



Prefeitura Municipal de Timon

MENSAGEM LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2025-GP

Timon (MA), 08 de Maio de 2025.

Autor: Poder Executivo

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores(as) Vereadores(as),

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação de Vossa Excelência e dos ilustres membros desta Augusta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar nº 019/2025-GP, que ***“Institui a Política Municipal de Desenvolvimento Territorial e o Plano Diretor Participativo do Município de Timon, e dá outras providências.”***

A presente proposição define os instrumentos da política de desenvolvimento urbano do Município de Timon, com base no Plano Diretor, cuja finalidade é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme estabelece o artigo 182 da Constituição Federal de 1988.

A atual Lei Municipal nº 1.384, de 10 de outubro de 2006, que instituiu o Plano Diretor Participativo de Timon, deveria ter sido revisada em 2016, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, que determina a revisão do Plano Diretor, no mínimo, a cada dez anos.

Visando ao pleno cumprimento dessa obrigação legal e ao fortalecimento do planejamento urbano do Município, ao assumirmos a gestão municipal, imediatamente instituímos um Grupo de Trabalho, por meio do Decreto Municipal nº 0630, de 07 de fevereiro de 2025, no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária – SEMPLUR, com a finalidade de retomar os trabalhos de revisão já iniciados em 2021.

Durante o processo de elaboração, foram realizados estudos técnicos e promovida Audiência Pública com a participação da população, no dia 13 de março de 2025, conforme Edital de Convocação publicado no Diário Oficial do Município nº 3107. Ademais, todos os documentos e informações gerados foram disponibilizados para consulta pública no site oficial da Prefeitura <https://timon.ma.gov.br/pdp/index.html> em conformidade com os princípios da transparência e da gestão democrática, consagrados no Estatuto da Cidade.

O Projeto ora encaminhado foi construído com base nos princípios do direito à cidade, do meio ambiente ecologicamente equilibrado, da função social da propriedade, da inclusão social e territorial, e da gestão democrática, constituindo-se como instrumento essencial ao desenvolvimento sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população timonense.



Prefeitura Municipal de Timon

Dessa forma, confiante no compromisso dessa Casa Legislativa com o interesse público, encaminhamos o Projeto de Lei Complementar, onde espera e aguarda apreciação e aprovação dos Nobres Vereadores.

Renovamos, por fim, nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

Rafael de Brito Sousa

Prefeito de Timon

A Sua Excelência o Senhor
Vereador José **Uilma** da Silva **Rezende**
Presidente da Câmara Municipal de Timon
NESTA



Prefeitura Municipal de Timon

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 004/2025 – GP

De 08 de Maio de 2025.

Autor: PODER EXECUTIVO

“Institui a Política Municipal de Desenvolvimento Territorial e o Plano Diretor Participativo do Município de Timon, e dá outras providências.”

.....
.....
.....

PARTE I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor de Timon, denominado “Plano Diretor Participativo – PDP”, tendo como objetivo geral orientar a Política Municipal de Desenvolvimento Territorial, definindo as diretrizes para os planos setoriais, os instrumentos e normas urbanísticas para sua implantação e para a gestão territorial.

§ 1º. O PDP é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º. O PDP tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais e da propriedade urbana e rural, por meio da aplicação de um conjunto de estratégias, instrumentos, políticas setoriais e complementares cabíveis ao território Municipal como um todo.

§ 3º. Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

- I - ANEXO I – Glossário;
- II - ANEXO II – Macrozoneamento do Município;
- III - ANEXO III – Macrozoneamento Urbano;
- IV - ANEXO IV – Zoneamento Urbano;
- V - ANEXO V – Áreas de Risco; e
- VI - ANEXO VI – Lista de siglas.

Art. 2º. No cumprimento do que determina a Constituição Federal, o PDP será efetivado em consonância com as diretrizes gerais de desenvolvimento da [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) – Estatuto da Cidade e da [Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015](#) – Estatuto da Metrópole, ou normas que as substituam ou as alterem, bem como as demais legislações federais e estaduais pertinentes.

PARTE II DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 3º. A Política Municipal de Desenvolvimento Territorial de Timon será regida pelos seguintes princípios balizadores:



Prefeitura Municipal de Timon

I - Direito à cidade – universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos;

II - Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado – garantia do acesso ao patrimônio ambiental, bem de uso comum e fundamental à qualidade de vida;

III - Função social da cidade – atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, ao acesso universal dos direitos sociais, à justiça social e ao desenvolvimento social, econômico e ambiental;

IV - Função social da propriedade urbana – cumprimento por parte da propriedade dos critérios e graus de exigência de ordenamento territorial estabelecidos pela legislação;

V - Função social da propriedade rural – atendida quando a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais;

VI - Gestão democrática – garantia da participação social dos diferentes segmentos da população nos processos de planejamento e gestão; e

VII - Equidade e inclusão social e territorial – garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os bairros e núcleos urbanos do Município de Timon.

Art. 4º. A Política Municipal de Desenvolvimento Territorial deve ser implementada a partir de eixos de atuação organizados em 3 (três) grupos, os quais constituem distintas dimensões estratégicas deste PDP:

I - Estratégias Territoriais;

II - Estratégias Ambientais; e

III - Estratégias de Gestão.

Parágrafo único. Complementam a Política Municipal de Desenvolvimento Territorial os Sistemas de Estruturação Territorial e seus respectivos planos específicos.

Art. 5º. As Estratégias Territoriais da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial de Timon são detalhadas a partir de diretrizes que visam:

I - promoção do ordenamento urbano e rural; e

II - promoção da mobilidade urbana e rural sustentável.

Parágrafo único. As diretrizes são complementadas pelos objetivos estratégicos dos Sistemas de Estruturação Territorial que deverão ser adotados como referência para todas as ações decorrentes da implementação deste PDP.

Art. 6º. São diretrizes orientadoras da estratégia de promoção do ordenamento urbano e rural:

I - garantir o acesso de todos à terra regularizada por meio de demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e à terra urbanizada dotada de saneamento e infraestrutura básica;

II - garantir a efetiva gestão de imóveis públicos, por meio da incorporação destes ao patrimônio do município, através do registro imobiliário;

III - estabelecer compulsoriedade de usos e ocupação dos vazios urbanos;



Prefeitura Municipal de Timon

IV - estimular a conexão do tecido urbano com as áreas funcionais adjacentes, com novas centralidades urbanas integradas, evitando-se a dispersão urbana;

V - rever o traçado viário projetado das franjas urbanas, de forma a não induzir a expansão da mancha urbana consolidada;

VI - promover a aplicação dos instrumentos de controle da ocupação do solo, estimulando a densificação;

VII - incentivar a maior densidade e mescla de usos em nós ou eixos que são atendidos por transporte coletivo;

VIII - reconhecer os núcleos de ocupação urbana existentes na zona rural, conectando-os;

IX - reconhecer os territórios ocupados por comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos;

X - desenvolver políticas de geração de renda específica para os moradores e trabalhadores da zona rural;

XI - estimular o turismo rural; e

XII - incentivar a adequação das propriedades rurais às normativas ambientais, para monitoramento e planejamento ambiental.

Art. 7º. São diretrizes orientadoras da estratégia de promoção da mobilidade urbana e rural sustentável:

I - estimular o uso da bicicleta e o andar a pé por meio da oferta de estrutura adequada para estas práticas;

II - compatibilizar o sistema cicloviário com a estrutura urbana existente, garantindo a segurança e o conforto do ciclista;

III - criar ruas peatonais permanentes e transitórias;

IV - rever o desenho urbano, estruturando o sistema viário com prioridade para a segurança e a qualidade de vida dos cidadãos, além de fluidez do tráfego de veículos;

V - promover mobilidade adequada às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, crianças e idosos, permitindo o seu acesso à cidade e aos serviços públicos;

VI - tornar o sistema de transporte coletivo cada vez mais adequado às necessidades da população; e

VII - fortalecer o transporte hidroviário no sistema de mobilidade interurbano.

Art. 8º. As Estratégias Ambientais da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial de Timon são detalhadas a partir de diretrizes que visam:

I - a promoção do patrimônio cultural; e

II - a promoção da qualidade ambiental e do desenvolvimento sustentável.

Parágrafo único. As diretrizes são complementadas pelos objetivos estratégicos dos Sistemas de Estruturação Territorial que deverão ser adotados como referência para todas as ações decorrentes da implementação deste PDP.

Art. 9º. São diretrizes orientadoras da estratégia de promoção do patrimônio cultural:



Prefeitura Municipal de Timon

I - tratar a gestão e a preservação do patrimônio cultural como tema intrínseco e transversal da política urbana;

II - identificar, reconhecer e preservar o patrimônio material e imaterial, resguardando bens, documentos, acervos, artefatos, vestígios e sítios, assim como as atividades, técnicas, saberes, linguagens e tradições, permitindo a todos o cultivo da memória comum, da história e dos testemunhos do passado;

III - assegurar o equilíbrio do espaço urbano considerando-se a infraestrutura urbana instalada, a linguagem urbana predominante, o perfil histórico, a paisagem natural, a qualidade de vida e as possibilidades de desenvolvimento do homem;

IV - ampliar a comunicação e possibilitar a troca entre os diversos agentes culturais, criando espaços, dispositivos e condições para iniciativas compartilhadas, aprofundando o processo de integração;

V - criar centros de educação patrimonial para implementação de processos de alfabetização cultural, que objetivem a elevação da autoestima e do sentimento de pertencimento comunitários;

VI - incentivar os poderes públicos a desenvolverem políticas setoriais de preservação e gestão do patrimônio cultural material de sua propriedade ou de sua responsabilidade de gestão; e

VII - garantir a participação ativa da sociedade nos processos de identificação, reconhecimento e proteção do patrimônio cultural.

