adequado manejo ambiental.

TÍTULO V DA POLÍTICA PÚBLICA DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE EDIFICADO

Art. 33 – Cabe ao Poder Público o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:

- I – a identificação e a exploração do conjunto de seus potenciais urbanísticos;
- II – a preservação do patrimônio natural e construído, histórico, artístico e cultural material e imaterial, arquitetônico e urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- III – a contenção da expansão da área urbana em regiões e trechos do território municipal onde representem riscos a população ou degradação socioambiental;
- IV – A busca pelo equilíbrio do custo-benefício na implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;
- V – o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- VI – a instalação de usos múltiplos com a convivência harmoniosa entre diferentes grupos sociais;
- VII – a produção do mapeamento rural do município para que o uso rural seja compatibilizado com as características dos recursos naturais e com a legislação ambiental vigente.

Art. 34 – São objetivos da Política Pública da Qualidade do Meio Ambiente Edificado:

- I – o planejamento territorial do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre a vida humana e o meio ambiente;
- II – o controle da expansão do perímetro urbano do município, com vistas a assegurar as condições socioespaciais da área rural e a permanência de povoados e comunidades tradicionais e suas práticas produtivas e culturais ligadas a terra;

III – o incentivo a investimentos imobiliários em áreas da cidade, a partir de recursos públicos e privados destinados à coletividade, visando à redução das desigualdades socioespaciais;

IV – a adoção de padrões de produção, consumo de bens, serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites de sustentabilidade socioambiental e econômica do município e do território sob sua área de influência;

V – permitir a cooperação entre as instâncias de governo e a iniciativa privada no processo de urbanização da cidade, sempre em atendimento ao interesse coletivo.

Art. 35 – Os objetivos da Política Pública da Qualidade do Meio Ambiente Edificado serão atingidos através das diretrizes:

I – de indução à ocupação dos espaços vazios e subutilizados servidos de infraestrutura, evitando a expansão descontínua da cidade e a retenção especulativa de imóvel urbano;

II – de estímulo à implantação e manutenção de atividades que promovam e ampliem o acesso ao trabalho e à renda, incentivando a economia local;

III – de estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização e da ampliação e transformação dos espaços públicos;

IV – de descentralização de equipamentos sociais e urbanos, visando a criação e o fortalecimento de novas centralidades nos bairros existentes;

V – de promoção de ações de forma articulada e integrada com as demais políticas públicas de desenvolvimento rural, saneamento, meio-ambiente, acessibilidade, mobilidade, habitação e desenvolvimento cultural;

VI – de desenvolvimento de ações integradas entre as instâncias federais, estaduais e municipais para aperfeiçoar a gestão e o ordenamento do território urbano e rural.

Capítulo I **Do Macrozoneamento Urbano e Rural**

Art. 36 – O Macrozoneamento Urbano e Rural compõe a regra básica de ordenação do território, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana de função social da cidade e da propriedade, nos termos da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

Parágrafo único – Ficam estabelecidos os limites das Macrozonas Urbana e Rural da Cidade de Tuntum conforme Mapas do Anexos I e II deste Plano Diretor.

Art. 37 – A Macrozona Rural do Município é composta por áreas de usos agrícolas, pecuário, hortifrutigranjeiros ou florestal, áreas com usos como chácaras de recreio, lazer, turismo, comércio e indústrias ligadas a estas atividades anteriores de baixo impacto ambiental, além de áreas cobertas por vegetação natural, compreendendo unidades de conservação da natureza, áreas de preservação permanente e reservas legais das propriedades, na forma da Lei.

Art. 38 – A Macrozona Urbana do Município é composta por áreas dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maiores densidades construtiva e populacional e condições de atrair investimentos imobiliários públicos e privados.

Parágrafo único – Compõem a Macrozona Urbana de Tuntum:

I – As Zonas Especiais de Preservação Ambiental Natural;

II – As Zonas Especiais de Preservação Cultural;

III – As Zonas de Restrições Específicas.

Seção I **Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental Natural**

Art. 39 – Compõem as Zonas Especiais de Preservação Ambiental Natural todos os trechos em todo território municipal, independente de cartografia específica, destinadas a:

- I – Proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água;
- II – Preservar áreas verdes nativas, igarapés e matas ciliares;
- III – Conservar áreas de fundos de vale e de drenagem natural.

Parágrafo único – Aplicam-se em todo o território municipal os dispositivos da Legislação Ambiental Municipal, Estadual e Federal específica, em particular o Código Florestal e suas leis complementares, relativas ao uso, limites e áreas mínimas de proteção das áreas de preservação ambiental, em particular as Áreas de Preservação Permanente (APPs).

Seção II
Das Zonas Especiais de Preservação Cultural e Paisagística

Art. 40 – As Zonas Especiais de Preservação Cultural e Paisagística compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do conjunto patrimonial cultural de Tuntum.

§ 1º – O Conjunto Patrimonial Cultural de Tuntum, imaterial e material, é composto por bens históricos, artísticos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, arqueológicos e de relevante valor cultural e natural presentes no território municipal.

§ 2º – Lei municipal complementar ao Plano Diretor estabelecerá os critérios técnicos, instrumentos jurídicos e limites urbanísticos voltados à proteção do Conjunto Patrimonial Cultural de Tuntum, bem como inventários, listagens, delimitação de localização e memoriais dos bens de interesse.

Seção III
Das Zonas de Restrições Específicas

Art. 41 – As Zonas de Restrições Específicas consistem em áreas urbanas com características semelhantes, com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos urbanísticos de ordenamento e controle urbano, quanto dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Parágrafo único – Compõem as Zonas com Restrições Específicas, conforme Mapa do Anexo I:

- I – Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II – Zona Urbanizada Residencial – ZUR;
- III – Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUMH;
- IV – Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI;

Subseção I
Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 42 – As Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS são as porções do território municipal destinadas a proporcionar acesso a moradia à população em condições de vulnerabilidade social, bem como proporcionar melhorias urbanísticas em áreas carentes dos equipamentos e serviços urbanos mínimos.

Parágrafo único – O reconhecimento ou criação das ZEIS serão estabelecidas na forma da Lei municipal específica, em consonância com a Lei Federal 13.465 (de 11 de julho de 2017).

Art. 43 – As Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS abrangem os assentamentos informais, as ocupações espontâneas, aglomerados subnormais, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infraestrutura urbana e social ou situadas em área de risco, bem como aquelas na qual se pretende a implementação de programas habitacionais ou programas de reurbanização.

Parágrafo único – Assentamentos informais são todos os assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem registro no Registro de Imóveis.

Art. 44 – Lei Complementar específica estabelecerá cada uma das Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS, que poderão ser reconhecidas ou criadas em toda a área urbana do território municipal de Tuntum.

Art. 45 – Para cada área classificada como ZEIS deverá ser elaborado um Plano de Urbanização de Interesse Social específico pelo Poder Público Municipal, para o estabelecimento das diretrizes, das normas de parcelamento do solo, ocupação dos lotes e índices urbanísticos.

