



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA  
POLÍTICA URBANA

RELATÓRIO III – Revisão do plano Diretor,  
Macrozoneamento e Parcelamento do Solo.

JULHO

2024

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA  
POLÍTICA URBANA

RELATÓRIO III – Revisão do plano Diretor,  
Macrozoneamento e Parcelamento do Solo.

Este documento apresenta o Relatório 03, parte do projeto de revisão do Plano Diretor de Alta Floresta, Mato Grosso, contratado através da Ata de Registro de Preços nº 080/2023 e Pregão Presencial nº 006/2023, celebrado entre a Pluraud Consultoria e a Prefeitura Municipal de Alta Floresta.

JULHO

2024

## SUMÁRIO

RELATÓRIO PROGNÓSTICO .....	04
REVISÃO E APRESENTAÇÃO DE DADOS PARA DEBATES - PD.....	08
REVISÃO DE DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA O DEBATE DE MACROZONEAMENTO .....	26
REVISÃO DE DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES PARA O DEBATE DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....	32
RELATÓRIO SISTEMÁTICO E ELABORAÇÃO DA MINUTA DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR .....	37
ENTREGA DE ETAPA .....	44
ANEXO I .....	47

## Relatório 03: Prognóstico da Revisão do Plano Diretor de Alta Floresta

### Introdução

O presente relatório destina-se a fornecer uma análise detalhada e abrangente da fase de prognóstico na revisão do Plano Diretor de Alta Floresta, conduzida entre os dias 01 e 04 de julho de 2024. Esta etapa caracterizou-se por uma colaboração intensiva entre diversos setores da sociedade, incluindo órgãos governamentais, entidades privadas e representantes comunitários, com o objetivo de formular soluções práticas e sustentáveis para os problemas identificados na fase de diagnóstico. Este documento visa relatar minuciosamente os processos, encontros e resultados alcançados, culminando na realização da Audiência Pública de Prognóstico, evento que contou com uma expressiva participação da população local.

### Mesas Técnicas

Entre os dias 01 e 04 de julho, foram realizadas mesas técnicas com a participação de colaboradores fundamentais para o planejamento urbano de Alta Floresta. Essas mesas envolveram representantes de diversas áreas, incluindo a empresa concessionária de águas, a concessionária do aeroporto, vereadores, membros do Ministério Público, profissionais da arquitetura e engenharia, especialistas da equipe de análise de projetos do executivo municipal, membros do CODAM (Sindicato Rural), Defensoria Pública, Juiz de Direito e a loteadora Santa Cecília.

**Participação e Objetivos:** Cada mesa técnica foi meticulosamente organizada para discutir em profundidade e propor medidas concretas e

viáveis para solucionar os problemas detectados na fase de diagnóstico. O enfoque principal recaiu sobre a apresentação dos resultados dos estudos preliminares, análise das políticas urbanas vigentes e identificação de lacunas e oportunidades. As sessões permitiram a coleta de dados técnicos detalhados e a validação das metodologias aplicadas, consolidando uma base robusta para o trabalho da equipe técnica da Pluraud e da Comissão Técnica de Acompanhamento.

#### Áreas de Foco:

**Concessionária de Águas:** As discussões centraram-se na eficiência do sistema de distribuição de água, qualidade do serviço prestado, capacidade de expansão das redes de abastecimento e esgotamento sanitário, bem como na necessidade de modernização das infraestruturas. Solicitou-se aos representantes o fornecimento de mapas detalhados da infraestrutura de água e esgotamento sanitário para futura análise, relevante para o planejamento do macrozoneamento.

**Concessionária do Aeroporto:** A mesa técnica abordou as necessidades de infraestrutura e a possibilidade de expansão ou não do aeroporto, com vistas a integrar o planejamento de desenvolvimento urbano e regional.

**Legislativo e Jurídico:** As reuniões com vereadores, Ministério Público e Defensoria Pública enfatizaram a necessidade de harmonizar as propostas de revisão do Plano Diretor com as legislações estaduais e federais vigentes. Foram discutidos aspectos de transparência e a importância da participação social nos processos decisórios, garantindo a conformidade legal e a eficácia das novas diretrizes urbanas propostas.

Profissionais de Engenharia, Arquitetura e Área de Aprovação Municipal:

Esta mesa técnica teve como foco a apresentação dos estudos preliminares realizados, além de ouvir as dificuldades enfrentadas pelos profissionais desses setores no que tange à aprovação e execução de projetos urbanos. Foram coletados dados técnicos fundamentais que irão embasar os estudos futuros, permitindo uma abordagem mais precisa e informada no planejamento e na aprovação de novas obras e intervenções urbanas. Essa interação foi crucial para compreender as limitações técnicas e administrativas enfrentadas, bem como para identificar áreas de melhoria nos processos de aprovação e regulamentação.

#### Coleta de Dados e Reconhecimento Territorial

Durante a fase de prognóstico, foram realizadas visitas detalhadas a diversos bairros de Alta Floresta, com o intuito de observar diretamente as condições de infraestrutura urbana, saneamento, transporte e habitação. Este processo de reconhecimento territorial foi amplamente complementado pelo uso de drones, que possibilitaram o mapeamento aéreo detalhado do município e a captura de imagens de alta resolução. Essa tecnologia avançada foi crucial para a compreensão das características geográficas e estruturais de cada região, permitindo uma análise precisa das condições atuais e a identificação de áreas críticas que necessitam de intervenção prioritária.

#### Importância do Reconhecimento Territorial:

O reconhecimento territorial desempenha um papel fundamental na elaboração de um Plano Diretor que seja não apenas eficiente, mas

também realista. Ele fornece uma compreensão abrangente das dinâmicas sociais, econômicas e ambientais presentes no território, sendo essencial para a identificação de áreas de risco, avaliação do impacto ambiental das atividades humanas e planejamento estratégico de infraestruturas. Os dados coletados por meio de levantamentos aéreos e visitas in loco possibilitam uma análise aprofundada das características físicas do território, fundamentais para o planejamento de ações de intervenção que sejam tanto eficazes quanto sustentáveis.

## Conclusão

Os dados e percepções coletados durante a fase de prognóstico, incluindo aqueles obtidos nas mesas técnicas, na Audiência Pública de Prognóstico e no processo de reconhecimento territorial, constituem uma base sólida para a próxima etapa: a elaboração da minuta de lei que revisará o Plano Diretor de Alta Floresta. Esta minuta de lei será cuidadosamente estruturada para refletir todas as dimensões do desenvolvimento urbano sustentável, levando em consideração as especificidades locais e as necessidades emergentes da população.

A elaboração deste relatório assegura que cada etapa do processo de revisão do Plano Diretor foi conduzida de acordo com os mais elevados padrões de rigor técnico e com ampla participação social. O próximo desafio consiste em consolidar as propostas emergentes em um arcabouço legal coerente e robusto, que permita a implementação eficaz das políticas urbanas delineadas. Acredita-se que, através deste processo participativo e técnico, Alta Floresta estará capacitada a alcançar um desenvolvimento urbano que seja ordenado, sustentável e inclusivo, promovendo uma melhor qualidade de vida para todos os seus habitantes.