Art. 10. São diretrizes orientadoras da estratégia de promoção da qualidade ambiental e do desenvolvimento sustentável:

I - mapear e cadastrar as áreas de interesse ambiental, em especial, as Áreas de Preservação Permanente - APP, em bases georreferenciadas;

II - manter, recuperar ou recompor as APP;

III - ampliar o sistema de saneamento básico conforme a demanda dos serviços, incluindo as localidades rurais;

IV - mapear e cadastrar o sistema de drenagem e o manejo de águas pluviais;

V - implementar medidas de prevenção e mitigação de impactos ambientais e de redução de passivos ambientais;

VI - implantar medidas para combate às enchentes ribeirinhas e às inundações;

VII - adotar uso de reservatórios de amortecimento e estratégias de reaproveitamento de águas pluviais, sempre que possível, nas áreas urbanas com ocupação consolidada, combinando estes com a ampliação dos serviços de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas;

VIII - regulamentar as exigências em relação à drenagem urbana;

IX - adotar programas e ações educativas junto à população sobre serviços de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas realizados de formas adequadas à saúde pública e à proteção do meio ambiente, campanhas de esclarecimento quanto à destinação adequada dos resíduos sólidos, capacitação de profissionais e administradores públicos que atuam no setor;



Prefeitura Municipal de Timon

X - mapear as áreas vulneráveis e com eventos climáticos que tragam riscos a população do Município;

XI - incentivar projetos multifuncionais e resilientes a partir da adoção de parâmetros qualificadores do meio ambiente nos projetos públicos e privados;

XII - promover o uso de energias renováveis e substituição gradual dos combustíveis fósseis;

XIII - promover a arborização das vias públicas e dos passeios públicos, com ampliação da área permeável, bem como da preservação e da recuperação das áreas com interesse para drenagem;

XIV - estimular as ações que fortaleçam o turismo, desde que respeitadas as condicionantes ambientais e culturais; e

XV - fortalecer feiras da produção rural na zona urbana, incentivando a comercialização direta da produção agrícola.

Art. 11. As Estratégias de Gestão da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial de Timon são detalhadas a partir de diretrizes que visam a promoção da gestão, do acompanhamento e do controle do planejamento territorial.

Art. 12. São diretrizes orientadoras da estratégia de promoção da gestão, do acompanhamento e do controle do planejamento territorial:

I - instituir o Cadastro Territorial Multifinalitário – CTM do município;

II - universalizar procedimentos relacionados à implementação e fiscalização da aplicação do PDP;

III - adequar a política tributária à de desenvolvimento urbano;

IV - fortalecer o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU como um instrumento de recuperação pela Administração Municipal das valorizações imobiliárias decorrentes dos investimentos públicos;

V - criar os meios e procedimentos necessários para que o cidadão possa ser também um agente de fiscalização urbano e ambiental;

V - promover parcerias público-privadas;

VII - fortalecer o Conselho da Cidade de Timon e compatibilizar seu papel com os conselhos setoriais; e

VIII - estruturar a Comissão Técnica, fortalecendo seu papel no sistema de acompanhamento e controle do PDP.

PARTE III DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

TÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO TERRITORIAL

Art. 13. Este PDP classifica o território municipal com base nas suas características ambientais e nos padrões de uso e ocupação do solo, subdividindo-o em Área Urbana e Área Rural.



Prefeitura Municipal de Timon

Parágrafo único. Para fins de execução do PDP, entende-se por:

I - Área Urbana: aquela localizada dentro do limite do perímetro urbano, e que apresenta características de ocupação mais densa, maior e mais diversificada oferta de infraestrutura, comércio e serviços; e

II - Área Rural: aquela que se caracteriza prioritariamente pela produção primária, tem menor densidade de ocupação e dispõe de menor oferta de infraestrutura, comércio e serviços, localizando-se externamente ao perímetro urbano.

Art. 14. O perímetro urbano de Timon é a linha imaginária que delimita a Área Urbana, representada no Anexo II, cujo polígono formado constitui a Sede Municipal.

Parágrafo único. Serão considerados áreas urbanas os Núcleos Urbanos localizados em área rural, instituídos por lei específica.

TÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

Art. 15. O Macrozoneamento será a base para a definição do uso e ocupação do solo do Município, que reconhece e estabelece sua divisão em 4 (quatro) macrozonas, conforme Anexo II, sendo elas:

I - Macrozona de Urbanização Consolidada – MUC;

II - Macrozona de Urbanização em Consolidação – MUEC;

III - Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico – MIAT; e

IV - Macrozona de Desenvolvimento Rural – MDR.

Parágrafo único. Os limites de cada Macrozona poderão ser ajustados em lei específica, desde que devidamente fundamentada por equipe técnica, analisada pela Comissão Técnica e aprovada por resolução do Conselho da Cidade de Timon.

Art. 16. Para fins de ordenamento, as macrozonas urbanas são subdivididas em zonas, conforme Anexo IV.

CAPÍTULO I DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

Art. 17. A Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC é a parcela do território urbano do Município predominantemente ocupada, independente da densidade, com concentração de construções, populações residentes, paisagens antropizadas, com maior disponibilidade de infraestrutura e com multiplicidade de usos potencialmente poluentes.

Parágrafo único. A MUC é prioritária para densificação e para recebimento de investimentos, complementação de infraestrutura e implantação de equipamentos urbanos, bem como para ações de regularização fundiária.

Art. 18. São metas da MUC:

I - até 2034, alcançar o acesso universal e equitativo à água potável, segura e acessível para todos;

II - até 2034, alcançar o acesso ao saneamento e higiene adequados e equitativos para todos;



Prefeitura Municipal de Timon

III - até 2034, melhorar a qualidade da água, reduzindo a poluição, eliminando o despejo e minimizando a liberação de produtos químicos e materiais perigosos, reduzindo a proporção de águas residuais não tratadas;

IV - apoiar e fortalecer a participação das comunidades locais, para melhorar a gestão da água e do saneamento;

V - até 2034, aumentar substancialmente a participação de energias renováveis na matriz energética;

VI - atingir níveis mais elevados de produtividade da economia, por meio da diversificação, modernização tecnológica e inovação;

VII - promover políticas orientadas para o desenvolvimento, que apoiem as atividades produtivas, a geração de emprego, o empreendedorismo, a criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas;

VIII - até 2034, reduzir substancialmente a proporção de jovens sem emprego, educação ou formação;

IX - até 2034, conceber e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gere empregos, promova a cultura e o comércio local;

X - desenvolver infraestrutura de qualidade, confiável, sustentável e resiliente, com foco no acesso equitativo e garantindo preços acessíveis para todos;

XI - até 2034, aumentar significativamente o acesso às tecnologias de informação e comunicação;

XII - até 2034, garantir o acesso de todos à habitação adequada, segura e a preço acessível, e aos serviços básicos, bem como assegurar o melhoramento de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS que forem delimitadas por lei;

XIII - até 2034, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e a capacidade para o planejamento e a gestão participativa, integrada e sustentável dos assentamentos humanos;

XIV - fortalecer a proteção e a salvaguarda do patrimônio cultural e natural;

XV - até 2034, reduzir o impacto ambiental negativo *per capita*, sobretudo quanto à qualidade do ar e à gestão de resíduos; e

XVI - até 2034, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, em particular para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência.

Parágrafo único. As metas estabelecidas neste PDP passarão por controle e revisão, pelos órgãos de controle, ao final dos prazos previstos.

CAPÍTULO II DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO EM CONSOLIDAÇÃO

Art. 19. A Macrozona de Urbanização em Consolidação - MUEC compreende o território periurbano do Município, que apresenta características rurais e urbanas, com propriedades que ainda possuem perfil rural, ou que sejam resultado de expansão urbana sem o acompanhamento de infraestrutura básica, com pequeno adensamento de construções e populações residentes e paisagens moderadamente antropizadas, com uniformidade de usos e médio potencial de poluição, principalmente sanitária.



Prefeitura Municipal de Timon

Parágrafo único. Na MUEC devem ser mantidas as características de ocupação com baixa densidade, constituindo-se como área para adensamento posterior à MUC.

Art. 20. São metas da MUEC:

I - até 2034, alcançar o acesso universal e equitativo à água potável, segura e acessível para todos;

II - até 2034, alcançar o acesso ao saneamento e higiene adequados e equitativos para todos;

III - até 2034, conceber e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gere empregos, promova a cultura e os produtos locais;

IV - até 2034, aumentar significativamente o acesso às tecnologias de informação e comunicação;

V - até 2034, alcançar gestão sustentável e uso eficiente dos recursos naturais;

VI - promover a industrialização inclusiva e sustentável e, até 2034, aumentar significativamente a participação da indústria no emprego e no produto interno bruto; e

VII - até 2034, garantir que as pessoas tenham informação relevante e conscientização sobre o desenvolvimento sustentável e estilos de vida em harmonia com a natureza.

Parágrafo único. As metas estabelecidas neste PDP passarão por controle e revisão, pelos órgãos de controle, ao final dos prazos previstos.