Parágrafo único – O Plano de Urbanização de Interesse Social deve garantir:

- I – a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, obedecidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, de infraestrutura básica e circulação de veículos e pedestres;
- II – a regularização urbanística, física e fundiária, quando necessário;
- III – a participação efetiva da comunidade envolvida.

Art. 46 – Não poderão ser classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social as áreas reservadas à construção de obras públicas ou que ocupem áreas de uso comum do povo ou de interesse e de preservação ambiental e/ou cultural e da proteção de recursos naturais.

Subseção II
Da Zona Urbanizada Residencial – ZUR

Art. 47 – Compõem as características da Zona Urbanizada Residencial – ZUR:

- I – usos predominantemente residenciais;
- II – presença de usos comerciais e de serviços em apoio ao uso habitacional;
- III – presença de equipamentos públicos urbanos, comunitários e de serviços consolidados;
- IV – presença de elementos naturais, malha urbana e imóveis componentes do conjunto representativo da história e cultura municipais.

Art. 48 – Compõem as diretrizes da Zona Urbanizada Residencial – ZUR:

- I – garantir a diversidade de usos, porém restringindo os conflitos de vizinhança;
- II – prover áreas infra estruturadas para uso de habitação popular;
- III – equacionar conflitos de uso e ocupação do solo;
- IV – ordenar e permitir o adensamento populacional construtivo onde ainda for possível, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;
- V – promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VI – respeitar os usos consolidados;

VII – promover o controle da permeabilidade do solo;

VIII – estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação possa acarretar na vizinhança imediata, além das exigências previstas na legislação superior que trata do parcelamento do solo urbano.

Subseção III

Da Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUHM

Art. 49 – Compõem as características da Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUHM:

- I – uso misto comercial e de serviços com presença do uso residencial;
- II – presença predominante de glebas com baixas densidades demográficas;
- III – ocorrência de glebas e lotes desocupados com capacidade de urbanização.

Art. 50 – Compõem as diretrizes da Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUHM

- I – promover a ocupação de glebas e lotes vazios e subutilizados;
- II – ordenar e permitir o adensamento populacional e construtivo, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;
- III – estabelecer que os novos parcelamentos do solo garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação possa acarretar na vizinhança imediata, além das exigências previstas na legislação complementar estadual e federal que trata do parcelamento do solo urbano;
- IV – Direcionar o crescimento e expansão urbana da cidade de Tuntum para eixos de circulação de desenvolvimento regional.

Subseção IV

Da Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI

Art. 51 – Compõem as características da Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI

- I – uso misto comercial e de serviços com presença do uso residencial;
- II – presença predominante de glebas com baixas densidades demográficas;
- III – ocorrência de glebas e lotes desocupados com capacidade de urbanização;
- IV – proximidade a eixos viários facilitadores ao transporte de cargas.

Art. 52 – Compõem as diretrizes da Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI

- I – promover a ocupação de glebas e lotes vazios e subutilizados;
- II – ordenar e permitir o adensamento populacional e construtivo, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;
- III – estabelecer que os novos parcelamentos do solo garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação possa acarretar na vizinhança imediata, além das exigências previstas na legislação complementar estadual e federal que trata do parcelamento do solo urbano;
- IV – Direcionar o crescimento e expansão urbana da cidade de Tuntum com uso predominante industrial de qualquer porte para eixos de circulação e transporte indutores do desenvolvimento regional.

Capítulo II
Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 53 – Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas devem ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º do Estatuto da Cidade e os princípios previstos neste Plano Diretor quanto a:

- I – função social da propriedade urbana e da cidade;
- II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III – planejamento como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V – ocupação prioritária dos vazios urbanos próximos a infraestrutura urbana já instalada;
- VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
- VII – acesso universal e acessível aos bens e equipamentos de uso comum do povo;
- VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

§ 1º – Para efeito e aplicação na Zona Urbana prevista neste Plano Diretor são formas de parcelamento do solo o Desmembramento e seu respectivo Remembramento, o Loteamento e o Condomínio Urbanístico.

§ 2º – Fica definido como Parcelamento de Pequeno Porte toda forma de parcelamento do solo em lote ou gleba com área total inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) lotes.

§ 3º – A testada mínima do lote em todas as formas de parcelamento do solo urbano propostos neste Plano Diretor é de 8 (oito) metros.

Art. 54 – As formas de parcelamento do solo urbano referentes ao Loteamento, ao Loteamento Integrado à Edificação, ao Condomínio Urbanístico e ao Condomínio Urbanístico Integrado à Edificação previstos neste Plano Diretor devem obrigatoriamente reservar áreas destinadas a uso público, conforme legislação específica federal de parcelamento do solo, nas proporções definidas pela Tabela:

Forma de Parcelamento do Solo:	Porte do Empreendimento	Áreas destinadas a Uso Público
Parcelamento de Pequeno Porte	Lote original ou gleba c/ área total igual ou inferior a 5.000 m ² ou desmembramento máximo de 5 lotes (inclusive)	ISENTO
Desmembramento	Qualquer porte, acima de 5.000 m ² e acima de 6 lotes (inclusive)	15% p/ áreas verdes e praças
Loteamento e Condomínio Urbanístico	Acima de 5.000 m ² até área máxima de 30.000 m ² com qualquer número de lotes	15% p/ áreas verdes e praças
	Acima de 30.000 m ² até área máxima de 40.000 m ² com qualquer número de lotes	15% p/ áreas verdes e praças e 5% p/ uso institucional
	Acima de 40.000 m ² com qualquer número de lotes	15% p/ áreas verdes e praças e 10% p/ uso institucional

§ 1º – Compõem as áreas destinadas a uso público aquelas referentes à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos como praças, largos e congêneres, em conformidade com as reservas mínimas de áreas institucionais e verdes destinadas às praças, conforme legislação específica.

§ 2º – Do percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos estão excluídos os valores destinados em projeto ao sistema viário.

Art. 55 – É obrigatória a execução e entrega da infraestrutura básica, complementar ou de equipamentos comunitários, por parte dos empreendedores, nas formas de parcelamento do solo urbano previstas neste Plano Diretor, como condição para sua aprovação e posterior expedição de *habite-se*, conforme a Tabela:

Forma de Parcelamento do Solo:	Porte do Empreendimento	Infra-estrutura Mínima Obrigatória
Parcelamento de Pequeno Porte	Lote original ou gleba c/ área total igual ou inferior a 5.000 m2 ou desmembramento máximo de 5 lotes (inclusive)	Infra-estrutura Básica
Desmembramento	Qualquer porte, acima de 5.000 m2 e acima de 6 lotes (inclusive)	Infra-estrutura Básica e Complementar
Loteamento e Condomínio Urbanístico	Acima de 5.000 m2 até área máxima de 30.000 m2 com qualquer número de lotes	Infra-estrutura Básica e Complementar
	Acima de 30.000 m2 até área máxima de 40.000 m2 com qualquer número de lotes	Infra-estrutura Básica e Complementar
	Acima de 40.000 m2 com qualquer número de lotes	Infra-estrutura Básica, Complementar e Equipamento Comunitário

§ 1º – Infraestrutura Básica é o conjunto de equipamentos e instalações de abastecimento de água potável, disposição e tratamento adequados de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais.