## Revisão e Apresentação de Dados para Debates

### Instrumentos e Ferramentas Complementares

O objetivo deste material técnico é subsidiar a equipe técnica da Pluraud Consultoria, Auge Urbanística e MHR Sistemas, bem como a Comissão de Acompanhamento da revisão do Plano Diretor de Alta Floresta. Este documento apresenta uma lista abrangente dos instrumentos e ferramentas complementares previstos na legislação urbana brasileira, baseando-se no guia "Guia MM-IU – Monitoramento Macrorregional". A seguir, são descritos cada um dos instrumentos e ferramentas, em ordem alfabética, para garantir uma análise detalhada e a consideração de sua aplicação na minuta de revisão do Plano Diretor.

#### Instrumentos Urbanísticos

##### 1. Arrecadação de Imóveis Vagos

- **Descrição:** Processo administrativo ou judicial para transferir para o município a propriedade de imóveis abandonados.
- **Finalidade:** Requalificar áreas urbanas degradadas e promover a função social da propriedade.

##### 2. Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)

- **Descrição:** Instrumento que permite a utilização de bens públicos por particulares.
- **Finalidade:** Fomentar o uso de áreas públicas para atividades de interesse social e econômico.

##### 3. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)

- **Descrição:** Direito concedido a ocupantes de imóveis públicos para fins de moradia.
- **Finalidade:** Regularizar situações de ocupação irregular em terrenos públicos.

#### 4. Consórcio Imobiliário

- **Descrição:** Associação entre proprietários de terrenos e o poder público para o desenvolvimento de áreas urbanas.
- **Finalidade:** Viabilizar projetos urbanísticos de grande porte, garantindo benefícios mútuos.

#### 5. Demarcação Urbanística

- **Descrição:** Processo de identificação e delimitação de áreas para regularização fundiária.
- **Finalidade:** Promover a segurança jurídica e a regularização de áreas informais.

#### 6. Desapropriação por Interesse Social

- **Descrição:** Ato do poder público de transferir a propriedade de um bem para o Estado, mediante justa e prévia indenização.
- **Finalidade:** Implementar políticas de interesse social, como habitação e infraestrutura.

#### 7. Dação em Pagamento

- **Descrição:** Transferência de bens ou direitos para quitar dívidas com o poder público.

- o **Finalidade:** Facilitar a resolução de débitos fiscais e a utilização de bens para fins públicos.

## 8. Direito de Preempção

- o **Descrição:** Direito de preferência do município na aquisição de imóveis.
- o **Finalidade:** Facilitar a implementação de projetos de interesse público.

## 9. Direito de Superfície

- o **Descrição:** Direito concedido ao proprietário do solo para que outra pessoa utilize a superfície de seu terreno.
- o **Finalidade:** Promover o uso sustentável e multifuncional do solo urbano.

## 10. Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

- o **Descrição:** Avaliação dos efeitos de um projeto sobre o meio ambiente.
- o **Finalidade:** Mitigar impactos ambientais e assegurar o desenvolvimento sustentável.

## 11. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

- o **Descrição:** Análise dos impactos de empreendimentos na comunidade local.
- o **Finalidade:** Proteger a qualidade de vida dos moradores e equilibrar interesses urbanos.

## 12. Intervenção em Parcelamento Irregular

- **Descrição:** Ações para regularizar e urbanizar áreas de parcelamento ilegal.
- **Finalidade:** Garantir infraestrutura e serviços adequados em áreas irregulares.

### 13. Legitimação de Posse

- **Descrição:** Reconhecimento de posse de imóveis urbanos para fins de regularização.
- **Finalidade:** Regularizar ocupações informais e proporcionar segurança jurídica aos moradores.

### 14. Legitimação Fundiária

- **Descrição:** Processo de regularização de assentamentos informais em áreas urbanas.
- **Finalidade:** Integrar áreas irregulares ao tecido urbano formal.

### 15. Macrozoneamento

- **Descrição:** Delimitação de grandes zonas do município para planejar o uso e ocupação do solo.
- **Finalidade:** Organizar o território e direcionar o crescimento urbano.

### 16. Operação Urbana Consorciada (OUC)

- **Descrição:** Parceria entre o poder público e a iniciativa privada para a requalificação urbana.

- o **Finalidade:** Desenvolver áreas específicas com infraestrutura e serviços de qualidade.

#### 17. Outorga Onerosa do Direito de Construir

- o **Descrição:** Permissão para construção além do permitido mediante contrapartida financeira.
- o **Finalidade:** Financiar melhorias urbanas e redistribuir benefícios do desenvolvimento.

#### 18. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

- o **Descrição:** Obrigação de utilizar adequadamente terrenos subutilizados ou não utilizados.
- o **Finalidade:** Combater a especulação imobiliária e promover o uso eficiente do solo.

#### 19. Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)

- o **Descrição:** Planos detalhados para a expansão ordenada da cidade.
- o **Finalidade:** Promover o crescimento urbano sustentável e planejado.

#### 20. Sistema de Saneamento Ambiental

- o **Descrição:** Conjunto de infraestruturas e serviços para saneamento básico.
- o **Finalidade:** Garantir saúde pública e a proteção ambiental.

#### 21. Usucapião Especial de Imóvel Urbano

- **Descrição:** Aquisição de propriedade por posse prolongada em áreas urbanas.
- **Finalidade:** Regularizar ocupações e promover a função social da propriedade.

## 22. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

- **Descrição:** Áreas destinadas à habitação de interesse social.
- **Finalidade:** Promover a inclusão social e o acesso à moradia.

## 23. Zoneamento

- **Descrição:** Regulamentação do uso do solo urbano.
- **Finalidade:** Ordenar o crescimento da cidade e evitar conflitos de uso.

## Ferramentas Complementares

### 1. Assistência Técnica e Jurídica Gratuita

- **Descrição:** Serviços de apoio técnico e jurídico para regularização fundiária.
- **Finalidade:** Auxiliar comunidades de baixa renda em processos de regularização e melhorias habitacionais.

### 2. Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização

- **Descrição:** Estudo que avalia a aptidão de áreas para urbanização.
- **Finalidade:** Orientar o planejamento urbano em áreas seguras e adequadas.

### 3. Código de Obras e Edificações (COE)

- **Descrição:** Normas para construção e reforma de edificações.
- **Finalidade:** Garantir a segurança e qualidade das construções urbanas.

#### 4. Código de Posturas

- **Descrição:** Conjunto de normas de convivência urbana.
- **Finalidade:** Regulamentar comportamentos e atividades na cidade.

#### 5. Contribuição de Melhoria

- **Descrição:** Cobrança para custear obras públicas que valorizem imóveis.
- **Finalidade:** Financiamento de melhorias urbanas.

#### 6. Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)

- **Descrição:** Tributo sobre propriedades urbanas.
- **Finalidade:** Arrecadação de recursos para serviços públicos.

#### 7. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

- **Descrição:** Tributo sobre a transferência de imóveis.
- **Finalidade:** Regulação do mercado imobiliário e arrecadação fiscal.

#### 8. Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)

- **Descrição:** Tributo sobre a prestação de serviços.

- **Finalidade:** Arrecadação de recursos e controle do setor de serviços.

#### 9. Leis Orçamentárias Municipais

- **Descrição:** Planejamento financeiro das receitas e despesas do município.
- **Finalidade:** Orientar a alocação de recursos públicos.

#### 10. Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)

- **Descrição:** Remuneração por ações que preservam ou recuperam o meio ambiente.
- **Finalidade:** Incentivar a conservação ambiental.

#### 11. Parceria Público-Privada (PPP)

- **Descrição:** Colaboração entre o setor público e privado para projetos de interesse público.
- **Finalidade:** Viabilizar grandes projetos urbanos.