CAPÍTULO III DA MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL E TURÍSTICO

Art. 21. A Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico - MIAT compreende o território natural do Município sem ocupação ou com baixíssima ocupação, podendo abranger paisagens com alto grau de originalidade, ecossistemas íntegros e Unidades de Conservação, cujas preservação e conservação das características e funções naturais devem ser priorizadas, mantendo baixo potencial de poluição.

Art. 22. São metas da MIAT:

I - até 2034, alcançar gestão sustentável e uso eficiente dos recursos naturais;

II - até 2034, assegurar a conservação, a recuperação e o uso sustentável dos ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços;

III - até 2034, combater a desertificação, e restaurar a terra e o solo degradados;

IV - melhorar a educação, aumentar a conscientização e a capacidade humana e institucional sobre o papel da MIAT na mitigação dos impactos das mudanças climáticas na escala local;

V - até 2034, promover a implementação da gestão sustentável das áreas florestais, deter o desmatamento, restaurar florestas degradadas e aumentar substancialmente o florestamento e o reflorestamento;



Prefeitura Municipal de Timon

VI - até 2034, assegurar a conservação dos ecossistemas das chapadas e dos morros, incluindo a sua biodiversidade, para melhorar a sua capacidade de proporcionar benefícios, que são essenciais para o desenvolvimento sustentável;

VII - tomar medidas urgentes e significativas para reduzir a degradação de habitat naturais, estancar a perda de biodiversidade e, até 2034, proteger e evitar a extinção de espécies ameaçadas;

VIII - tomar medidas urgentes para acabar com a caça ilegal e o tráfico de espécies da flora e da fauna protegidas;

IX - até 2034, implementar medidas para evitar a introdução e reduzir significativamente o impacto de espécies exóticas invasoras e controlar ou erradicar as espécies exóticas invasoras prioritárias; e

X - mobilizar e aumentar significativamente, a partir de todas as fontes, os recursos financeiros para a conservação e o uso sustentável da biodiversidade e dos ecossistemas.

Parágrafo único. As metas estabelecidas neste PDP passarão por controle e revisão, pelos órgãos de controle, ao final dos prazos previstos.

Art. 23. A MIAT incorpora terras que são bens de interesse comum a todos os habitantes do Município, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente este PDP estabelecem.

§ 1º. Na utilização e exploração da MIAT, as ações ou omissões contrárias às disposições deste PDP são consideradas uso irregular da propriedade, passível de responsabilidade civil e de sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º. As obrigações previstas neste PDP para a MIAT têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural ou urbano.

§ 3º Excluem-se das disposições previstas para a MIAT, terras localizadas em Núcleos Urbanos e os assentamentos fundados até a data de publicação deste PDP.

§ 4º. O direito de propriedade, posse e/ou domínio da área do Parque Natural Municipal Lagoa do Sambico deverá ser estabelecido, através de lei específica, para fins de preservação, nos termos da [Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000](#).

Art. 24. Sem prejuízo das competências definidas pela legislação federal e estadual, o Poder Executivo Municipal, por meio do órgão ambiental competente, ao tomar conhecimento de desmatamentos na MIAT, em desacordo com o disposto neste PDP, deverá embargar a obra ou atividade que deu causa ao uso alternativo do solo, como medida administrativa voltada a impedir a continuidade do dano ambiental, propiciar a regeneração do meio ambiente e dar viabilidade à recuperação da área degradada.

§ 1º. O embargo restringe-se aos locais onde efetivamente ocorreu o desmatamento ilegal, não alcançando as atividades de subsistência ou as demais atividades realizadas no imóvel não relacionadas com a infração.

§ 2º. O órgão ambiental responsável deverá disponibilizar publicamente as informações sobre o imóvel embargado, inclusive por meio da rede mundial de computadores, resguardados os dados protegidos por legislação específica, caracterizando o exato local da área embargada e informando em que estágio se encontra o respectivo procedimento administrativo.



Prefeitura Municipal de Timon

§ 3º. A pedido do interessado, o órgão ambiental responsável emitirá certidão em que conste a atividade, a obra e a parte da área do imóvel que são objetos do embargo, conforme o caso.

CAPÍTULO IV DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

Art. 25. A Macrozona de Desenvolvimento Rural - MDR compreende o território rural do Município, que possui correlação com áreas agrícolas ou de pecuária de uso semi-extensivo ou intensivo com características de baixo adensamento de população residente e paisagens parcialmente antropizadas; áreas de agricultura familiar anual ou temporárias, cujos usos devem ser compatíveis com a conservação da qualidade ambiental e regulados para que tragam baixo potencial de impacto.

Art. 26. São metas da MDR:

I - até 2034, alcançar o acesso universal e equitativo à água potável, segura e acessível para todos;

II - até 2034, alcançar o acesso ao saneamento e higiene adequados e equitativos para todos;

III - até 2034, aumentar significativamente o acesso às tecnologias de informação e comunicação;

IV - até 2034, alcançar gestão sustentável e uso eficiente dos recursos naturais;

V - até 2034, garantir que as pessoas tenham informação relevante e conscientização sobre o desenvolvimento sustentável e estilos de vida em harmonia com a natureza;

VI - até 2034, dobrar a produtividade agrícola e a renda dos pequenos produtores de alimentos, particularmente de mulheres, povos tradicionais, agricultores familiares, inclusive por meio de acesso seguro e igual à terra, e a outros recursos produtivos e insumos, conhecimento, serviços financeiros, mercados e oportunidades de agregação de valor e de emprego não-agrícola;

VII - até 2034, garantir sistemas sustentáveis de produção de alimentos e implementar práticas agrícolas resilientes, que aumentem a produtividade e a produção, que ajudem a manter os ecossistemas, que fortaleçam a capacidade de adaptação às mudanças do clima, às condições meteorológicas extremas, secas, inundações e outros desastres, e que melhorem progressivamente a qualidade da terra e do solo;

VIII - incentivar as empresas a adotarem práticas sustentáveis e a integrem informações sobre sustentabilidade em seu ciclo de relatórios;

IX - até 2034, assegurar a conservação, a recuperação e o uso sustentável dos ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços; e

X - até 2034, combater a desertificação, e restaurar a terra e o solo degradados.

Parágrafo único. As metas estabelecidas neste PDP passarão por controle e revisão, pelos órgãos de controle, ao final dos prazos previstos.

Art. 27. O planejamento territorial da MDR deverá ser definido por meio do Plano Municipal de Desenvolvimento Rural - PMDR, que deverá conter, no mínimo:



Prefeitura Municipal de Timon

I - a pluriatividade das famílias rurais;

II - a manutenção da biodiversidade, a conservação do solo, a paisagem rural, a herança cultural, a segurança nutricional, entre outras funções do territorial rural;

III - a caracterização das cadeias produtivas existentes e potenciais;

IV - o mapeamento de núcleos de ocupação urbana existentes;

V - as demandas de transporte;

VI - o sistema viário estruturador;

VII - a conexão do Município de Timon com os municípios do entorno; e

VIII - a preservação do seu patrimônio ambiental.

Art. 28. Lei específica disporá sobre normas complementares relativas às alterações de uso do solo para fins urbanos na MDR.

TÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 29. O zoneamento define porções do território em zonas que terão parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, buscando conduzir o Município em direção ao desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes, objetivos e metas deste PDP, sem prejuízo das disposições previstas na legislação federal e estadual.

Art. 30. O zoneamento do Município deverá apresentar, no mínimo, as seguintes zonas para as macrozonas urbanas:

I - a MUC é subdividida em:

- a) Zona de Desenvolvimento Centro – ZDC;
- b) Zona Comercial – ZC;
- c) Zona Residencial – ZR; e
- d) Zona de Serviço – ZS.

II - a MUEC é subdividida em:

- a) Zona de Expansão Comercial – ZEC;
- b) Zona de Expansão Residencial – ZER; e
- c) Zona de Ocupação Condicionada – ZOC.

III - a MIAT é subdividida em:

- a) Zona de Interesse Ambiental e Turístico – ZIAT; e
- b) Zona de Preservação – ZP.

Art. 31. A Zona de Desenvolvimento Centro – ZDC é a porção território cuja prioridade é a densificação, através do aproveitamento da infraestrutura instalada e da mescla de usos - institucional, residencial e comércio de pequeno porte - compatibilizados com a preservação do patrimônio cultural.

Art. 32. Zonas Comerciais – ZC são porções da MUC caracterizadas pela oferta de infraestrutura urbana, uso comercial, de serviço e residencial, conectadas às principais vias da



Prefeitura Municipal de Timon

malha viária do município, nas quais os usos diversificados e compatíveis com a moradia são estimulados.

Art. 33. Zonas Residenciais – ZR são porções da MUC caracterizadas por predominante uso residencial e por graus distintos de infraestrutura urbana, nas quais os usos diversificados e compatíveis com a moradia são estimulados, incluindo indústrias de pequeno porte não poluentes.

Art. 34. Zonas de Serviço – ZS são porções da MUC cujas localização, acessibilidade e estrutura as qualificam para a implantação de atividades de maior impacto urbano e porte, incompatíveis, na sua maioria, com a moradia.

Art. 35. Zonas de Expansão Comercial – ZEC são porções da MUEC conectadas a novos eixos viários, com potencial para uso comercial e de serviço com baixo impacto poluente, compatíveis com o uso residencial.

Art. 36. Zonas de Expansão Residencial – ZER são porções da MUEC caracterizadas por parcelamentos de solo habitacionais em consolidação, onde há predominância de vazios urbanos.