§ 2º – Infraestrutura Complementar é o conjunto de equipamentos e instalações de iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia e outras redes de comunicação e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

§ 3º – Equipamentos Comunitários formam o conjunto de obras e equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.

Seção I
Do Desmembramento

Art. 56 – Desmembramento é a divisão de imóvel em lotes de no mínimo 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) destinados à edificação, quando não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos logradouros já existentes.

Parágrafo Único – Entende-se por imóvel a ser dividido as glebas e lotes de qualquer dimensão no território municipal, situados em área urbana ou rural.

Art. 57 - Fica definido como Desmembramento Integrado à Edificação a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização previstas neste Plano Diretor.

Seção II
Do Remembramento

Art. 58 – Remembramento é a unificação, num mesmo Registro Imobiliário, de lotes ou glebas distintas, para posterior utilização sob as formas de parcelamento do solo urbano.

Parágrafo único – A área resultante dos processos de remembramento de lotes podem ser inferiores a 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados estabelecidos pelo artigo 56 deste Plano Diretor e pela legislação federal como lote mínimo obrigatório nos processos de parcelamento do solo.

Seção III
Do Loteamento

Art. 59 – Loteamento é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos anteriormente existentes.

§ 1º – Gleba é o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 2º – Lote é a unidade imobiliária de no mínimo 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento do solo urbano.

Art. 60 – Fica definido como Loteamento Integrado à Edificação a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização exigidas neste Plano Diretor.

Seção IV
Do Condomínio Urbanístico

Art. 61 – Condomínio Urbanístico é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a abertura e instalação de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º – Unidade autônoma é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de Condomínio Urbanístico, seja ele de implantação vertical ou horizontal.

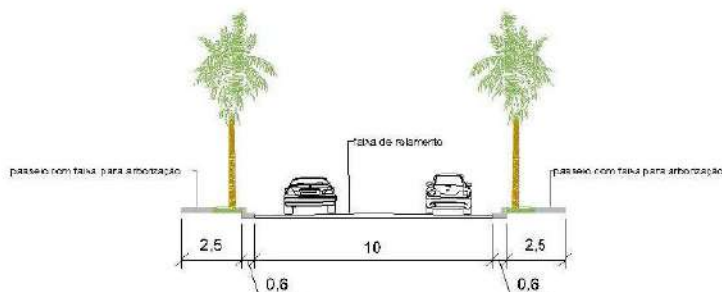
§ 2º – Fração ideal é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

§ 3º – Áreas destinadas a uso comum dos condôminos são aqueles referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de Condomínios Urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas.

Art. 62 – Fica definido como Condomínio Urbanístico Integrado à Edificação a variante de Condomínio Urbanístico em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização exigidas neste Plano Diretor.

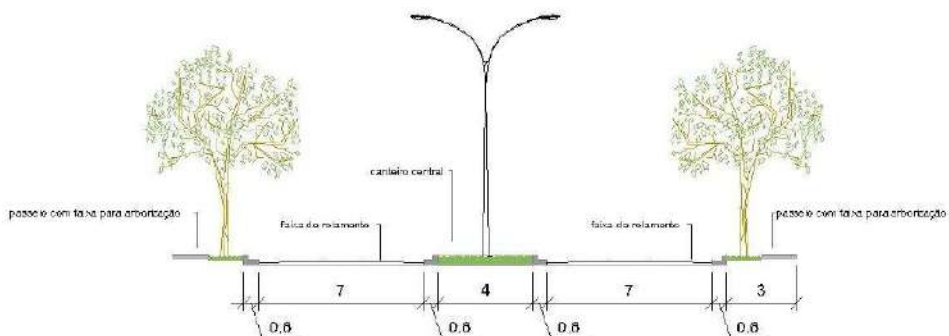
Art. 63 – As vias locais, vias secundárias e vias primárias dos novos parcelamentos do solo, nas formas de parcelamento previstas neste Plano Diretor, deverão obedecer aos requisitos de perfis e dimensões de largura e faixas de domínio conforme desenhos abaixo:

I – Perfil de Via Local (15 metros de faixa de domínio):



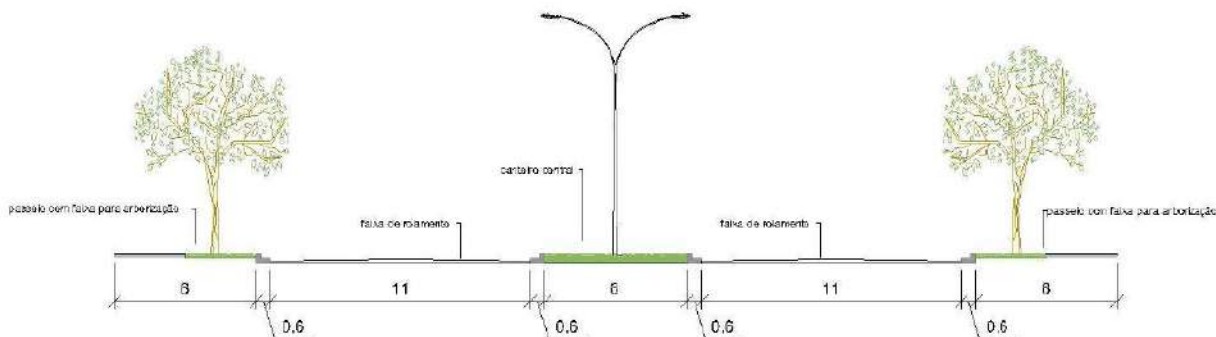
Calçada (2,5m) – Faixa de Rolamento (10m) – Calçada (2,5m)

II – Perfil de Via Secundária (24 metros de faixa de domínio):



Calçada (3m) – Faixa de Rolamento (7m) – Canteiro Central (4m) – Faixa de Rolamento (7m) – Calçada (3m)

III - Perfil de Via Primária (40 metros de faixa de domínio):



Calçada (6m) – Faixa de Rolamento (11m) – Canteiro Central (6m) – Faixa de Rolamento (11m) – Calçada (6m)

Capítulo III
Do Uso e Ocupação do Solo Urbano

Seção I
Das Normas de Ocupação do Lote

Art. 64 – A edificação, visando sua adequação às características das diferentes zonas da cidade, é regulada por normas de ocupação do lote, compostos por padrões urbanísticos assim definidos:

I – **ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (ATE)**: é o fator que, aplicado sobre a área total do terreno, define a área construída máxima permitida para a edificação;

II – **ÁREA LIVRE MÍNIMA DO LOTE (ALML)**: é o fator que, aplicado sobre a área total do terreno, define a área mínima obrigatória reservada no lote aos espaços livres de edificação;

III – **ÁREA MÍNIMA PERMEÁVEL (AMP)**: é a porcentagem da superfície total do terreno que, inserida na ALML, deve permanecer obrigatoriamente livre de qualquer tipo de revestimento construtivo, ou ocupada por jardins, não podendo ser ocupada pela edificação e não podendo ser impermeabilizada;

IV – **GABARITO MÁXIMO (Gm)**: número limite de pavimentos, ou andares da edificação, contabilizados a partir do térreo;

V – **RECUOS**: afastamento obrigatório da edificação em relação às divisas laterais, da testada frontal e da divisa de fundo do terreno.