#### 12. Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)

- **Descrição:** Plano regional de desenvolvimento urbano.
- **Finalidade:** Promover a integração e a coesão entre diferentes áreas urbanas.

#### 13. Plano de Manejo de Águas Pluviais

- **Descrição:** Planejamento para o controle de águas pluviais.
- **Finalidade:** Prevenção de inundações e gestão sustentável da água.

#### 14. Plano de Manejo de Unidades de Conservação (PMUC)

- **Descrição:** Gestão de áreas protegidas para a conservação da biodiversidade.
- **Finalidade:** Preservar ecossistemas e promover o uso sustentável.

#### 15. Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)

- **Descrição:** Estratégias para enfrentar os impactos das mudanças climáticas.
- **Finalidade:** Promover resiliência urbana e proteção ambiental.

#### 16. Plano de Mobilidade Urbana

- **Descrição:** Diretrizes para o transporte e circulação na cidade.
- **Finalidade:** Melhorar a acessibilidade e reduzir congestionamentos.

#### 17. Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)

- **Descrição:** Planejamento para a habitação de interesse social.
- **Finalidade:** Prover moradias adequadas e acessíveis.

#### 18. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos

- **Descrição:** Estratégias para o manejo de resíduos sólidos.

- **Finalidade:** Reduzir impactos ambientais e promover a reciclagem.

#### 19. Plano Municipal de Saneamento Básico

- **Descrição:** Planejamento para água, esgoto, resíduos sólidos e drenagem.
- **Finalidade:** Assegurar serviços básicos de qualidade.

#### 20. Regularização Fundiária

- **Descrição:** Processos para formalizar a posse de terras.
- **Finalidade:** Garantir a segurança jurídica e a inclusão social.

#### 21. Sistema de Áreas Verdes

- **Descrição:** Planejamento e gestão de parques e áreas verdes urbanas.
- **Finalidade:** Promover qualidade de vida e conservação ambiental.

#### 22. Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)

- **Descrição:** Acordo para a correção de condutas irregulares.
- **Finalidade:** Resolver conflitos e evitar litígios judiciais.

#### 23. Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)

- **Descrição:** Compromisso de realizar ações compensatórias por impactos ambientais.
- **Finalidade:** Mitigar impactos ambientais de empreendimentos.

#### 24. Tombamento Municipal

- **Descrição:** Proteção de bens culturais e históricos.
- **Finalidade:** Preservar o patrimônio cultural e histórico.

#### 25. Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE)

- **Descrição:** Planejamento que integra aspectos ecológicos e econômicos.
- **Finalidade:** Promover o desenvolvimento sustentável e equilibrado.

Este material técnico é essencial para a definição das diretrizes do Plano Diretor de Alta Floresta, garantindo que as políticas públicas sejam baseadas em instrumentos e ferramentas juridicamente embasados e tecnicamente sólidos. A correta aplicação e adaptação destes elementos ao contexto local é fundamental para o sucesso do desenvolvimento urbano sustentável do município.

Tabela 1: Instrumentos Urbanísticos

Nº	Instrumento	Descrição	Finalidade
1	Arrecadação de Imóveis Vagos	Transferência de propriedade de imóveis abandonados para o município.	Requalificar áreas degradadas e promover o uso social da propriedade.
2	Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	Permissão de uso de bens públicos por particulares.	Fomentar o uso de áreas públicas para atividades de interesse social e econômico.
3	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)	Direito de ocupação de imóveis públicos para fins de moradia.	Regularizar ocupações irregulares em terrenos públicos.
4	Consórcio Imobiliário	Associação entre proprietários de terrenos e o poder público.	Viabilizar projetos urbanísticos de grande porte.
5	Demarcação Urbanística	Identificação e delimitação de áreas para regularização fundiária.	Promover segurança jurídica e regularização de áreas informais.
6	Desapropriação por Interesse Social	Transferência de propriedade de bens para o Estado, com indenização.	Implementar políticas de interesse social, como habitação.
7	Dação em Pagamento	Transferência de bens para quitar dívidas com o poder público.	Facilitar a resolução de débitos fiscais e a utilização de bens para fins públicos.

Nº	Instrumento	Descrição	Finalidade
8	Direito de Preempção	Direito de preferência do município na aquisição de imóveis.	Facilitar a implementação de projetos de interesse público.
9	Direito de Superfície	Permissão de uso da superfície de um terreno por terceiros.	Promover o uso sustentável e multifuncional do solo urbano.
10	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)	Avaliação dos efeitos de um projeto sobre o meio ambiente.	Mitigar impactos ambientais e promover o desenvolvimento sustentável.
11	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Análise dos impactos de empreendimentos na comunidade local.	Proteger a qualidade de vida dos moradores e equilibrar interesses urbanos.
12	Intervenção em Parcelamento Irregular	Ações para regularizar áreas de parcelamento ilegal.	Garantir infraestrutura e serviços adequados em áreas irregulares.
13	Legitimação de Posse	Reconhecimento da posse de imóveis urbanos.	Regularizar ocupações informais e proporcionar segurança jurídica.
14	Legitimação Fundiária	Regularização de assentamentos informais.	Integrar áreas irregulares ao tecido urbano formal.
15	Macrozoneamento	Delimitação de grandes zonas para planejar o uso e ocupação do solo.	Organizar o território e direcionar o crescimento urbano.

Nº	Instrumento	Descrição	Finalidade
16	Operação Urbana Consorciada (OUC)	Parceria público-privada para requalificação urbana.	Desenvolver áreas específicas com infraestrutura e serviços de qualidade.
17	Outorga Onerosa do Direito de Construir	Permissão para construção além do permitido, mediante contrapartida financeira.	Financiar melhorias urbanas e redistribuir benefícios do desenvolvimento.
18	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)	Obrigação de utilizar terrenos subutilizados ou não utilizados.	Combater a especulação imobiliária e promover o uso eficiente do solo.
19	Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)	Planos detalhados para a expansão ordenada da cidade.	Promover o crescimento urbano sustentável e planejado.
20	Sistema de Saneamento Ambiental	Conjunto de infraestruturas e serviços de saneamento básico.	Garantir saúde pública e a proteção ambiental.
21	Usucapião Especial de Imóvel Urbano	Aquisição de propriedade por posse prolongada.	Regularizar ocupações e promover a função social da propriedade.
22	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	Áreas destinadas à habitação de interesse social.	Promover a inclusão social e o acesso à moradia.
23	Zoneamento	Regulamentação do uso do solo urbano.	Ordenar o crescimento da cidade e evitar conflitos de uso.



Tabela 2: Ferramentas Complementares

Nº	Ferramenta	Descrição	Finalidade
1	Assistência Técnica e Jurídica Gratuita	Serviços de apoio técnico e jurídico para regularização fundiária.	Auxiliar comunidades de baixa renda em processos de regularização e melhorias habitacionais.
2	Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização	Estudo que avalia a aptidão de áreas para urbanização.	Orientar o planejamento urbano em áreas seguras e adequadas.
3	Código de Obras e Edificações (COE)	Normas para construção e reforma de edificações.	Garantir a segurança e qualidade das construções urbanas.
4	Código de Posturas	Conjunto de normas de convivência urbana.	Regulamentar comportamentos e atividades na cidade.
5	Contribuição de Melhoria	Cobrança para custear obras públicas que valorizem imóveis.	Financiamento de melhorias urbanas.
6	Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)	Tributo sobre propriedades urbanas.	Arrecadação de recursos para serviços públicos.
7	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	Tributo sobre a transferência de imóveis.	Regulação do mercado imobiliário e arrecadação fiscal.
8	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	Tributo sobre a prestação de serviços.	Arrecadação de recursos e controle do setor de serviços.