Art. 37. Zonas de Ocupação Condicionada – ZOC são porções da MUEC caracterizadas pela presença de terrenos ainda sem ocupação, baixa densidade urbana, pouca ou nenhuma oferta de infraestrutura e serviços urbanos e pouca oferta de comércio e serviços, além de áreas com limitações de uso e ocupação do solo por constituírem ameaça à permanência prolongada de pessoas.

Art. 38. Zonas de Interesse Ambiental e Turístico – ZIAT são porções da MIAT que apresentam uma ou mais das seguintes características:

- I - qualidade ambiental peculiar e significativa;
- II - patrimônio ambiental a ser protegido;
- III - composição significativa de paisagem local; e
- IV - constituição de ecossistemas importantes.

Art. 39. Zonas de Preservação – ZP são porções da MIAT classificadas como áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, cujos usos, atividades e proibições são definidos pela [Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#) – Código Florestal.

§ 1º Caberá ao Poder Executivo Municipal e ao órgão de licenciamento ambiental competente delimitarem todas as APP do Município.

§ 2º Equipara-se a APP, para fins de uso e ocupação do solo, a faixa marginal dos cursos d'água efêmeros, componentes da rede de drenagem urbana, com largura mínima total de 30 (trinta) metros, sendo 15 (quinze) metros para cada lado.



Prefeitura Municipal de Timon

TÍTULO IV DO ZONEAMENTO ESPECIAL E DAS ÁREAS DE RISCO

CAPÍTULO I DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 40. Zonas Especiais são parcelas do território consideradas exceções aos parâmetros definidos pelo zoneamento em seu entorno imediato e/ou em relação ao Município, em razão de:

- I - atributos culturais e/ou ambientais;
- II - presença ou destinação à moradia das famílias de baixa renda; e
- III - papel específico na estrutura urbana.

§ 1º. Lei específica disporá sobre a regulamentação das zonas especiais, estabelecendo, no mínimo, a descrição de cada tipologia, as diretrizes, as metas e os parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 2º. A instituição de novas Zonas Especiais, bem como a alteração de seus limites, deverá ser precedida de estudos técnicos que comprovem sua adequação às peculiaridades previstas no *caput*.

Art. 41. Este PDP estabelece 4 (quatro) tipos de Zonas Especiais:

- I - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- II - Zonas Especiais de Interesse Institucional 1 e 2 – ZEII;
- III - Zonas Especiais para Planos de Urbanização – ZEU; e
- IV - Zona Especial do Aeródromo – ZEA.

Art. 42. As ZEIS são parcelas do território edificadas ou não, cuja função social é a promoção de Habitação de Interesse Social e a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.

§ 1º. As ZEIS deverão ser delimitadas por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, podendo sobrepor-se às zonas previstas no Anexo IV.

§ 2º. O Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS e o Plano Municipal de Regularização Fundiária - PMRF deverão ser adotados como referência para as ações decorrentes da instituição das ZEIS.

Art. 43. As ZEII são parcelas do território que se destinam a equipamentos ou a um conjunto de equipamentos que têm papel de destaque na estrutura urbana, pelo seu caráter público e/ou por constituir-se referência urbana para a população.

Parágrafo único. Enquadram-se como ZEII as áreas delimitadas no Anexo 4 e as demais áreas que apresentam os seguintes usos:

- I - concentração de serviços da administração pública;
- II - infraestrutura de transporte aeroviário, rodoviário e ferroviário;
- III - atividades educacionais e de pesquisa científica e tecnológica;
- IV - equipamento de experimentação agrícola, viveiros, hortas e pomares públicos;



Prefeitura Municipal de Timon

V - estações de tratamento de água, esgoto e aterros sanitários; e

VI - cemitérios e crematórios.

Art. 44. As ZEU são porções do território destinadas à elaboração de planos de urbanização, por apresentarem vulnerabilidades e necessitarem de projetos estruturantes específicos.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS DE RISCO

Art. 45. As áreas de risco, classificadas pelo Serviço Geológico do Brasil – SGB, são porções do território que, por suas características geomorfológicas, representam risco para o processo de ocupação, estando suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Parágrafo único. As áreas de risco de Timon são as definidas no mapa do Anexo V.

Art. 46. O uso e a ocupação do solo nas áreas de risco indicadas neste PDP, quando permitidos, serão regidos por legislação específica, observado o Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR, e deverão estar plenamente voltados à prevenção e consequente redução de perdas sociais e econômicas relacionadas a desastres naturais.

§ 1º. Na ocasião de licenciamento de edificação ou atividade nas áreas de risco delimitadas no Anexo V, o Poder Público poderá solicitar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que exigirá as medidas mitigadoras e/ou compensatórias cabíveis.

§ 2º. A ampliação de usos já consolidados nas áreas de risco deverá ser analisada pela Defesa Civil e aprovada pelos órgãos ambientais competentes.

TÍTULO V DOS SISTEMAS DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

Art. 47. Os sistemas de estruturação territorial são o conjunto dos principais elementos e áreas – bem como suas funções – que definem e organizam o uso, a ocupação e o desenvolvimento econômico e socioambiental do território municipal, que deverão orientar as políticas setoriais associadas, sendo eles:

I - Sistema de Mobilidade – SIM;

II - Sistema de Saneamento Ambiental – SAM;

III - Sistema de Áreas Verdes – SAV;

IV - Sistema de Equipamentos Públicos – SEP; e

V - Sistema de Centralidades – SIC.

Art. 48. São objetivos dos sistemas de estruturação territorial:

I - avaliar, a partir de leituras cruzadas, a adequação de áreas urbanizadas e não urbanizadas frente à capacidade de atendimento da demanda e da distribuição de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos;

II - avaliar a capacidade de suporte, o atendimento e a distribuição espacial de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos para definição de soluções específicas, a fim de



Prefeitura Municipal de Timon

garantir os direitos à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao saneamento ambiental e ao lazer;

III - estabelecer critérios territorializados para questões estratégicas da política de desenvolvimento municipal;

IV - promover a articulação entre sistemas de forma a melhorar a qualidade de vida na Área Urbana e na Área Rural, trazendo diversos benefícios à sociedade, ao meio ambiente e à economia, visando ao desenvolvimento socioambiental sustentável do Município; e

V - organizar espacialmente as diretrizes deste PDP e embasar a articulação de seus instrumentos com o território municipal, que devem ser coerentes com as definições e os objetivos do Macrozoneamento.

Art. 49. O Sistema de Mobilidade – SIM orientará a Política Municipal de Mobilidade Urbana e deverá organizar, mapear e propor informações integradas sobre os deslocamentos no Município, com ênfase em características próprias, usuários, objetivos, demandas, modais e estruturas de suporte.

Parágrafo único. O SIM deverá adotar como prioridade a organização do trânsito urbano e a circulação entre a Área Rural, a Área Urbana e as cidades do entorno.

Art. 50. São objetivos do SIM:

I - identificar as formas de deslocamento no Município, territorialmente e por características técnicas e socioeconômicas, de forma a constituir uma ferramenta para análises qualitativas e quantitativas dos principais fluxos e meios de circulação no Município relacionadas ao uso e à ocupação do solo;

II - analisar discrepâncias e convergências entre as dinâmicas de mobilidade identificadas, a qualidade das formas de deslocamento e as demandas presentes no Município, a fim de construir uma visão de futuro capaz de reduzir desigualdades socioespaciais criadas ou ampliadas por dificuldades de circulação;

III - incorporar dimensões de sustentabilidade econômica e socioambiental, por meio do planejamento para redução e mitigação de impactos ambientais oriundos dos meios de deslocamento, priorizando meios mais inclusivos, não motorizados e coletivos; e

IV - organizar plano de investimentos prioritários para mobilidade, articulando a visão de futuro do Município a previsões orçamentárias, a obras e equipamentos de impacto, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Zoneamento ou em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

Art. 51. O SIM terá como instrumento básico o Plano Municipal de Mobilidade Urbana - PMMU, a ser atualizado nos termos da [Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012](#) – Política Nacional de Mobilidade Urbana.

Art. 52. O Sistema de Saneamento Ambiental – SAM orientará a Política Municipal de Saneamento Ambiental e deverá organizar, mapear e propor informações integradas sobre as principais redes e estruturas físicas relacionadas às características e demandas, ao alcance e aos déficits de atendimento de abastecimento de água, do manejo de esgotos sanitários, águas pluviais e resíduos sólidos e do controle ambiental do uso e da ocupação do solo.



Prefeitura Municipal de Timon

§ 1º. O SAM deverá ter enfoque na Área Urbana, devido à concentração populacional e às estruturas de saneamento, mas também deverá abarcar o território rural e suas especificidades.

§ 2º. Para fins de execução da PDP, entender-se-á saneamento ambiental como medida fundamental de saúde pública e como uma componente da infraestrutura urbana composta pela rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, rede de drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos e manejo de águas pluviais.

Art. 53. São objetivos do SAM:

I - avaliar, a partir de leituras cruzadas e territorializadas, a qualidade e a adequação da infraestrutura e dos equipamentos de saneamento ambiental em áreas urbanas e rurais;

II - incorporar dimensões de sustentabilidade econômica e socioambiental nas políticas de saneamento por meio do planejamento voltado ao enfrentamento das mudanças climáticas relacionadas a eventos climáticos extremos, como enchentes ou secas, e de medidas de uso racional de recursos naturais, principalmente da água, com a universalização do acesso ao saneamento como objetivo central;

III - contribuir para a resiliência dos serviços, dos equipamentos e da infraestrutura de saneamento ambiental visando frente aos riscos colocados pelas mudanças climáticas em curso;

IV - organizar plano de investimentos prioritários para o saneamento ambiental, articulando a visão de futuro do município a previsões orçamentárias, obras e equipamentos de impacto, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Zoneamento e em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano; e

V - mapear estruturas, redes e infraestruturas de saneamento ambiental existentes, articulando-as espacialmente às diretrizes do PDP, às demandas e ao déficit de atendimento no território municipal, a fim de subsidiar ações e políticas municipais e setoriais.