Art. 65 – O gabarito máximo para edificações sem o uso de elevadores é de 3 (três) pavimentos (térreo e mais dois pisos utilizáveis).

Parágrafo único – É obrigatória a utilização de equipamentos mecânicos que garantam a acessibilidade aos usuários e visitantes em todas as tipologias e usos de edifícios com 4 (quatro) ou mais pavimentos.

Art. 66 – Compõem as normas de ocupação do lote na Zona Urbanizada Residencial – ZUR:

Zona Urbanizada Residencial – ZUR						
Área Total da Edificação	Área Livre Mínima do Lote	Área Mínima Permeável	Gabarito Máximo	Recuos (m)		
				Frontal	Laterais	Fundo
ATE	ALML	AMP	Gm	5	1,5	1,5
200 %	30 %	15 %	3 andares			

Pisos de Garagem não são computados na ATE

§ 1º – Para lotes já existentes até a data de aprovação deste Plano Diretor com testadas principais de no máximo 8 (oito) metros de extensão, é permitida a ocupação dos dois recuos laterais pela edificação de no máximo 1 (um) pavimento (térreo);

§ 2º – Para lotes já existentes até a data de aprovação deste Plano Diretor com testadas principais maiores de 8 (oito) metros e até 10 (dez) metros de extensão, é permitida a ocupação de apenas um dos recuos laterais pela edificação de no máximo 1 (um) pavimento (térreo);

§ 3º – Apenas para o uso exclusivamente residencial é facultada a ocupação do recuo frontal;

§ 4º – Para usos mistos o recuo frontal de 5 (cinco) metros é obrigatório.

Art. 67 – Compõem as normas de ocupação do lote na Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUMH:

Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUMH						
Área Total da Edificação	Área Livre Mínima do Lote	Área Mínima Permeável	Gabarito Máximo	Recuos (m)		
				Frontal	Laterais	Fundo
ATE	ALML	AMP	Gm	5	5	5
350 %	40 %	25 %	8 andares			
Pisos de Garagem não são computados na ATE						

Parágrafo único – São permitidos na Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUMH os mesmos recuos Zona Urbanizada Residencial – ZUR para construções com no máximo 3 (três) pavimentos.

Art. 68 – Compõem as normas de ocupação do lote na Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI:

Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI						
Área Total da Edificação	Área Livre Mínima do Lote	Área Mínima Permeável	Gabarito Máximo	Recuos (m)		
				Frontal	Laterais	Fundo
ATE	ALML	AMP	Gm	5	5	5
350 %	40 %	25 %	8 andares			
Pisos de Garagem não são computados na ATE						

Parágrafo único – São permitidos na Zona de Expansão Urbana Industrial - ZEUI os mesmos recuos Zona Urbanizada Residencial – ZUR para construções com no máximo 3 (três) pavimentos.

Seção II
Dos Usos e Normas de Utilização do Lote

Art. 69 – Para efeito deste Plano Diretor são consideradas as seguintes definições de usos do solo:

- I – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação para moradia de uma família ou de uma ou mais pessoas unidas ou não por laços de parentesco;
- II – HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: edificações constituídas por mais de uma unidade de moradia, horizontal ou vertical;
- III – HOTELARIA: local de residência ou pemeite ocasional ou transitória de pessoas, não sujeita a outra regulamentação que as próprias do ramo, envolvendo os usos referentes à hotéis, pousadas, flat-service, apart-hotéis, motéis e hostels;
- IV – COMÉRCIO ATACADO: depósitos ou armazéns gerais ou congêneres para fins de estocagem para atendimento ao comércio varejista;
- V – COMÉRCIO VAREJISTA, CONSULTÓRIOS E ESCRITÓRIOS: comércio de venda direta de bens, sedes administrativas de empresas e prestação de serviços profissionais autônomos ao consumidor;

VI – COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO I: comércio de venda direta ao consumidor de gêneros alimentícios, além de bares, restaurantes, padarias, cafés e congêneres, de pequeno porte e de atendimento ao comércio de vizinhança, na escala do bairro e sem apresentação de música ao vivo ou sistema de amplificação de som, apenas com música ambiente;

VII – COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO II: comércio de venda direta ao consumidor de gêneros alimentícios, além de bares, restaurantes, padarias, cafés e congêneres, de médio porte e de atendimento ao comércio da cidade e sem apresentação de música ao vivo ou sistema de amplificação de som, apenas com música ambiente;

VIII – COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO III: comércio de venda direta ao consumidor de gêneros alimentícios, tais como bares, restaurantes, padarias, cafés e congêneres, de grande porte e de atendimento ao comércio da cidade e com apresentação de música ao vivo e sistema de amplificação de som;

IX – CENTRO COMERCIAL E SUPERMERCADOS: complexo de médio e grande porte que vincula livremente atividades comerciais especializadas ou não, de diferentes tamanhos, dedicados à exposição e venda de bens de consumo diário ou periódico;

X – POSTO DE ABASTECIMENTO: local coberto ou semicoberto para a venda a varejo de combustíveis, lubrificantes e prestação de serviços imediatos de apoio aos veículos, motoristas e passageiros (loja de conveniência sem utilização de música ao vivo e ou sistema de amplificação de som);

XI – GARAGEM COLETIVA: local, aberto ou fechado, para guarda, proteção ou estacionamento de veículos;

XII – OFICINA: local de serviço ou atividade de prestação de serviços de produção, manutenção ou reparo de produtos e equipamentos, de pequeno e médio porte;

XIII – OFICINA MECÂNICA I: local de serviço ou atividade de prestação de serviços de manutenção e reparo de veículos automotores de passeio, de pequeno e médio porte, com horários fixos de atividade e tratamento acústico preventivo ao incômodo de vizinhança;

XIV – OFICINA MECÂNICA II: local de serviço ou atividade de prestação de serviços de manutenção e reparo de veículos automotores de qualquer tipo, de qualquer porte, com horários fixos de atividade e tratamento acústico preventivo ao incômodo de vizinhança;