Nº	Ferramenta	Descrição	Finalidade
9	Leis Orçamentárias Municipais	Planejamento financeiro das receitas e despesas do município.	Orientar a alocação de recursos públicos.
10	Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)	Remuneração por ações que preservam ou recuperam o meio ambiente.	Incentivar a conservação ambiental.
11	Parceria Público-Privada (PPP)	Colaboração entre o setor público e privado para projetos de interesse público.	Viabilizar grandes projetos urbanos.
12	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)	Plano regional de desenvolvimento urbano.	Promover a integração e a coesão entre diferentes áreas urbanas.
13	Plano de Manejo de Águas Pluviais	Planejamento para o controle de águas pluviais.	Prevenção de inundações e gestão sustentável da água.
14	Plano de Manejo de Unidades de Conservação (PMUC)	Gestão de áreas protegidas para a conservação da biodiversidade.	Preservar ecossistemas e promover o uso sustentável.
15	Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	Estratégias para enfrentar os impactos das mudanças climáticas.	Promover resiliência urbana e proteção ambiental.

Nº	Ferramenta	Descrição	Finalidade
16	Plano de Mobilidade Urbana	Diretrizes para o transporte e circulação na cidade.	Melhorar a acessibilidade e reduzir congestionamentos.
17	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	Planejamento para a habitação de interesse social.	Prover moradias adequadas e acessíveis.
18	Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos	Estratégias para o manejo de resíduos sólidos.	Reduzir impactos ambientais e promover a reciclagem.
19	Plano Municipal de Saneamento Básico	Planejamento para água, esgoto, resíduos sólidos e drenagem.	Assegurar serviços básicos de qualidade.
20	Regularização Fundiária	Processos para formalizar a posse de terras.	Garantir a segurança jurídica e a inclusão social.
21	Sistema de Áreas Verdes	Planejamento e gestão de parques e áreas verdes urbanas.	Promover qualidade de vida e conservação ambiental.
22	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	Acordo para a correção de condutas irregulares.	Resolver conflitos e evitar litígios judiciais.
23	Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)	Compromisso de realizar ações compensatórias por impactos ambientais.	Mitigar impactos ambientais de empreendimentos.
24	Tombamento Municipal	Proteção de bens culturais e históricos.	Preservar o patrimônio cultural e histórico.

Nº	Ferramenta	Descrição	Finalidade
25	Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE)	Planejamento que integra aspectos ecológicos e econômicos.	Promover o desenvolvimento sustentável e equilibrado.

Essas tabelas apresentam um resumo detalhado dos instrumentos e ferramentas que podem ser considerados na revisão do Plano Diretor de Alta Floresta. Cada instrumento e ferramenta é descrito com sua respectiva finalidade, fornecendo uma base para a tomada de decisões informadas no planejamento urbano.

## Revisão de definição de Diretrizes para o Debate de Macrozoneamento

O macrozoneamento é um instrumento vital para o planejamento urbano de Alta Floresta, organizando e orientando o uso do solo em grande escala. As diretrizes essenciais para o macrozoneamento incluem:

### 1. Coesão Territorial e Urbanização Inclusiva

**Desenvolvimento Equilibrado:** Promover uma distribuição equitativa de infraestrutura e serviços por todo o município, evitando a concentração em áreas específicas e assegurando o acesso a todos os cidadãos.

**Inclusão Social:** Garantir que todas as áreas, incluindo as mais vulneráveis, disponham de serviços básicos e infraestrutura adequada, assegurando habitação digna através de programas de Habitação de Interesse Social (HIS).

### 2. Proteção e Uso Sustentável dos Recursos Naturais

**Áreas de Preservação Ambiental:** Identificar e proteger áreas de importância ecológica. A criação do Corredor Verde é uma iniciativa crucial que visa estabelecer uma faixa contínua de vegetação nativa, conectando fragmentos de habitats e preservando a biodiversidade local. Este corredor será uma zona específica dentro do macrozoneamento, destinada à conservação ambiental e ao desenvolvimento de práticas sustentáveis.

Gestão de Recursos Hídricos: Implementar políticas para proteger mananciais e promover o uso sustentável da água, utilizando tecnologias avançadas para monitoramento e gestão eficiente.

### 3. Desenvolvimento Econômico Sustentável

**Zonas de Desenvolvimento Econômico:** Estabelecer áreas específicas que promova a diversificação econômica e a criação de empregos, sempre em consonância com a preservação ambiental.

**Fomento ao Turismo e Cultura:** Desenvolver o potencial turístico e cultural de Alta Floresta, com atividades que promovam a economia local sem comprometer o meio ambiente, incluindo a valorização de áreas naturais e culturais.

### 4. Habitação e Infraestrutura Urbana

**Habitação de Interesse Social (HIS):** Planejar e viabilizar áreas para a construção de habitações populares, garantindo o acesso à moradia digna para todos os segmentos da população.

**Infraestrutura Urbana:** Planejar a expansão dos serviços básicos, como saneamento, energia e comunicação, e garantir a manutenção adequada das infraestruturas existentes.

Instrumentos e Ferramentas Utilizados

1. **Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE):** Fundamental para classificar áreas segundo suas características naturais e socioeconômicas, orientando o uso sustentável dos recursos. O **Corredor Verde** é uma parte integral deste processo, visando proteger áreas ecológicas cruciais e conectar diferentes zonas de conservação.

2. Geoprocessamento e Sistemas de Informação Geográfica (SIG): Essenciais para o mapeamento e análise espacial, facilitando a visualização das características territoriais e a tomada de decisões informadas. (Orientado pela Revisão do Plano Diretor, terá foco Ambiental).

3. Instrumentos de Política Urbana do Estatuto da Cidade (Presentes nos estudos da Revisão do Plano Diretor):

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC): Incentivo ao uso adequado de terrenos subutilizados.
- Direito de Preempção: Preferência do poder público na compra de imóveis para fins de interesse público.
- Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de Uso: Permissão para construir acima do limite estabelecido e alteração do uso de solo, mediante contrapartida financeira ao município.
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): Avaliação de projetos com impacto significativo, garantindo o alinhamento com as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura básica.

4. Ferramentas Complementares (orientadas pelo Estudo de Revisão do Plano Diretor):

- Planos Setoriais: Para áreas como mobilidade urbana, saneamento, habitação e gestão de resíduos.
- Parcerias Público-Privadas (PPP): Colaborações para o desenvolvimento de infraestrutura e serviços.

Considerações Finais

A implementação de um macrozoneamento que inclua o Corredor Verde e outras diretrizes sustentáveis é fundamental para o desenvolvimento equilibrado de Alta Floresta. A participação ativa da comunidade e a integração de políticas públicas sólidas garantirão a eficácia deste planejamento, promovendo um ambiente urbano mais justo, inclusivo e sustentável.