Art. 54. O SAM terá como instrumentos básicos o Plano Municipal de Saneamento Básico - PMSB, o Plano Municipal de Resíduos Sólidos - PMGIRS, o Plano Municipal de Drenagem Urbana - PMDU e o Plano Municipal de Recursos Hídricos - PMRH, a serem elaborados nos termos da [Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020](#) – Marco Legal do Saneamento Básico.

Art. 55. O Sistema de Áreas Verdes – SAV deverá organizar, mapear e propor informações integradas sobre os diversos tipos de áreas verdes públicas ou privadas no território municipal, com relação a características, porte, grau de fragilidade, função ambiental e categorização.

§ 1º. Para fins de execução da PDP, o SAV será entendido como o conjunto de massas arbóreas e arborização urbana significativas, praças, parques, bosques, áreas destinadas como verdes devido a parcelamento, ainda que não estruturadas, brejos, unidades de conservação, corredores ecológicos, áreas não urbanizadas com alta declividade, áreas alagáveis, áreas verdes de proteção ou preservação ambiental, áreas de preservação permanente e paisagens culturais.

§ 2º. Para fins deste PDP, paisagens culturais são aquelas constituídas por elementos naturais e culturais, representativas de interações do homem com o meio natural e que possuem valores a serem protegidos.



Prefeitura Municipal de Timon

Art. 56. São objetivos do SAV:

I - avaliar, a partir de leituras cruzadas e territorializadas, a existência, a utilização e a adequação das estruturas verdes em áreas urbanas e rurais;

II - promover a articulação entre as diversas áreas verdes do Município, de forma a melhorar a qualidade de vida na Área Urbana e na Área Rural, trazendo diversos benefícios à sociedade, tais como propiciar áreas qualificadas para lazer, educação ambiental e cultura, ao meio ambiente, a partir da integração ecossistêmica, da preservação de recursos naturais e da mitigação de danos ambientais, e à economia, reduzindo-se custos de degradação ambiental, ou desenvolvendo o potencial econômico de uso em algumas áreas verdes, por meio do turismo, da pesquisa ou da produção; e

III - organizar plano de investimentos prioritários para áreas verdes, articulando a visão de futuro do Município a previsões orçamentárias, obras e equipamentos de impacto, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Macrozoneamento, no Zoneamento e nos outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

Art. 57. Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal instituirá o mapeamento do SAV existente e a ampliar, sua articulação com os demais sistemas de estruturação territorial e com o Plano Municipal de Arborização - PMARB, a ser elaborado nos termos da Política Nacional de Arborização Urbana.

Art. 58. O Sistema de Equipamentos Públicos – SEP deverá organizar, mapear e propor informações integradas sobre os equipamentos urbanos e comunitários do Município relacionados às suas características, usuário a que se destina, objetivos, demandas, edificações, alcance e déficit de atendimento.

Parágrafo único. Para fins deste PDP, entende-se por:

I - equipamentos urbanos: aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar; e

II - equipamentos comunitários: aqueles destinados à educação, cultura, saúde, assistência social, esportes, lazer, segurança pública e congêneres.

Art. 59. Os equipamentos comunitários mínimos a integrarem o SEP serão:

I - equipamentos de saúde pública:

- a) Unidades Básicas de Saúde – UBS;
- b) Unidades de Pronto Atendimento – UPA;
- c) hospitais; e
- d) clínicas públicas.

II - equipamentos de educação pública:

- a) escolas;
- b) creches;
- c) centros de educação infantil;
- d) universidades; e
- e) institutos de educação técnica e/ou superior.



Prefeitura Municipal de Timon

III - equipamentos de assistência social:

- a) centros de referência de assistência social;
- b) unidades de acolhimento; e
- c) centros de referência para população em situação de rua.

IV - equipamentos de esporte e lazer:

- a) quadras;
- b) ginásios;
- c) praças esportivas;
- d) campos;
- e) pistas de skate; e
- f) academias ao ar livre.

V - equipamentos de cultura:

- a) museus;
- b) teatros;
- c) anfiteatros;
- d) centros culturais; e
- e) bibliotecas.

VI - equipamentos administrativos:

- a) prefeitura municipal;
- b) secretarias municipais;
- c) centros comunitários de bairro; e
- d) administrações regionais.

Art. 60. São objetivos do SEP:

I - identificar tanto a presença quanto a ausência de equipamentos urbanos, a partir de sua distribuição territorial, por mapeamento, articulada às demandas levantadas no Município, constituindo-se como uma ferramenta para análises qualitativas e quantitativas dos serviços públicos relacionadas ao uso e à ocupação do solo;

II - construir uma visão de futuro a respeito do tema, por meio de propostas voltadas à redução de desigualdades socioespaciais criadas ou ampliadas pela falta de acesso universalizado a serviços públicos básicos; e

III - organizar um plano de investimentos prioritários para equipamentos urbanos, articulando a visão de futuro do município a previsões orçamentárias, obras e políticas setoriais, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Zoneamento e em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

Art. 61. Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal instituirá o mapeamento do SEP, existente e a ampliar, sua articulação com os demais sistemas de estruturação territorial,



Prefeitura Municipal de Timon

com o Plano Municipal de Iluminação Pública - PMIP e com o plano de investimentos prioritários.

Art. 62. O Sistema de Centralidades – SIC deverá organizar, mapear e propor informações integradas sobre áreas de atração cotidiana de pessoas pela concentração de determinados usos e/ou pela oferta de empregos, no sentido de tipo, porte e quantificação de estabelecimentos ou empreendimentos, quantificação de empregos (formais ou informais), raio ou área de influência da centralidade.

Art. 63. São objetivos do SIC:

I - identificar e caracterizar áreas que concentram oportunidades, mapeando-as e articulando-as a outras demandas levantadas no Município, constituindo-se numa ferramenta para análises qualitativas das ofertas de emprego e serviços relacionados ao uso e à ocupação do solo;

II - construir uma visão de futuro a respeito do tema, por meio de propostas voltadas ao incentivo do uso misto, buscando reduzir desigualdades socioespaciais criadas ou ampliadas pela dificuldade de universalizar o acesso a serviços públicos básicos, bem como a emprego e renda; e

III - organizar plano de investimentos prioritários a partir das centralidades, não necessariamente restritos a seus limites territoriais, de forma a articular a visão de futuro do Município a previsões orçamentárias, a obras e políticas setoriais, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Zoneamento e em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

TÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 64. Sem prejuízo das regulamentações definidas pela legislação federal e estadual, em especial a [Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#) – Lei de Parcelamento do Solo Urbano e a [Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#) – Reurb, o parcelamento do solo para fins urbanos obedecerá às diretrizes deste PDP e será regido por lei específica.

Art. 65. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido na Área Urbana do Município e em Núcleos Urbanos instituídos por lei.

Parágrafo único. Na Área Rural do Município, o parcelamento do solo deve obedecer ao módulo rural ou à parcela mínima, conforme legislação federal vigente.

Art. 66. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, remembramento e loteamento de acesso controlado, sendo admitido, ainda, parcelamento com a finalidade de implantação de condomínios.

Art. 67. O parcelamento do solo urbano é feito em glebas e dele resultam lotes, podendo também resultar em vias e em áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sendo:

I - Glebas: as áreas urbanas que ainda não foram parceladas;

II - Lotes: os terrenos servidos de infraestrutura básica e serviços urbanos, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos para a zona em que se situe e que apresentam frente para logradouro público;

III - Vias: as estruturas de circulação que compõem o sistema viário da cidade;



Prefeitura Municipal de Timon

IV - Equipamentos urbanos: aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar; e

V - Equipamentos comunitários: os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 68. Nos termos da legislação federal vigente, estão previstas as seguintes modalidades de condomínio para Timon:

I - Condomínios Edifícios de Unidades Autônomas Horizontais;

II - Condomínio Edifício de Unidades Autônomas Verticais; e

III - Condomínio de Lotes.

§ 1º. Em qualquer das modalidades de condomínio prevista, o proprietário de uma unidade privativa será também titular de uma fração ideal das áreas comuns, sendo sua extensão disposta no ato de instituição do condomínio.

§ 2º. Em qualquer das modalidades de condomínio previstas, incidirão sobre as unidades autônomas as regras de uso e ocupação do solo da zona em que se insere.

§ 3º. Em qualquer das modalidades de condomínio previstas, cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum e da infraestrutura complementar interna.

§ 4º Para a implantação de condomínios em glebas maiores que 1 ha (um hectare) que não tenham sido objetos de loteamento anterior, deve-se destinar área para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 69. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação, calçadas e arborização.

Parágrafo único. Quando as redes de infraestrutura básica existentes não atenderem às exigências do novo parcelamento, caberá ao parcelador a responsabilidade de implementá-las.

Art. 70. Todo parcelamento deve ser, obrigatoriamente, integrado à estrutura urbana, mediante conexão com o sistema viário existente e com as redes dos serviços públicos existentes e projetados, e submetido às diretrizes da municipalidade.