XV – INDÚSTRIA I: indústria com até 200,00 m2 (duzentos metros quadrados) de área construída, não poluente, que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança; que não ocasione o movimento excessivo de pessoas e veículos; que não emita gases incômodos, poeiras e trepidações;

XVI – INDÚSTRIA II: indústria não poluente, com área construída superior a 200,00 m2 (duzentos metros quadrados) e com até 600,00 m2 (seiscentos metros quadrados), apresentando as mesmas características da Indústria I;

XVII – INDÚSTRIA III: indústria que apresenta área construída superior a 600,00 m2 (seiscentos metros quadrados) e com até 1.500,00 m2 (mil e quinhentos metros quadrados), mas que, por suas características, difere do tipo I e II pelo demasiado movimento de veículos e pessoas;

XVIII – INDÚSTRIA IV: é a indústria com mais de 1.500,00 m2 (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída, não poluente;

XIX – ARMAZENAGEM DE CARGAS: armazéns gerais ou depósitos para estocagem de cargas;

XX – ESCOLAS, CURSOS, BIBLIOTECAS E MUSEUS: locais destinados para atividades institucionais educativas e culturais;

XXI – DANCETERIA E EVENTOS: locais destinados para atividades de espetáculos artísticos, de lazer e dança, com utilização acentuada de aparelhagem de som mecânico ou de execução ao vivo;

XXII – CULTO: local destinado para atividades de cunho religioso, místico e espiritual, com horários fixos de atividade e tratamento acústico preventivo ao incômodo de vizinhança;

XXIII – CINEMAS, TEATROS E AUDITÓRIOS: locais destinados para atividades culturais, com capacidade superior a 60 lugares, com horários fixos de atividade e tratamento acústico preventivo ao incômodo de vizinhança;

XXIV – CLUBES: locais de acesso restrito particular, destinados para atividades culturais, festivas, esportivas, recreativas e de lazer;

XXV – JOGOS E ESPORTES: locais destinados a jogos e atividades esportivas, com acesso público, pago ou gratuito;

XXVI – HOSPITAIS E ASSISTÊNCIA À SAÚDE: locais destinados às diferentes atividades da medicina e de assistência à saúde, envolvendo todos os portes: hospitais, prontos-socorros, clínicas, postos de saúde, laboratórios de análises clínicas e creches;

XXVII – VETERINÁRIA: local destinado a atividades de saúde animal;

XXVIII – USOS RURAIS: atividades agrícolas, hortifrutigranjeiras, florestais ou pecuárias, áreas com usos como chácaras de recreio, lazer, turismo, comércio e indústrias ligadas a estas atividades anteriores de baixo impacto ambiental;

XXIX – USOS ESPECIAIS: locais com atividades específicas que demandam estudo particularizado para posterior aprovação pelo Poder Público municipal, a saber: Aterro Sanitário, Vazadouro de Lixo, Curtume, Cemitério, Torres de Radiotransmissão e Telefonia Celular, Linhas de Alta Tensão e Energia Elétrica Primária; Aduanas, Aeroportos, Pistas de Pouso e Helipontos, Estação Rodoviária e Terminais de Transporte Coletivo.

Art. 70 – Todas as novas edificações licenciadas a partir da aprovação deste Plano Diretor devem se adequar e obedecer a Lei Estadual nº 11.390 (de 21 de dezembro de 2020) que Institui o Regulamento de Segurança Contra Incêndios das edificações e áreas de risco no Estado do Maranhão, e dá outras providências, além de obedecer a todas as Portarias e Normas Técnicas complementares editadas em qualquer tempo pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Maranhão.

Parágrafo único – Decreto específico vai regulamentar os processos de análise de projetos e licenciamento urbanístico na cidade de Tuntum.

Art. 71 – Os usos ficam assim distribuídos, permitidos, proibidos e tolerados no território municipal:

Zona	Usos Permitidos	Usos Proibidos	Usos Tolerados
Zona Urbanizada Residencial – ZUR	I / II / III / IV / V / VI / VII / IX / X / XI / XII / XIII / XV / XX / XXII / XXIII / XXIV / XXV / XXVI / XXVII	VIII / XIV / XVI / XVII / XVIII / XIX / XXI / XXVIII	
Zona de Expansão Urbana Habitacional Mista - ZEUMH	I / II / III / IV / V / VI / VII / VIII / IX / X / XI / XII / XIII / XV / XIX / XX / XXI / XXII / XXIII / XXIV / XXV / XXVI / XXVII / XXVIII	XIV / XVI / XVII / XVIII	Todos os usos já implantados até a data de aprovação deste Plano Diretor e que terão que se adequar às suas normas em caso de ampliação de suas atividades.
Zona de Expansão Urbana Industrial – ZEUI	Todos os usos I ao XXVIII do art. 67 deste Plano Diretor	-	
Zona Rural	I / II / III / V / VI / VII / X / XI / XII / XIII / XV / XX / XXII / XXIV / XXV / XXVI / XXVII / XXVIII	IV / VIII / IX / XIV / XVI / XVII / XVIII / XIX / XXI / XXIII	

Art. 72 – Lei Municipal Complementar definirá, com base no Cadastro Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, as atividades de uso industrial proibidas no território municipal.

Art. 73 – Lei Municipal Complementar especificará e regulamentará a Hierarquia Viária Municipal, após a elaboração e em consonância com o Plano de Mobilidade Urbana e Rural de Tuntum, previsto no art. 22 deste Plano Diretor, conforme legislação federal específica.

Parágrafo único – Até a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana e Rural de Tuntum o recuo mínimo obrigatório de todas as estradas em território municipal, sejam elas estradas vicinais, estradas estaduais – MAs ou estradas federais – BRs será de 5 (cinco) metros, em conformidade com a Lei Federal nº 13.913 (de 25 de novembro de 2019) e Resolução Federal nº 9 (de 12 de agosto de 2020).

Art. 74 – Comissão Técnica Especial a ser nomeada pelo Prefeito, quando necessária e sob a coordenação do Poder Executivo Municipal, definirá os critérios técnicos mínimos necessários para a instalação e funcionamento dos Usos Especiais previstos no Inciso XXIX do Art. 68 deste Plano Diretor, permitidas em quaisquer uma das zonas urbanas e rurais da cidade após estudo e relatórios de impacto ambiental aprovados pela referida Comissão Técnica Especial.

Capítulo IV
Dos Instrumentos de Promoção da Política Pública de Qualidade
do Meio Ambiente Edificado

Art. 75 – São Instrumentos da Macropolítica do Meio Ambiente Edificado a serem aplicados na Zona Urbana de Tuntum:

- I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória;
- II – Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III – Da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública;
- IV – Do Direito de Preempção;
- V – Do Direito de Superfície;
- VI – Do Solo Criado;
- VII – Da Transferência do Direito de Construir;
- VIII – Do Consórcio Imobiliário;
- IX – Das Operações Urbanas Consorciadas;
- X – Do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XI – Da Contribuição de Melhoria;
- XII – Do Fundo Municipal de Urbanização.