Tabela 03 - Diretrizes para o Debate de Macrozoneamento e Parcelamento do Solo

Nº	Diretriz	Descrição
1	Coesão Territorial e Urbanização Inclusiva	Promover uma distribuição equitativa de infraestrutura e serviços em todo o município, assegurando o acesso igualitário a todos os cidadãos.
2	Inclusão Social	Garantir que todas as áreas, especialmente as mais vulneráveis, tenham acesso a serviços básicos e infraestrutura adequada, assegurando habitação digna através de programas de Habitação de Interesse Social (HIS).
3	Proteção e Uso Sustentável dos Recursos Naturais	Identificar e proteger áreas de importância ecológica. Implementar políticas de gestão de recursos hídricos para proteger mananciais e promover o uso sustentável da água.
4	Áreas de Preservação Ambiental	A criação do Corredor Verde, conectando fragmentos de habitats e preservando a biodiversidade, é uma iniciativa crucial dentro do macrozoneamento.
5	Desenvolvimento Econômico Sustentável	Estabelecer zonas específicas para o desenvolvimento econômico, promovendo diversificação e criação de empregos, alinhado com a preservação ambiental.
6	Fomento ao Turismo e Cultura	Desenvolver o potencial turístico e cultural, promovendo atividades que impulsionem a economia local sem comprometer o meio ambiente.
7	Habitação e Infraestrutura Urbana	Planejar e viabilizar áreas para construção de habitações populares, garantindo acesso à moradia digna e expansão de serviços básicos como saneamento, energia e comunicação.
8	Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)	Classificar áreas segundo características naturais e socioeconômicas, orientando o uso sustentável dos recursos.
9	Geoprocessamento e Sistemas de Informação Geográfica (SIG)	Essenciais para mapeamento e análise espacial, facilitando a visualização das características territoriais e a tomada de decisões informadas.

Nº	Diretriz	Descrição
10	Instrumentos de Política Urbana	Inclui Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).
11	Ferramentas Complementares	Incluem Planos Setoriais e Parcerias Público-Privadas (PPP) para desenvolvimento de infraestrutura e serviços.

### Considerações

A implementação destas diretrizes é essencial para um desenvolvimento equilibrado e sustentável de Alta Floresta. A inclusão de ferramentas complementares como o Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), SIGs e instrumentos de política urbana, bem como a participação ativa da comunidade e a integração de políticas públicas sólidas, são cruciais para o sucesso deste planejamento.

## Revisão de definição de Diretrizes para o Debate do Parcelamento do Solo Urbano

O parcelamento do solo urbano é uma peça-chave no ordenamento territorial, essencial para o desenvolvimento sustentável e organizado das cidades. No caso de Alta Floresta, as diretrizes para o parcelamento do solo devem seguir os princípios gerais estabelecidos pela legislação brasileira e considerar as especificidades locais. A seguir, são descritos os principais aspectos e instrumentos complementares a serem considerados.

### 1. Regularização Legal e Adequação Normativa

A Lei nº 6.766/1979, que regulamenta o parcelamento do solo urbano no Brasil, estabelece modalidades como loteamento, desmembramento e condomínio de lotes. Cada modalidade possui requisitos específicos, como a necessidade de infraestrutura básica (saneamento, energia elétrica, vias de acesso) e a conformidade com as normas urbanísticas locais.

### 2. Planejamento Urbano e Sustentabilidade

O parcelamento deve promover o uso racional do solo, respeitando as características ambientais e urbanísticas da área. O planejamento deve prever a criação de áreas verdes e espaços públicos, além de promover a ocupação ordenada que minimize impactos ambientais e sociais. A legislação deve contemplar a possibilidade de uso misto (residencial, comercial e industrial), incentivando a criação de bairros com maior diversidade de usos.

### 3. Infraestrutura Básica e Serviços Públicos

É essencial que o parcelamento garanta a provisão de infraestrutura básica, como sistemas de saneamento, energia elétrica, pavimentação e redes de comunicação. Além disso, devem ser previstas áreas para equipamentos urbanos, como escolas, centros de saúde e espaços de lazer, assegurando uma qualidade de vida adequada para os moradores.

### 4. Inclusão Social e Acessibilidade

O planejamento deve garantir que áreas de baixa renda sejam integradas de maneira digna ao tecido urbano, com provisão de habitações de interesse social (HIS). A acessibilidade para pessoas com deficiência é uma prioridade, garantindo que todas as áreas sejam projetadas para serem acessíveis a todos os cidadãos.

### 5. Instrumentos de Política Urbana e Fiscalização

Os instrumentos de política urbana, como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), são cruciais para garantir o uso adequado dos terrenos e evitar a subutilização. A fiscalização deve ser rigorosa, assegurando que os projetos de parcelamento estejam em conformidade com as normas legais e ambientais. O alvará de aprovação e o registro em cartório são etapas essenciais para a legalidade e regularização do parcelamento.

### Instrumentos e Ferramentas Complementares

1. **Impostos e Contribuições:** Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) são

ferramentas fiscais que podem ser ajustadas para incentivar o uso eficiente do solo e a regularização fundiária.

2. **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC):** Este instrumento permite que o município cobre uma contrapartida financeira pelo direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, incentivando a utilização de áreas urbanas dotadas de infraestrutura.
3. **Transferência do Direito de Construir (TDC):** Permite que os proprietários transferem o potencial construtivo de uma área para outra, facilitando a preservação de áreas ambientais e o adensamento de áreas já urbanizadas.
4. **Planos Setoriais:** Planos Municipais de Mobilidade Urbana, Saneamento Básico, e Gestão de Resíduos Sólidos são fundamentais para complementar as diretrizes de parcelamento do solo, assegurando a provisão de infraestrutura e serviços essenciais.

Tabela 04 - Diretrizes para o Debate do Parcelamento do Solo Urbano

Nº	Diretriz	Descrição
1	Regularização Legal e Adequação Normativa	A Lei nº 6.766/1979 regulamenta modalidades como loteamento, desmembramento e condomínio de lotes, exigindo infraestrutura básica e conformidade com normas urbanísticas locais.
2	Planejamento Urbano e Sustentabilidade	Promover o uso racional do solo, respeitando características ambientais e urbanísticas. Incluir áreas verdes e espaços públicos, incentivando o uso misto para diversificar bairros.
3	Infraestrutura Básica e Serviços Públicos	Garantir provisão de infraestrutura como saneamento, energia, pavimentação, e áreas para equipamentos urbanos (escolas, centros de saúde, lazer).
4	Inclusão Social e Acessibilidade	Integrar áreas de baixa renda de forma digna, com habitações de interesse social (HIS). Garantir acessibilidade para pessoas com deficiência.
5	Instrumentos de Política Urbana e Fiscalização	Incluir PEUC para uso adequado de terrenos, com fiscalização rigorosa para conformidade legal e ambiental. Alvará de aprovação e registro em cartório são essenciais para legalidade.
6	Impostos e Contribuições	Uso de IPTU, ITBI e ISSQN para incentivar o uso eficiente do solo e a regularização fundiária.
7	Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	Permite cobrar contrapartida financeira por construir acima do coeficiente básico, incentivando uso de áreas urbanas dotadas de infraestrutura.

Nº	Diretriz	Descrição
8	Transferência do Direito de Construir (TDC)	Facilita transferência de potencial construtivo entre áreas, preservando áreas ambientais e promovendo adensamento de áreas urbanizadas.
9	Planos Setoriais	Planos Municipais de Mobilidade Urbana, Saneamento Básico, e Gestão de Resíduos Sólidos complementam diretrizes de parcelamento, assegurando infraestrutura e serviços essenciais.

### Considerações

O parcelamento do solo urbano em Alta Floresta deve ser conduzido de forma a garantir a sustentabilidade ambiental, a inclusão social e a eficiência econômica. A implementação de políticas públicas sólidas e a participação ativa da comunidade são essenciais para o sucesso do planejamento urbano, promovendo uma cidade mais justa, inclusiva e sustentável.