Art. 71. É prerrogativa e obrigação do Poder Executivo Municipal definir diretrizes para os processos de parcelamento do solo, de forma a evitar o seu uso inadequado em relação à estrutura e infraestrutura urbana, nos termos da [Lei Federal nº 6.766, de 1979](#).

§ 1º A solicitação de diretrizes é uma etapa do processo de licenciamento de parcelamentos, prévia à apresentação de projeto para análise.

§ 2º Cabe à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária – SEMPLUR, ou órgão que a substitua, a responsabilidade de emitir as diretrizes referidas no *caput* deste artigo, podendo esta solicitar subsídios a outros órgãos.

Art. 72. As diretrizes municipais deverão:

I - contemplar orientações em relação ao traçado viário, à localização de áreas destinadas ao uso público e à reserva de faixas não edificáveis, quando for o caso;



Prefeitura Municipal de Timon

II - levar em consideração:

- a) a conexão do traçado viário do novo empreendimento ao preexistente e às futuras vias a serem abertas em futuros loteamentos lindeiros;
- b) a reserva de áreas bem localizadas para equipamentos urbanos e comunitários, livres de restrições à ocupação, com acessibilidade e topografia adequadas ao futuro uso;
- c) a existência de patrimônio ambiental a ser preservado e conservado;
- d) a provisão de redes de infraestrutura; e
- e) a qualidade ambiental, a drenagem e a arborização.

III - ter validade máxima de 1 (um) ano, sendo este o prazo máximo para que o requerente protocole o projeto de parcelamento.

Art. 73. A lei específica de que trata o art. 64 deverá atender aos objetivos:

I - regerar as formas de subdivisão de grandes áreas (glebas) para que os lotes resultantes estejam de acordo com critérios mínimos de dimensionamento e provisão de infraestrutura básica;

II - regerar a reunificação de lotes mediante o remembramento ao estabelecer tamanhos máximos para cada zona definida no Zoneamento;

III - estabelecer parâmetros básicos ligados à urbanização de áreas voltadas à expansão urbana e à regularização fundiária; e

IV - evitar que sejam urbanizadas áreas impróprias para ocupação humana, como aquelas identificadas como áreas de risco e de preservação ambiental, além de estabelecer regimentos distintos para áreas de valor histórico e cultural.

Art. 74. A lei específica de que trata o art. 64 deverá conter, no mínimo, disposições sobre:

I - requisitos urbanísticos para todas as modalidades de parcelamento do solo previstas neste PDP;

II - requisitos de projetos de parcelamento do solo;

III - critérios e procedimento de aprovação dos parcelamentos do solo;

IV - procedimentos administrativos para apresentação e processamento dos pedidos de aprovação;

V - procedimentos e condições de registro; e

VI - penalidades.

TÍTULO VII DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 75. Este PDP estabelece que a execução de obras ou a prática de qualquer atividade para fins urbanos deverão atender a normas gerais e específicas de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. As normas de que tratam o *caput* do artigo serão definidas por meio de lei específica.



Prefeitura Municipal de Timon

Art. 76. As normas gerais de uso e ocupação do solo deverão reforçar as características da respectiva zona e macrozona e suas exigências deverão estar adequadas ao grau de impacto provocado pela obra e/ou atividade.

Art. 77. As normas gerais de uso do solo deverão ser definidas de forma a:

I - orientar a utilização do solo quanto ao uso, quanto à distribuição da população e quanto ao desempenho das funções urbanas;

II - promover uma estruturação urbana, visando melhorar a distribuição e a articulação dos diferentes territórios do Município;

III - preservar os elementos naturais da paisagem urbana e os sítios de valor histórico e cultural.

IV - controlar densidades construtivas e demográficas;

V - controlar os impactos negativos decorrentes da circulação viária, de polos geradores de tráfego e estacionamentos;

VI - condicionar o funcionamento das atividades incômodas;

VII - definir áreas não edificáveis;

VIII - conter a fragilidade ambiental, as poluições atmosférica, sonora e do ar; e

IX - evitar e mitigar a formação de ilhas de calor urbanas.

Art. 78. As normas gerais de uso do solo deverão, no mínimo, disciplinar:

I - casos sujeitos ao disciplinamento;

II - permissividade das atividades;

III - usos cuja aprovação seja condicionada à parecer favorável do Conselho da Cidade de Timon;

IV - classificação das atividades urbanas segundo o grau de incomodidade;

V - classificação da natureza das atividades urbanas; e

VI - as exigências municipais relativas ao licenciamento urbanístico.

Art. 79. As normas gerais de ocupação do solo deverão ser definidas de forma a:

I - orientar a ocupação do solo quanto ao adensamento, estruturação e desempenho das funções urbanas;

II - melhorar as condições de conforto ambiental, garantindo um nível adequado de bem-estar à população;

III - garantir um padrão estético harmonioso e equilibrado ao desenho urbano da cidade.

IV - orientar a volumetria da edificação no lote e na quadra; e

V - buscar melhor relação entre espaços públicos e privados.

Art. 80. As normas gerais de ocupação do solo deverão, no mínimo, definir:

I - Índice de Aproveitamento - IA máximo;

II - Taxa de Ocupação - TO;



Prefeitura Municipal de Timon

- III - Taxa de Permeabilidade - TP;
- IV - Taxa de Arborização;
- V - altura máxima;
- VI - recuos;
- VII - Quota Mínima de terreno por Unidade Autônoma;
- VIII - exigência de vagas de estacionamento; e
- IX - critérios para elaboração, execução e aprovação de calçadas.

Parágrafo único. Para fins de controle da ocupação do solo e de aplicação dos instrumentos da política urbana, este PDP estabelece o IA Básico de 1,0 (um) para todas as macrozonas urbanas.

Art. 81. As normas específicas de uso e ocupação do solo deverão ser elaboradas para a Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico e para as zonas especiais.

PARTE IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E RURAL

Art. 82. Para alcance dos objetivos estratégicos da PDP definidos no art. 5º deste PDP, o Poder Público Municipal deverá utilizar os instrumentos da política urbana estabelecidos nesta Lei, sem prejuízo dos dispostos pela [Lei Federal nº 10.257, de 2001](#).

Parágrafo único. A aplicação dos instrumentos de que trata o *caput* deverá ser regulamentada por lei específica.

TÍTULO I DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 83. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

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

§ 2º. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 84. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;



Prefeitura Municipal de Timon

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico; e

IX - implantação de infraestrutura administrativa.

Art. 85. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º. À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º. Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

TÍTULO II DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC

Art. 86. A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC deverá ser utilizada na captura de parte dos ganhos obtidos pelo empreendedor imobiliário com o aproveitamento máximo das terras urbanas produzidas e valorizadas a partir de investimentos públicos.

Art. 87. Lei específica fixará áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do IA Básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, IA é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

Art. 88. Lei específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; e

III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 89. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com as finalidades previstas na [Lei Federal nº 10.257, de 2001](#).



Prefeitura Municipal de Timon

TÍTULO III DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS - OUC

Art. 90. Considera-se Operação Urbana Consorciada – OUC o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 91. As OUC serão aprovadas por leis específicas, que poderão prever, entre outras medidas:

I - a 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;

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

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 92. Sem prejuízo das disposições da [Lei Federal nº 10.257, de 2001](#), lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no art. 92 deste PDP;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representação da sociedade civil; e

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do art. 91 deste PDP.

§ 1º. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º. A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.



Prefeitura Municipal de Timon

TÍTULO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC

Art. 93. Lei municipal, baseada neste PDP, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste PDP ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

Art. 94. O potencial construtivo a ser transferido de um terreno:

- I - limitar-se-á ao estabelecido pelo IA Básico;
- II - corresponderá à parte do terreno atingida pelas condições estabelecidas no art. 93; e
- III - observará a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno cedente e do terreno receptor, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes.

Art. 95. A Lei municipal referida no art. 93 estabelecerá as condições relativas à aplicação da TDC, determinando:

- I - as modalidades de transferência do direito de construir;
- II - a determinação de áreas e imóveis transmissores e receptores;
- III - os critérios a serem considerados para efetivação da transferência do direito de construir; e
- IV - as fórmulas de cálculo para a efetivação da transferência do direito de construir.

TÍTULO V DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC), DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA (DPTDP)

Art. 96. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, o IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública – DPTDP são um conjunto de instrumentos que deverá ser aplicado às propriedades urbanas que não cumpram sua função social.

Art. 97. Para fins de aplicação do PEUC, sem prejuízo das demais disposições previstas neste PDP, serão considerados como propriedade urbana que não cumpre função social:

- I - imóveis não edificados, entendidos como aqueles que, com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), não apresente área construída;



Prefeitura Municipal de Timon

II - imóveis subutilizados, entendidos como aqueles que, com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), apresentam área construída inferior a 10% (dez por cento) do potencial construtivo decorrente do IA Básico; e

III - imóveis não utilizados, entendidos como aqueles edificados, mas comprovadamente desocupados há mais de dois anos, ressalvado os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

§ 1º. O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá ser aplicado na Zona de Desenvolvimento Centro e nas Zonas Comerciais.

§ 2º. As definições estabelecidas neste artigo poderão ser revistas a partir do monitoramento da aplicação do instrumento, sendo possível o estabelecimento de novos padrões, bem como serem definidas áreas prioritárias de aplicação através de lei específica.

Art. 98. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no art. 97:

I - imóveis utilizados para atividades econômicas que não necessitem de edificações para o seu cumprimento e que estejam de acordo com o uso definido pela lei de uso e ocupação do solo e com as características estabelecidas para a zona;

II - equipamentos urbanos; e

III - equipamentos comunitários de esporte e lazer.