Parágrafo único – As áreas territoriais onde poderão ser aplicados os instrumentos de que trata este capítulo correspondem a área urbana e de expansão urbana municipal delimitadas e previstas na cartografia anexa a este Plano Diretor.

Seção I
Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória

Art. 76 – Lei complementar definirá os critérios para determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do imóvel situado na Zona Urbana e de Expansão Urbana não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º – Deve ser observado o disposto nos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade relativos à notificação dos proprietários, prazos para aplicação do instrumento e transmissão e venda do imóvel notificado.

§ 2º – Considera-se imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, os terrenos livres de edificação ou edificações já construídas com índices urbanísticos inferiores aos propostos neste Plano Diretor.

§ 3º – Para a utilização deste instrumento o Município identificará previamente os imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade urbana e deverá notificar os seus proprietários para que promovam o adequado aproveitamento dos imóveis que lhes pertencem.

Seção II

Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 77 – Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos em Lei Complementar prevista no *caput* do art. 73 deste Plano Diretor, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) de forma progressiva no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º – O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 73 desta Lei e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15 (quinze) por cento.

§ 2º – Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, prevista no art. 75 deste Plano Diretor.

§ 3º – Uma vez regulamentadas em Lei, fica vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção III

Da Desapropriação por Títulos da Dívida Pública

Art. 78 – Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização de seu terreno ou imóvel, como previsto neste Plano Diretor e suas Leis Complementares, o Município poderá proceder à sua respectiva desapropriação, através de pagamento com títulos da dívida pública, conforme previsto no art. 8º do Estatuto da Cidade.

Seção IV

Do Direito de Preempção

Art. 79 – Através do direito de preempção a Prefeitura de Tuntum terá a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 80 – O objetivo do direito de preempção é facilitar a aquisição de imóveis por parte do Poder Público para fins de:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais;
- III – formação de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – preservação de área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 81 – Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidos em lei municipal específica, devendo ser observadas as disposições do art. 27 do Estatuto da Cidade.

Seção V

Do Direito de Superfície

ESTADO DO MARANHÃO

DIÁRIO OFICIAL

Rua Frederico Coelho, Nº 411, Centro

CEP: 65.763-000 – Tuntum – MA

Site: www.tuntum.ma.gov.br

Fernando Portela Teles Pessoa

Prefeito

Secretário

Rhricardo Herlirvall

Orçamento

Art. 82 – O proprietário de imóvel situado na Zonas Urbana e de Expansão Urbana de Tuntum poderá conceder a terceiros, após autorização expressa do Poder Executivo Municipal, o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada em Cartório de Registro de Imóveis, conforme critérios estabelecidos nos artigos 21 a 24 do Estatuto da Cidade.

Art. 83 – O Poder Público poderá autorizar o direito de superfície:

I - em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - em caráter transitório para remoção temporária de moradores de áreas de risco ou de aglomerados subnormais, pelo tempo que durar as obras de urbanização necessárias para realocação desta população.

Parágrafo único – O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

Art. 84 – O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio municipal, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 85 – As condições e critérios para aplicação deste instrumento serão estabelecidos em lei municipal específica.

Seção VI
Do Solo Criado

Art. 86 – Imóveis situados nas Zonas de Expansão Urbana definidas por este Plano Diretor poderão utilizar índices urbanísticos construtivos acima dos limites máximos estabelecidos por este Plano Diretor, mediante contrapartida a ser prestada ao Município pelo beneficiado.

Parágrafo Único – Lei complementar municipal definirá os critérios, bases de cálculo, a contrapartida, prazos e condições de aplicação das contrapartidas e requisitos urbanísticos do referido instrumento, em conformidade com o estabelecido pelos artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade.

Seção VII
Da Transferência do Direito de Construir;

Art. 87 – Fica permitido aos proprietários de imóveis urbanos preservados em áreas de interesse natural ou cultural a transferência do direito de edificar em outro local a área construída não utilizada em seu imóvel, segundo autorização do Município, ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote que tenha interesse para:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação histórica, artística, arquitetônica, arqueológica, ambiental e paisagística;

III - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 88 – Ao proprietário que conceder ao Município o seu imóvel ou parte dele para fins descritos acima será concedido o benefício de transferência do potencial construtivo.

Art. 89 – Os critérios de aplicação deste instrumento e os procedimentos para sua efetivação serão estabelecidos em lei complementar específica, que também operacionalizará os certificados para transferência do direito de construir, os prazos, os registros e as obras de restauro e conservação do imóvel que transfere.

Parágrafo único – Todas as condições e critérios para aplicação deste instrumento devem observar as disposições do art. 35 do Estatuto da Cidade.

Seção VIII
Do Consórcio Imobiliário

Art. 90 – O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento ou edificação compulsória, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme critérios estabelecidos pelo artigo 46 do Estatuto da Cidade.

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

§ 2º – O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 3º – O valor real desta indenização deverá:

I – refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II – excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 91 – Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Seção IX
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 92 – Lei municipal específica estabelecerá os critérios para a aplicação das Operações Urbanas Consorciadas, conforme parâmetros estabelecidos nos artigos 32, 33 e 34 do Estatuto da Cidade.

Art. 93 – O A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em área urbana específicas transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, organizando o sistema de transporte coletivo, implantando programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 94 – As Operações Urbanas Consorciadas no município de Tuntum têm como finalidades:

I – a implantação de espaços e equipamentos públicos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II – a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III – a implantação de programas de habitação de interesse social;

IV – a ampliação e melhoria do sistema de transporte público coletivo;

V – a proteção e recuperação de patrimônio ambiental e cultural;

VI – a melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária;

VII – a reurbanização e tratamento urbanístico de áreas;

VIII – a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Art. 95 – As operações urbanas consorciadas voltadas a viabilizar intervenções urbanísticas que exijam a cooperação entre o Poder Público, os interesses privados e da população, podem implicar, entre outras medidas:

I – na modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente ou o impacto de vizinhança;

II – na regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III – na ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV – na oferta de habitação de interesse social.

Seção X
Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 96 – O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento prévio a ser exigido para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades que possam causar impacto afetando a qualidade de vida da população residente na área de vizinhança imediata ou nas proximidades do empreendimento.

Art. 97 – O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é alertar e precaver quanto à repercussão do empreendimento no que se refere às questões ligadas a visibilidade, acesso, uso e estrutura do meio ambiente natural ou construído evitando o desequilíbrio no crescimento urbano e garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Art. 98 – A definição de critérios de análise, dos usos e porte dos empreendimentos privados ou públicos que dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento serão definidos em legislação específica.