## Relatório Sistemático e Elaboração da Minuta da Revisão do Plano Diretor de Alta Floresta, MT

Este relatório aborda detalhadamente o processo de elaboração da minuta de revisão do Plano Diretor do município de Alta Floresta, Mato Grosso. O Plano Diretor é um instrumento jurídico essencial para a organização e desenvolvimento urbano, conforme disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). O objetivo principal é promover o desenvolvimento harmonioso das funções sociais da cidade, assegurando o bem-estar de seus habitantes.

### Metodologia de Elaboração

A elaboração da minuta do Plano Diretor seguiu uma metodologia sistemática e estruturada, abrangendo as seguintes etapas:

#### 1. Capa e Identificação:

- **Título:** "Revisão do Plano Diretor Municipal de Alta Floresta".
- **Identificação do Município:** Alta Floresta, Mato Grosso, Brasil.
- **Data de Elaboração:** julho de 2024.
- **Equipe Técnica:** Pluraud Consultoria.

#### 2. Preâmbulo:

- **Justificativa Legal e Institucional:**
  - Nós, cidadãos de Alta Floresta, sob a égide da providência divina, reconhecendo os diversos interesses que compõem nossa sociedade, reunidos como legítimos representantes de nosso povo, nos

empenhamos em forjar nosso mais preeminente instrumento normativo de ordenação municipal. Com a colaboração assídua do Poder Executivo, instituímos o PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALTA FLORESTA, consubstanciando o exercício dos direitos sociais, liberdade, bem-estar, desenvolvimento, igualdade e justiça, orientados pelos valores supremos de uma sociedade fraterna e pluralista, alicerçada na harmonia social e na resolução pacífica de controvérsias.

- Em estrita conformidade com o art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, o Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e a Seção III, art. 8º, inciso XI da Lei Orgânica do Município, esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Alta Floresta, de observância obrigatória para todos os agentes públicos e privados.
- Este diploma legal aplica-se a todo o território municipal, constituindo-se no instrumento basilar para a implementação e gestão da política organizacional urbana, integrando o sistema municipal de planejamento. Deve, portanto, orientar os Planos Plurianuais, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual, conforme os objetivos e prioridades delineados.

- o **Objetivos Gerais:** Enunciação dos objetivos do Plano Diretor, incluindo a organização do desenvolvimento urbano e a promoção do bem-estar social.
- o **Participação Popular:** Relatórios 02 e 03 (Na apresentação da Propositura serão anexados os resumos dos relatórios que identificam a participação da população de Alta Floresta).

### 3. Parte Geral:

- o **Artigos Preliminares:**
  - **Objeto:** O Plano Diretor de Alta Floresta estabelece a nova política organizacional urbana, com objetivos delineados para promover um desenvolvimento integrado, sustentável e inclusivo. Os objetivos incluem:
    - **I - Acessibilidade e Mobilidade:** Assegurar a acessibilidade e a mobilidade para todos os cidadãos em todo o território do Município.
    - **II - Combate à Especulação Imobiliária:** Combater práticas que levem à retenção especulativa de terras, promovendo o uso racional e socialmente justo do solo urbano.
    - **III - Democratização da Gestão Urbana:** Gerir de forma democrática e participativa o planejamento do Município, assegurando a inclusão da sociedade nos processos decisórios.
    - **IV - Distribuição Equitativa de Ônus e Bônus:** Assegurar uma justa distribuição dos ônus e

bônus decorrentes do aperfeiçoamento urbano, promovendo a justiça social.

- **V - Estímulo ao Uso de Imóveis:** Incentivar a utilização de imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados, promovendo um uso eficiente do espaço urbano.
- **VI - Infraestrutura de Saneamento:** Promover políticas de infraestrutura de saneamento básico ambiental, assegurando condições adequadas de saúde pública e qualidade de vida.
- **VII - Ordenamento do Uso do Solo:** Prever e regulamentar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo urbano, estabelecendo diretrizes claras para o desenvolvimento ordenado da cidade.
- **VIII - Política de Hierarquização Viária:** Regulamentar o sistema viário através de uma política pública de hierarquização viária, visando a eficiência e segurança no transporte.
- **IX - Preservação do Meio Ambiente:** Preservar o meio ambiente natural e implementar políticas de recuperação de áreas degradadas, garantindo um desenvolvimento sustentável.
- **X - Proteção do Patrimônio Cultural:** Preservar e conservar o patrimônio cultural, artístico,

histórico, turístico e paisagístico do Município, valorizando a identidade local.

- **XI - Redistribuição da Valorização Imobiliária:** Reverter parte da valorização imobiliária em ações públicas, promovendo o bem comum.
- **XII - Segurança e Qualidade de Vida:** Implementar equipamentos públicos e comunitários conforme as necessidades regionais, proporcionalmente à densidade habitacional.
- **XIII - Integração Territorial e Social:** Integrar social, econômica, ambiental e territorialmente o Município, promovendo a coesão e a equidade entre as diversas áreas da cidade.

- **Âmbito de Aplicação:** Delimitação do território do município abrangido pelo plano (as definições de perímetro dependem do aval do líder do executivo e serão apresentadas na Propositura de Lei).
- **Vigência:** Definição do período de validade (a definir se seguirá a legislação federal ou se terá um prazo específico).

#### 4. Glossário:

- Compilação de termos técnicos e específicos utilizados no Plano Diretor, anexos a este relatório, aguardando propositura em virtude de possíveis novos termos.

#### 5. Diretrizes Gerais:

- **Políticas Públicas:** Estabelecimento de diretrizes para diversas áreas, como:

- **Uso e Ocupação do Solo:** Normas e regulamentações para o desenvolvimento urbano e preservação ambiental.
- **Mobilidade e Transporte:** Diretrizes para o sistema viário e transporte público.
- **Habitação:** Políticas para moradia digna e regularização fundiária.
- **Meio Ambiente:** Normas de proteção e sustentabilidade ambiental.
- **Desenvolvimento Econômico:** Incentivos e regras para o desenvolvimento econômico local.
- **Infraestrutura Urbana:** Diretrizes para saneamento, abastecimento de água, energia e comunicações.

#### 6. Instrumentos e Ferramentas Complementares de Política Urbana:

- Os instrumentos e ferramentas complementares estão catalogados nas tabelas 01 e 02 deste relatório.

#### 7. Disposições Transitórias e Finais:

- **Disposições Transitórias:** Normas para adaptação ao novo regime do Plano Diretor (serão apresentadas na propositura).
- **Disposições Finais:** Instruções para implementação e regulamentação complementar do plano, definição de prazos de atualização e/ou confecção de Leis Complementares, Códigos Urbanos e Ambientais, normas e revogação de normas anteriores. Também serão definidos os prazos para revisão dos itens mencionados.

8. Anexos:

- o **Mapas e Cartografias:** Inclusão de mapas do novo perímetro urbano, bem como caminhamentos geométricos.

9. Apêndices:

- o **Referências e Bibliografia:** Documentos e fontes de informação utilizados.
- o **Créditos:** Reconhecimento da equipe técnica e colaboradores.

10. Assinaturas e Autenticação:

- o Espaço destinado para assinaturas das autoridades competentes, como o Prefeito Municipal, Secretários e Presidente da Câmara Municipal.