Art. 99. O PEUC será determinado por lei específica para áreas previstas nas zonas definidas no § 1º do art. 97 deste PDP, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

Parágrafo único. Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente; e

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 100. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento das obrigações de que tratam os arts. 96 e 97 deste PDP, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; e

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

§ 2º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o art. 99 poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 101. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.



Prefeitura Municipal de Timon

Art. 102. O proprietário de imóvel notificado por não utilização deve, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir da data da notificação, providenciar a sua ocupação, considerando-se, para fins de interrupção desse prazo, a sua ocupação por, no mínimo, 6 (seis) meses ininterruptos.

Art. 103. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do art. 99 deste PDP, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 2º do art. 100 deste PDP, o Município procederá à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o art. 99 deste PDP e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 104.

§ 3º. A alíquota será majorada no exercício fiscal seguinte ao descumprimento de uma ou mais das etapas relativas à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, tendo por base a situação do processo administrativo referente ao imóvel no momento de lançamento do IPTU referente ao exercício imediatamente anterior.

§ 4º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, nos prazos e condições deste PDP e da lei específica que determinar o PEUC, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas no exercício seguinte.

Art. 104. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da legislação federal vigente.

Art. 105. O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o imóvel se localiza após a notificação e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 1º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 2º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 3º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 2º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nos arts. 97 e 99 deste PDP.

TÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 106. O proprietário que tiver seu imóvel notificado para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e não possuir condições financeiras de cumprir o previsto



Prefeitura Municipal de Timon

nos arts. 97 e 99 deste PDP, poderá transferi-lo ao Poder Público Municipal, que se responsabilizará pelas obrigações definidas no Título V desta Parte.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal somente poderá aceitar a transferência quando houver interesse público legalmente declarado.

Art. 107. O proprietário do imóvel transferido, objeto do consórcio imobiliário, após a realização do empreendimento pelo Poder Público Municipal, receberá como pagamento, unidades imobiliárias em valor proporcional ao da terra antes da benfeitoria.

Art. 108. O consórcio imobiliário poderá ser aplicado em casos de demarcação de propriedade privada para fins de moradia de habitação de interesse social ou regularização fundiária.

Art. 109. Lei específica estabelecerá os procedimentos e a regulamentação necessários à aplicação do consórcio imobiliário.

TÍTULO VII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 110. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será empregado como instrumento de gestão complementar ao regramento de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, que possibilitará a avaliação das consequências da implantação de empreendimentos e atividades de grande impacto, privados ou públicos, em áreas urbanas.

Parágrafo único. O EIV, para os casos onde houver a obrigatoriedade de elaboração, constituir-se-á como documento indispensável à concessão de licenças, autorizações e/ou alvarás.

Art. 111. São objetivos do EIV:

I - democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem implantados na cidade, dando voz a bairros e comunidades que estejam expostos aos impactos de sua implantação;

II - analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas;

III - evitar desequilíbrios no crescimento da cidade;

IV - garantir condições mínimas de qualidade urbana; e

V - zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Art. 112. Estão sujeitos à apresentação de EIV, por parte do empreendedor, ao Executivo Municipal, os empreendimentos e atividades de caráter permanente que:

I - sobrecarreguem a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;

II - tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;



Prefeitura Municipal de Timon

III - estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;

IV - alterem as propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente; e

V - prejudiquem o patrimônio cultural do Município.

Art. 113. O EIV será executado 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, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação; e

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 114. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, requerido nos termos da legislação ambiental, e deverá ser acompanhado de anotação de responsabilidade técnica emitida por entidades de fiscalização profissional das atividades de engenharia, de arquitetura e urbanismo ou correlatas.

Parágrafo único. Nos casos em que o empreendimento em área urbana seja objeto de licenciamento ambiental, as dimensões do EIV deverão ser incorporadas ao EIA, produzindo-se um documento único e válido para fins de atendimento do disposto no art. 110.

Art. 115. Lei específica de regulamentação da elaboração do EIV deverá conter:

I - critérios para a definição da área de influência;

II - critérios para a proposição de medidas, equipamentos ou procedimentos;

III - competências dos agentes envolvidos na elaboração e análise do EIV;

IV - formas e instrumentos para controle social e participação da sociedade civil; e

V - critérios para definição do conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/atividade, que deve incluir, no mínimo:

a) caracterização do empreendimento, entendida como a identificação, localização, objetivos e justificativas do empreendimento proposto;

b) caracterização da vizinhança, entendida como a definição e diagnóstico da área de influência do empreendimento antes da sua implantação;

c) caracterização dos impactos, entendida como a identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes da instalação do empreendimento, considerando a análise de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do



Prefeitura Municipal de Timon

solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e

d) caracterização das medidas mitigadoras, entendida como a proposição de soluções, medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos, com justificativa e descrição dos efeitos esperados.

Art. 116. Ato do Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará a lei específica de que trata o art. 115, devendo conter, no mínimo:

I - procedimento operacional de aplicação do EIV, esclarecendo pontos como arranjo institucional e fluxos de tramitação, procedimentos e prazos para análise e solicitação de diretrizes para elaboração do instrumento e formas de monitoramento das medidas mitigadoras exigidas;

II - prazo para cumprimento das obrigações; e

III - competências e atribuições.

Art. 117. Ato emanado do órgão competente pela análise e aprovação do EIV, em forma de portaria, deverá complementar a regulamentação municipal contendo:

I - metodologias de análise do EIV;

II - definição de itens que serão incluídos no Termo de Referência – TR e demais aspectos técnicos;

III - metodologia para a definição de medidas mitigadoras;

IV - metodologia para a definição da área de influência; e

V - equipe técnica exigida para elaboração dos estudos EIV.

TÍTULO VIII DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

Art. 118. Sem prejuízo das regulamentações definidas pelas legislações federal e estadual, o Estudo de Impacto de Ambiental – EIA será empregado como instrumento do processo de licenciamento ambiental, no âmbito municipal, na implantação de projetos e atividades com significativo impacto ambiental, públicos ou privados, como aqueles potencialmente poluidores ou que possam causar degradação ambiental.

§ 1º. Para efeito deste PDP, considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem:

I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

II - as atividades sociais e econômicas;

III - a biota;

IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; e

V - a qualidade dos recursos ambientais.

§ 2º. O EIA deverá ser acompanhado do Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, definido como um documento-síntese dos estudos realizados no EIA, elaborado em formato menos técnico para facilitar o acesso a suas informações.



Prefeitura Municipal de Timon

Art. 119. São objetivos do EIA/RIMA:

I - analisar as repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas e rurais e informá-las previamente à gestão municipal;

II - democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados no município, dando publicidade aos estudos e resultados compilados no RIMA como forma de subsídio a debates públicos, audiência ou outros procedimentos de participação popular;

III - identificar se há passivos ambientais nas áreas previstas para implantação de grandes empreendimentos; e

IV - avaliar os tipos de impactos social, econômico e ambiental gerados por grandes empreendimentos e estabelecer medidas de monitoramento e mitigação dos impactos indesejados.

Art. 120. Lei específica de regulamentação da elaboração do EIA/RIMA deverá conter:

I - atividades sujeitas à elaboração;

II - escopo básico do EIA;

III - conteúdo mínimo a ser apresentado pelo RIMA;

IV - diretrizes adicionais para elaboração do estudo e do relatório;

V - prazos do processo; e

VI - fluxo e procedimentos administrativos.

PARTE V DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 121. Para implementar a gestão do planejamento urbano de Timon, fica instituído o Sistema de Acompanhamento e Controle do Planejamento de Timon, o qual tem por finalidades:

I - o monitoramento permanente dos resultados da aplicação do PDP;

II - a promoção de debates participativos sobre temas relativos ao planejamento urbano local, através de audiências públicas, seminários, conferências, etc.;

III - a articulação dos diversos temas relativos ao desenvolvimento territorial, inclusive à política tributária; e

IV - agilidade e transparência nos processos de licenciamento urbanístico.

Art. 122. O Sistema de Acompanhamento e Controle é coordenado pela SEMPLUR, ou órgão que a substitua, e é composto pelas seguintes estruturas:

I - Conselho da Cidade de Timon; e

II - Comissão Técnica.



Prefeitura Municipal de Timon

TÍTULO I DO CONSELHO DA CIDADE

Art. 123. Fica instituído o Conselho da Cidade de Timon como o coordenador da instância participativa do Sistema de Acompanhamento e Controle do PDP.

§ 1º. O Conselho da Cidade de Timon é responsável por propor as diretrizes gerais para a formulação e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial, debater e acompanhar as políticas públicas relacionadas ao espaço urbano e rural, com foco na melhoria da qualidade de vida no Município de Timon, bem como, analisar e emitir parecer sobre os casos não especificados neste PDP.

§ 2º. O Conselho da Cidade de Timon tem sua composição e estrutura geral regidos por regulamentação específica.

TÍTULO II DA COMISSÃO TÉCNICA

Art. 124. Fica instituída a Comissão Técnica como o órgão executivo do Sistema de Acompanhamento e Controle do PDP, com as seguintes competências:

I - analisar e emitir parecer sobre os Estudos de Impacto de Vizinhança;

II - elaborar as diretrizes municipais para os processos de parcelamento do solo;

III - analisar e emitir parecer sobre os projetos em zonas especiais, exceto aqueles que se caracterizarem como reforma sem adição de área construída e área impermeável, exigindo a elaboração de estudos complementares, quando for o caso;

IV - propor revisão de critérios e procedimentos relacionados à implementação dos instrumentos da política urbana e das normas de uso e ocupação do território, com vistas a sua adequação aos princípios deste PDP e ao desenvolvimento social, urbano, ao crescimento econômico e à preservação ambiental; e

V - contribuir com o processo de avaliação e atualização permanente do PDP, propondo ajustes quando for necessário.