Parágrafo único – O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Seção XI
Da Contribuição de Melhoria

Art. 99 – O município poderá instituir contribuição de melhoria sobre os imóveis que forem beneficiados e/ou tiverem o seu valor venal acrescido em decorrência de obra e/ou serviço realizado pelo Poder Público Municipal.

Parágrafo único – A instituição da contribuição de melhoria deverá seguir as regras do Decreto-lei nº 195, de 24 de fevereiro de 1967.

Seção XII
Do Fundo Municipal de Urbanização

Art. 100 – Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos, habitacionais e ambientais integrantes ou decorrentes deste Plano Diretor e das peças orçamentárias municipais, em obediência às prioridades estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único – Lei municipal complementar regulamentará o Fundo Municipal de Urbanização.

TÍTULO VI
DA POLÍTICA PÚBLICA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA

Capítulo I
Do Sistema de Planejamento Rural e Urbano Municipal

Art. 101 – A elaboração, a revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento do Plano Diretor de Tuntum e dos planos, programas e projetos dele decorrentes serão efetuados mediante processo de planejamento, implementação, controle e monitoramento, de caráter permanente e participativo, como parte do modo de gestão participativa da Cidade para a concretização das suas funções sociais.

§ 1º – A elaboração, revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento do Plano Diretor de Tuntum e monitoramento dos planos, programas e projetos dele decorrentes são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Projetos Especiais – SEMPE.

§ 2º – O Executivo Municipal promoverá a adequação de sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstas neste Plano Diretor, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta e indireta.

§ 3º – Todas as políticas setoriais tratadas neste Plano Diretor terão seu órgão gestor específico.

Seção I
Da Comissão Municipal da Cidade

Art. 102 – Fica criada a Comissão Municipal da Cidade, órgão consultivo e de acompanhamento em matéria urbanística e de política urbana e rural, vinculado à Secretaria Municipal de Projetos Especiais - SEMPE, composto por 18 (dezoito) membros e seus respectivos suplentes, sendo 9 (nove) representantes do Poder Público e 9 (nove) representantes da Sociedade Civil, a ser regulamentada em Decreto Municipal específico.

Parágrafo único – Caberá ao Executivo Municipal disponibilizar os recursos necessários o pleno funcionamento da Comissão.

Seção II
Do Sistema de Informações Municipais

Art. 103 – O Executivo manterá atualizado, de forma permanente, um Sistema de Informações Municipais, contendo dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outros dados e informações de relevante interesse para o Município.

§ 1º – O Sistema de Informações Municipais será amplamente divulgado de forma periódica nos meios de comunicação disponíveis.

§ 2º – O Sistema Municipal de Informações deverá abranger Cadastro Técnico único, multifinalitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, censitária, tributária, judicial, patrimonial, cultural, ambiental e socioeconômica, além de outras informações de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 3º – O Sistema Municipal de Informações será gerenciado pela Secretaria Municipal de Projetos Especiais – SEMPE.

Capítulo II
Da Gestão Participativa

Art. 104 – Fica garantida a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana do município, por meio dos seguintes instrumentos:

- I – Comissão Municipal da Cidade;
- II – Conferência Municipal de Desenvolvimento de Tuntum;
- III – audiências públicas;
- V – iniciativa popular de projetos de lei, nos termos da Constituição Federal;
- VI – assembleias e fóruns populares;
- VII – plebiscito e referendo popular.

Parágrafo Único - Decretos específicos regulamentarão cada instrumento citado no *caput* deste artigo.

TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 105 – O Plano Diretor terá vigência de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua publicação no Diário Oficial de Tuntum, devendo, ao final desse prazo, ser substituído por versão revista e atualizada.

Art. 106 – A partir das Políticas Públicas presentes nesta Lei, a elaboração do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA) deverão ter o Plano Diretor como referência, inclusive nas reformulações, que se fizerem necessárias após a aprovação destas peças orçamentárias.

Art. 107 – Fica o Poder Público Municipal autorizado a participar de comitês, órgãos, comissões e consórcios intergovernamentais que permitam sua integração com representantes da Administração Direta e Indireta dos Governos Federal, Estadual e de Municípios vizinhos, visando:

- I - o planejamento e gestão do Sistema de Transportes Intermunicipal e Vias Estruturais;
- II - a aprovação de loteamentos em áreas limítrofes;
- III - o desenvolvimento de políticas para a zona rural;
- IV - o desenvolvimento de políticas de saneamento e gestão de recursos hídricos;
- V - o estabelecimento de políticas de uso industrial, bem como aprovação de projetos de empreendimentos de impacto;
- VI - o estabelecimento de políticas de controle e fiscalização da poluição;
- VII – o desenvolvimento de soluções conjuntas para a disposição e tratamento de resíduos sólidos.

Art. 108 – Decreto municipal complementar vai registrar em memorial descritivo georreferenciado os limites das zonas urbanas aprovadas no Anexo II deste Plano Diretor.

Art. 109 – Decreto municipal regulamentará o período de transição para tratamento de obras em processo de licenciamento na data de publicação deste Plano Diretor.

Art. 110 – Fazem parte integrante deste Plano Diretor os seguintes Anexos:

- a) Anexo I – Mapa de Macrozoneamento Urbano e Rural;
- b) Anexo II – Mapa de Zoneamento Urbano;

Art. 111 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

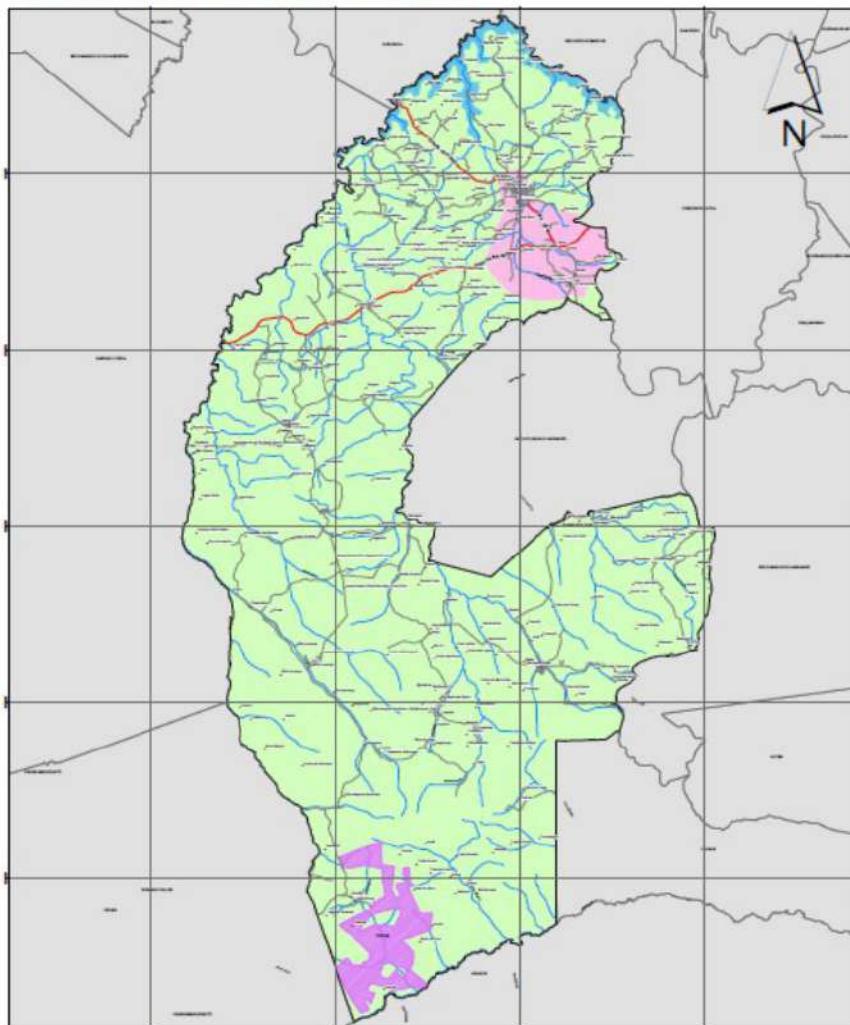
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TUNTUM, ESTADO DO MARANHÃO, aos doze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois (12/12/2022).