## Considerações Finais

Destaca-se que alguns aspectos e detalhes do Plano Diretor ainda necessitam de definição. Compete ao Poder Executivo, através de mesas técnicas com a participação da Comissão de Acompanhamento, profissionais especializados e o setor financeiro, finalizar esses pontos. Conforme o disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a palavra final sobre a aprovação do Plano Diretor cabe ao Chefe do Executivo, o Prefeito Municipal, garantindo a legalidade e a conformidade com os interesses públicos.

## Entrega de Etapa: Relatório 03 - Revisão do Plano Diretor de Alta Floresta, MT

A Pluraud Consultoria, sob a coordenação do urbanista Allan Augusto Rocha, apresenta o Relatório 03, um documento detalhado que reflete o progresso alcançado na revisão do Plano Diretor do município de Alta Floresta, Mato Grosso. Este relatório é um marco importante na condução dos trabalhos e compila os resultados das diversas atividades realizadas ao longo do processo de revisão, incluindo reuniões técnicas, consultas à sociedade civil organizada, audiência pública de prognóstico, e a definição de diretrizes fundamentais para o desenvolvimento urbano.

### Reuniões Técnicas e Consultas à Sociedade Civil Organizada

As reuniões técnicas, denominadas mesas técnicas, foram realizadas com a participação de especialistas de diversas áreas, visando uma análise aprofundada dos temas relevantes para o Plano Diretor. Essas reuniões foram complementadas por consultas com a sociedade civil organizada, permitindo a incorporação de perspectivas variadas e essenciais para a formulação de um plano inclusivo e representativo.

### Audiência de Prognóstico e Definições do Prognóstico

A audiência pública de prognóstico foi um momento crucial para a apresentação e discussão dos cenários futuros para o município. Durante esta audiência, foram apresentadas as análises preliminares e os principais desafios e oportunidades identificados. A partir dessas

discussões, foram definidas as diretrizes e estratégias de desenvolvimento que orientarão o Plano Diretor.

### Coleta e Revisão de Dados

O processo de coleta de dados foi minucioso, abrangendo levantamentos quantitativos e qualitativos. Esses dados foram revisados e apresentados para debates, garantindo uma base sólida para as decisões. A análise cuidadosa dos dados permitiu a identificação de tendências e necessidades específicas da população de Alta Floresta.

### Revisão de Diretrizes para o Debate de Macrozoneamento e Parcelamento do Solo Urbano

Foram revisadas e definidas diretrizes para o debate sobre o macrozoneamento e o parcelamento do solo urbano, abordando questões cruciais como uso e ocupação do solo, proteção ambiental, infraestrutura urbana e mobilidade. Essas diretrizes são fundamentais para garantir um desenvolvimento urbano ordenado e sustentável, alinhado com os princípios do Estatuto da Cidade.

### Relatório Sistemático da Elaboração da Minuta da Revisão do Plano Diretor

Este relatório também abrange a elaboração sistemática da minuta da revisão do Plano Diretor, que será apresentada para discussão e para definições finais que competem exclusivamente ao Poder Executivo. A minuta reflete as diretrizes e políticas discutidas e validadas durante todo o processo, consolidando uma visão integrada e estratégica para o desenvolvimento futuro de Alta Floresta.

A equipe técnica da Pluraud Consultoria, liderada pelo urbanista Allan Augusto Rocha, reafirma seu compromisso com a excelência técnica e a participação democrática no processo de revisão do Plano Diretor. Este relatório é um passo fundamental para a construção de um planejamento urbano que atenda às necessidades atuais e futuras da população de Alta Floresta, promovendo o bem-estar e o desenvolvimento sustentável do município.

Cuiabá 31 de julho de 2024

---

Allan Augusto Rocha  
Urbanista  
Coordenador da Equipe Técnica  
Pluraud Consultoria

Anexo I  
Glossario

## Anexo I

### Glossário

Para fins desta lei, considera-se:

I - Adaptação às Mudanças Climáticas: adaptação é uma estratégia de resposta de qualquer sistema à mudança do clima, no esforço de prevenção contra possíveis danos e de explorar eventuais oportunidades benéficas;

II - Afastamento Frontal: trata-se da distância que separa os planos de fachadas da testada do terreno ou dos alinhamentos projetados;

III - Afastamento Lateral Mínimo: trata-se da distância que separa os planos de fachadas das divisas laterais do terreno;

IV - Afastamento: faixa de terreno pertencente a um lote privado e contígua à via que não pode ser edificada;

V - Aglomerado Subnormal: conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia pública ou particular, e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa;

VI - Agricultura Familiar, Agroecológica e Sustentável: o enquadramento como agricultura familiar baseia-se em quatro critérios principais: área de até quatro módulos fiscais, o predomínio da mão-de-obra da própria família nas atividades rurais, renda familiar mínima advinda das atividades econômicas rurais no próprio estabelecimento e, direção do estabelecimento junto à família;

VII - Análise Geral Urbanística: leia EIV;

VIII - Área Ambientalmente Frágil: ver fragilidade ambiental;

IX - Área Apta a Ampliação de Infraestrutura: a ampliação de infraestrutura por meio da criação de novos bairros ou loteamentos. A aptidão das áreas para a ampliação da infraestrutura deve levar em conta aspectos técnicos, econômicos, ambientais e sociais que visem identificar a viabilidade de tal ampliação perante os impactos que causará;

X - Área Apta a Ocupação Urbana: área à ocupação urbana devendo ser analisados de forma relacional e variam conforme contextos ambientais, sociais e econômicos, levando em conta aspectos como a proteção à vida, a preservação do meio ambiente e os direitos fundamentais, como à saúde e à moradia adequada;

XI - Área Apta a Produção Rural: área à produção rural devendo ser analisados contextos ambientais, sociais e econômicos, levando em conta aspectos como a proteção à vida, a preservação do meio ambiente, os direitos fundamentais, a gestão dos recursos naturais e as relações entre a área de produção e as cadeias de abastecimento das regiões urbanas próximas;

XII - Área Consolidada Rural e Urbana: área rural consolidada como imóvel rural com ocupação antrópica preexistente a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvopastoris. A urbana consolidada é definida como a área que está incluída no perímetro urbano, tem sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas, organiza-se em quadras e lotes predominantemente edificados, tem uso predominantemente urbano e possui pelo menos três equipamentos de infraestrutura instalados;

XIII - Área Construída: são consideradas construídas as áreas cobertas, sem restrições quanto ao tipo de uso, tamanho, piso ou cobertura;

XIV - Área de Desenvolvimento Econômico: áreas de desenvolvimento econômico são aqui entendidas como porções do território nas quais o município e seus cidadãos identificam interesse, necessidade ou potencial para que sejam criadas atividades econômicas e/ou fomentadas as atividades existentes;

XV - Área de Influência Direta - AID: espaço geográfico que concentra os impactos diretos e mais significativos provenientes da instalação, manutenção e operação do empreendimento em questão;

XVI - Área de Influência Indireta - AI: extensão da AID, se localiza em uma região um pouco mais afastada do empreendimento e recebe as ações indiretas, com impactos menos significativos do que os que ocorrem nas áreas diretas;

XVII - Área de Influência: espaço geográfico suscetível de sofrer alterações devido implantação de empreendimento, observando sob o ponto de vista os efeitos no ambiente;

XVIII - Área de Interesse Turístico: trechos contínuos do território nacional, inclusive suas águas territoriais, a serem preservados e valorizados no sentido cultural e natural, destinados à realização de planos e projetos de desenvolvimento turístico;