Parágrafo único. A composição e a forma de funcionamento da Comissão Técnica serão definidas por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 125. Dos Pareceres e Atos deliberativos da Comissão Técnica caberá recurso ao Conselho da Cidade de Timon.

Parágrafo único. O processo de solicitação, referido no *caput*, deverá ser encaminhado pela Comissão Técnica ao Conselho da Cidade de Timon com a solicitação do empreendedor e a devida instrução dos técnicos municipais.



Prefeitura Municipal de Timon

PARTE VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

TÍTULO I DOS PRAZOS LEGAIS E DA VIGÊNCIA

Art. 126. Visando a plena execução da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial de Timon, fixam-se os seguintes prazos para instituição, regulamentação e/ou revisão dos instrumentos e ferramentas, através de leis específicas e subsidiárias a este PDP:

- I - Código de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo urbano, em até 6 (seis) meses;
- II - Lei de denominação e delimitação dos bairros, em até 6 (seis) meses;
- III - Código de Obras e Edificações (COE), em até 12 (doze) meses;
- IV - Lei de muros e calçadas, em até 12 (doze) meses;
- V - regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, em até 12 (doze) meses;
- VI - regulamentação do Consórcio Imobiliário, em até 12 (doze) meses;
- VII - regulação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em até 12 (doze) meses;
- VIII - regulação do Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), em até 12 (doze) meses;
- IX - Plano Municipal de Drenagem Urbana (PMDU), em até 24 (vinte e quatro) meses;
- X - Plano Municipal de Recurso Hídricos (PMRH), em até 24 (vinte e quatro) meses;
- XI - Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), em até 24 (vinte e quatro) meses;
- XII - Plano Municipal de Arborização (PMARB), em até 24 (vinte e quatro) meses;
- XIII - Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS), em até 24 (vinte e quatro) meses;
- XIV - Plano Municipal de Iluminação Pública (PMIP), em até 36 (trinta e seis) meses;
- XV - Plano Municipal de Regularização Fundiária (PMRF), em até 36 (trinta e seis) meses;
- XVI - Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), em até 36 (trinta e seis) meses;
- XVII - Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PMMU), em até 48 (quarenta e oito) meses;
- XVIII - Plano Municipal de Desenvolvimento Rural (PMDR), em até 48 (quarenta e oito) meses; e
- XIX - Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR), em até 48 (quarenta e oito) meses.



Prefeitura Municipal de Timon

§ 1º O Cadastro Territorial Multifinalitário do Município deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) meses.

§ 2º Complementarmente às regulamentações dos instrumentos e ferramentas de que trata o *caput* do artigo, deverão ser definidos, por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal:

I - regulamentação do SAV municipal, em até 12 (doze) meses;

II - regulamentação do SEP municipal, em até 12 (doze) meses;

III - regulamentação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), em até 12 (doze) meses; e

IV - regulamentação da Comissão Técnica, em até 12 (doze) meses.

§ 3º Os prazos fixados neste artigo serão contados a partir da data de sanção deste PDP.

Art. 127. O PDP terá revisão a cada, no máximo, 10 (dez) anos.

Parágrafo único. A revisão PDP será de forma conjunta e cooperada com integração urbana e participação da sociedade civil organizada.

Art. 128. Esta Lei Complementar entra em vigor no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 129. Ficam revogados:

I - a Lei Municipal nº 172, de 16 de abril de 1956;

II - a Lei Municipal nº 1.384, de 10 de outubro de 2006;

III - a Lei Municipal nº 037, de 22 de junho de 2016;

IV - da Lei Municipal nº 2.121, de 21 de março de 2018:

a) do art. 1º, o § 1º, o § 5º e o § 6º;

b) do art. 22, o parágrafo único;

c) os arts. 38 a 42;

d) do art. 43, o § 2º.

V - as demais disposições em contrário.

Timon - MA, 08 de maio de 2025; 134º da Emancipação Político-Administrativa do Município.

Rafael de Brito Sousa
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Timon

ANEXO I

Glossário

Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

Adensamento ou Densificação: condição associada ao uso mais intenso do território, caracterizado pela presença de mais edificações e/ou com mais área construída;

Alvará: documento expedido pela administração pública competente, após os licenciamentos devidos, autorizando, funcionamento de atividades, execução de obras e serviços de engenharia sujeitas à fiscalização;

Área Urbana consolidada: é aquela que apresenta as características estabelecidas na legislação federal competente.

Centralidade: trecho do território urbano que é atrativo por oferecer concentração de serviços e/ou comércios;

Condomínio de lotes: subdivisão de um terreno em parcelas, sendo cada uma, propriedade autônoma vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum;

Condomínios Edifícios de Unidades Autônomas Horizontais e/ou Verticais: conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma;

Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Entorno: área imediata, aquela que localiza-se ao seu redor;

Licença: ato administrativo, com validade determinada, que marca o início de uma nova etapa no processo de licenciamento de uma edificação ou atividade;

Licenciamento ambiental: procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental autoriza a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental;

Licenciamento urbanístico: procedimento administrativo composto por etapas sucessivas que culmina com o Alvará ou Habite-se;

Logradouro público: espaço livre destinado pela municipalidade à circulação, parada ou estacionamento de veículos, ou à circulação de pedestres, tais como passeios, parques, áreas de lazer, calçadas;

Lote: terreno servido de infraestrutura básica;

Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;



Prefeitura Municipal de Timon

Loteamento de acesso controlado: aquele cujo controle de acesso dar-se-á por permissão do Poder Público;

Núcleo Urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

Paisagem: conjunto de formas naturais e culturais associadas a uma dada área,

Paisagem cultural: porção do território originada a partir da interação entre grupos sociais e ambiente, sobre a qual expressam-se manifestações culturais, que compõem um sistema de relações formadoras de identidade e memória;

Passeio: parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres;

Pessoa com mobilidade reduzida: é aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

Recuo: distância mínima a ser observada relativamente do alinhamento da via pública e/ou divisa de lotes até a construção;

Reforma: alteração ou substituição de partes de uma edificação existente, com ou sem modificação de área de uso;

Remembramento: reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novo ou de novos lotes;

Subsolo: Pavimento abaixo do perfil natural do terreno, tomando como referência as cotas das divisas com os lotes lindeiros ou logradouros, sendo permitidos afloramentos de até 1,5m (um metro e cinquenta centímetros);

Unidade autônoma: parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de compartimentos e instalações de uso privativo e de parcela de compartimentos de uso comum da edificação, constituindo economia independente;

Uso misto: a implantação em uma edificação de mais de um tipo de atividade diferente;

Vazio urbano: terreno ou gleba não edificados, localizado na Área Urbana e que conta com redes de infraestrutura básica.



Prefeitura Municipal de Timon

ANEXO VI

Lista de siglas

APP – Área de Preservação Permanente
COE – Código de Obras e Edificações
CTM – Cadastro Territorial Multifinalitário
DPTDP – Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública
EIA – Estudo de Impacto Ambiental
EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
IA – Índice de Aproveitamento
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
MDR – Macrozona de Desenvolvimento Rural
MIAT – Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico
MUC – Macrozona de Urbanização Consolidada
MUEC – Macrozona de Urbanização em Consolidação
OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir
OUC – Operação Urbana Consorciada
PDP – Plano Diretor Participativo
PEUC – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMARB – Plano Municipal de Arborização
PMDR – Plano Municipal de Desenvolvimento Rural
PMDU – Plano Municipal de Drenagem Urbana
PMGIRS – Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
PMIP – Plano Municipal de Iluminação Pública
PMMU – Plano Municipal de Mobilidade Urbana
PMRF – Plano Municipal de Regularização Fundiária
PMRH – Plano Municipal de Recursos Hídricos
PMRR – Plano Municipal de Redução de Riscos
PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico
REURB – Regularização Fundiária Urbana
RIMA – Relatório de Impacto Ambiental
SAM – Sistema de Saneamento Ambiental
SAV – Sistema de Áreas Verdes
SEMPUR – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Regularização Fundiária
SEP – Sistema de Equipamentos Públicos
SGB – Serviço Geológico do Brasil
SIC – Sistema de Centralidades
SIM – Sistema de Mobilidade
TDC – Transferência do Direito de Construir
TO – Taxa de Ocupação
TP – Taxa de Permeabilidade
TR – Termo de Referência
UBS – Unidade Básica de Saúde
UPA – Unidade de Pronto Atendimento
ZC – Zona Comercial
ZDC – Zona de Desenvolvimento Centro



Prefeitura Municipal de Timon

- ZEA** – Zona Especial do Aeródromo
- ZEC** – Zona de Expansão Comercial
- ZEII** – Zona Especial de Interesse Institucional
- ZEIS** – Zonas Especiais de Interesse Social
- ZER** – Zona de Expansão Residencial
- ZEU** – Zona Especial para Planos de Urbanização
- ZIAT** – Zona de Interesse Ambiental e Turístico
- ZOC** – Zona de Ocupação Condicionada
- ZP** – Zona de Preservação
- ZR** – Zona Residencial
- ZS** – Zona de Serviço