FERNANDO PORTELA TELES PESSOA
Prefeito Municipal de Tuntum/MA

ANEXO I

MAPA DE MACROZONEAMENTO URBANO E RURAL

MAPA DE ÁREAS URBANA E RURAL DO MUNICÍPIO TUNTUM



LEGENDA

- LIMITE MUNICIPAL
- POVOADOS
- RODOVIAS
- VIOS
- HIDROGRAFIA
- TERRA INDÍGENA
- ÁREA URBANA - 12.479,25 HA
- ÁREA RURAL - 304.402,05 HA



0 3,75 7,5 15 22,5 30 KM

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM - 28S
DATUM HORIZONTAL - SIRGAS 2000
ICRSNADO 94
Fonte: RITMA, 2022
Dados: IBGE, 2017; IBGE, 2022
AUXÍLIO: ALC, MSU, FUNDAÇÃO VIANA TOLE
ESCALA - 1:123.000



ESTADO DO MARANHÃO

DIÁRIO OFICIAL

Rua Frederico Coelho, Nº 411, Centro
CEP: 65.763-000 - Tuntum - MA
Site: www.tuntum.ma.gov.br

Fernando Portela Teles Pessoa

Prefeito

Secretário

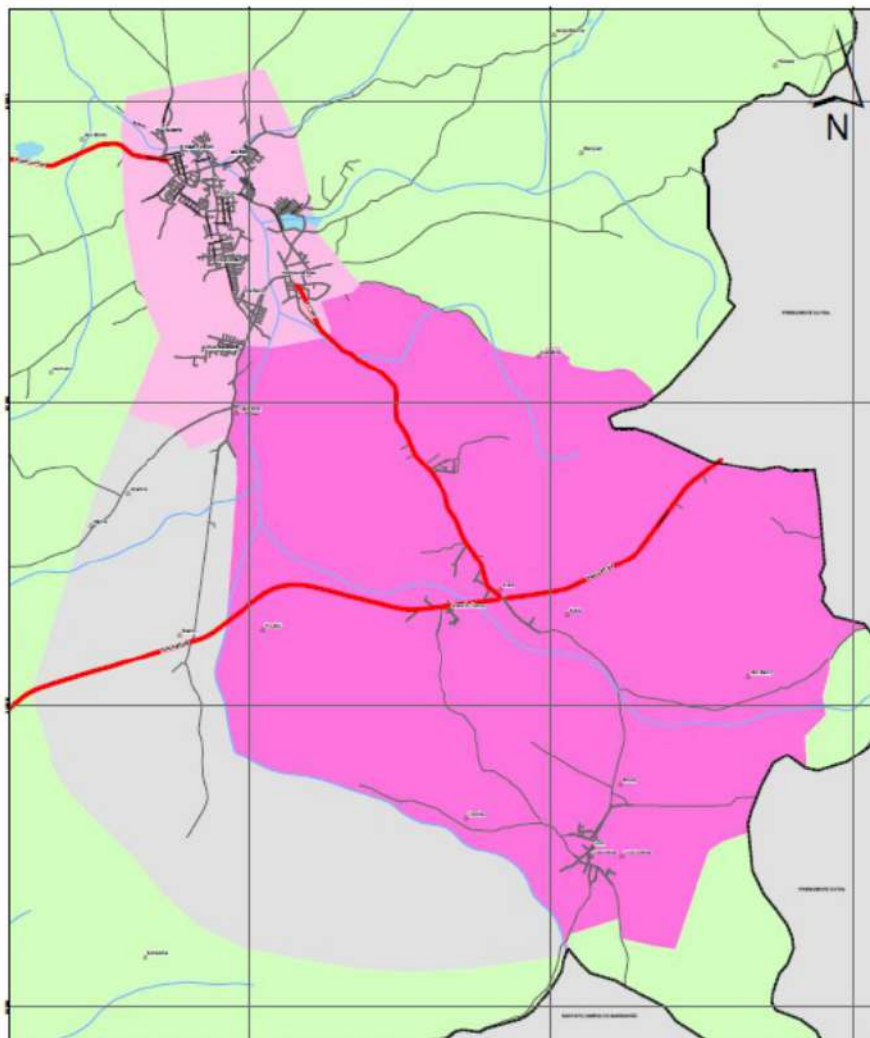
Rhricardo Herlirvall

Orçamento

ANEXO II

MAPA DE ZONEAMENTO URBANO

CARTA TEMÁTICA - TUNTUM : PROPOSTA DE ZONEAMENTO



LEGENDA

- LIMITES MUNICIPAIS
- RODOVIAS
- HIDROGRAFIA
- ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL - ZUR - 1.546,26 HA
- ZONA DE EXPANSÃO URBANA HABITACIONAL MISTA - ZUEM - 7.926,96 HA
- ZONA DE EXPANSÃO URBANA INDUSTRIAL - ZUI - 3.327,11 HA
- ZONA RURAL - ZR - 324.420,86 HA



0 0,5 1 2 3 4 KM
PROJEÇÃO UNIVERSAL, TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM - 22R
DATUM HORIZONTAL, SARGAS 2000
CORREÇÃO AZ
Fonte: RITMA, 2022
Dados: IBGE, 2021 - INCEB, 2022
Adeq. Art. 174, Par. 1º da Lei 10.196
ESCALA - 1:18.000



ESTADO DO MARANHÃO

DIÁRIO OFICIAL

Rua Frederico Coelho, Nº 411, Centro
CEP: 65.763-000 - Tuntum - MA
Site: www.tuntum.ma.gov.br

Fernando Portela Teles Pessoa

Prefeito

Secretário

Rhricardo Herlirvall

Orçamento