XIX - Área de Risco ou em Situação de Risco: são áreas consideradas impróprias ao assentamento humano por estarem sujeitas a riscos naturais ou decorrentes da ação antrópica;

XX - Área de Transição Urbano-Rural: região limítrofe entre área urbanizada e área rural, na qual características e atividades rurais e

urbanas se misturam e não é possível definir precisamente os limites físicos e sociais destes dois espaços;

XXI - Área INFRAESTRUTURADA ou Dotada de Infraestrutura: é entendida como trecho do município com aparatos técnicos e instalações de infraestrutura que dão condições de suporte tanto para a vida humana, ou seja, é capaz de ter ou receber moradias adequadas, quanto para a produção de bens e serviços;

XXII - Área Livre de Uso Público: área de uso comum do povo, destinada à implantação de praças e parques públicos, também denominada de espaço livre, sistema de lazer ou praça;

XXIII - Área Mínima do Lote: são as dimensões mínimas necessárias para que o lote seja aprovado, no processo de loteamento ou perante o processo de aprovação de projeto;

XXIV - Área Ociosa: entendida como área pública ou privada, de uso comum ou não, em situação de ociosidade, ou seja, sem uso ou com uso abaixo da capacidade esperada;

XXV - Assentamentos Precários: caracterizados como assentamentos precários as favelas, os loteamentos irregulares de moradores de baixa renda, os cortiços e os conjuntos habitacionais degradados, entre outros, de acordo com a especificidade da precariedade e com o nível de vulnerabilidade local;

XXVI - Atividade Rural ou Extrativista Próspera: aquelas preferencialmente de impacto ambiental reduzido e/ou controlado e significativas para o município como um todo ou para regiões do município;

XXVII - Atrativos Turísticos: os atrativos turísticos são elementos naturais e culturais com força potencial de atração de turistas, cujo valor

reside em características objetivas e subjetivas que lhes conferem autenticidade, genuinidade, diferenciação e sustentabilidade;

XXVIII - Auto: ato oficial formal, pelo qual o Poder Público instrui o processo de penalização;

XXIX - Autuação: lavratura do Auto que identifica a infração cometida;

XXX - Banco de Terras Públicas: pode ser entendido como um conjunto de imóveis de propriedade pública que estejam à disposição para implantação de equipamentos públicos, habitação de interesse social e outros empreendimentos de interesse público e coletivo;

XXXI - Bioma: amplo conjunto de ecossistemas terrestres caracterizados por tipos fisionômicos semelhantes de vegetação e com diferentes tipos climáticos;

XXXII - Capacidade de Gestão Municipal: capacidade de gestão à viabilidade que a administração municipal e seu corpo técnico possuem para o desenvolvimento de certas estratégias e para a utilização dos instrumentos;

XXXIII - Capacidade de Suporte da Infraestrutura: diz respeito ao limite máximo que cada tipo de infraestrutura pode suportar sem depender de ampliação do sistema ou de seu porte;

XXXIV - Centralidade: uma área ou estrutura urbana que concentra oportunidades diversas, principalmente de usos não residenciais, motivo pelo qual tende a atrair pessoas em deslocamentos cotidianos;

XXXV - Cidade Compacta: possui proporções adequadas entre adensamento populacional, adensamento construtivo e presença de infraestruturas, buscando evitar processos de expansão ou espraiamento urbano desnecessários, aproveitar ao máximo a infraestrutura disponível

e reduzir os custos de gestão e manutenção urbana, assim como os custos e o tempo de deslocamento de sua população;

XXXVI - Coeficiente de Adensamento Construtivo: é a relação entre a área edificada e a área total do lote;

XXXVII - Comércio Ambulante: de modo geral é aqui entendido como aquele realizado em áreas públicas, com ou sem estruturas fixas e que podem ter regramentos ou licenças específicas para seu funcionamento;

XXXVIII - Comércio e Usos Populares: são aqui entendidos como aqueles que servem populações de diversas faixas de renda, principalmente as mais baixas;

XXXIX - Conforto: qualidade ou a interferência gerada por usos e sua população. (Vide Parâmetros de Inconforto);

XL - Compatibilidade de Vizinhança: atividade ou uso compatível com seu entorno imediato;

XLI - Construção: qualquer obra construída/edificada;

XLII - Crescimento Demográfico ou Populacional: incremento médio anual da população residente devido ao crescimento vegetativo ou à migração líquida, em determinado espaço geográfico, no período considerado;

XLIII - Déficit Habitacional: indica a quantidade de pessoas que vivem em condições desfavoráveis de moradia, por diversos motivos, sinalizando, por exemplo, a necessidade de construção de novas unidades para atender à demanda habitacional da população em dado momento;

XLIV - Densidade Demográfica: entende-se por densidade demográfica o número de habitantes por unidade de área no município;

XLV - Densidade e Adensamento Construtivo: densidade construtiva é expressa no total de metros quadrados construídos por unidade de área no município, ou seja, a área total construída das edificações dentro da poligonal da área, do assentamento ou do bairro em questão. O adensamento construtivo é o processo de aumentar a área total construída das edificações em uma mesma unidade de área do território;

XLVI - Densidade e Adensamento Populacional: densidade populacional, também chamada de densidade demográfica é o número de habitantes por unidade de área no município. O adensamento populacional é o processo de aumentar o número de habitantes em uma mesma unidade de área do território;

XLVII - Denúncia: protocolo oficial de aviso de dúvida de acometimento de irregularidade ou ilegalidade;

XLVIII - Descaracterização do perfil da população, do uso e/ou da morfologia urbana: descaracterização pode ser entendida como o processo de transformação que resulta na perda das características originais e/ou atuais de determinado local;

XLIX - Desdobro: divisão de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado para formação de novos lotes;

L - Desenvolvimento Imobiliário: aqui entendido como o aumento das atividades ligadas ao setor imobiliário, que podem variar de acordo com o contexto municipal, mas que geralmente englobam os processos ligados à produção e à comercialização de imóveis;

LI - Desindustrialização: desindustrialização é um processo de redução da capacidade industrial, que envolve o fechamento de

indústrias, a redução de empregos ou a diminuição de sua produção, acarretando mudanças sociais e econômicas;

LII - 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;

LIII - Dinâmica Imobiliária ou do Mercado Imobiliário: ver o termo desenvolvimento imobiliário;

LIV - Domicílio: local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que está sendo utilizado como tal;

LV - Edificação: vide Construção;

LVI - Edifício: relativo a construções, edificações e edifícios;

LVII - Empreendimento de Impacto: vide impacto;

LVIII - Equidade: pauta a necessária garantia dos direitos humanos e a busca pela redução de desigualdades sócio territoriais. Demanda que soluções, investimentos e esforços variem de acordo com o contexto em questão e com as diversas necessidades das pessoas, considerando critérios de justiça e características de gênero, classe, etnia, idade e outros marcadores sociais da diferença;

LIX - Equipamento Público Comunitário: consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

LX - Espriamento: processo de expansão ou espalhamento da mancha urbana (área urbanizada do município) pelo território;

LXI - Estagnação Econômica: pode ser entendida como o momento no qual o município não consegue manter um nível de crescimento

econômico coerente com seu potencial durante um período relativamente longo;

LXII - Estrutura de Gestão: conjunto dos elementos que compõem a administração municipal e/ou o órgão responsável pela política territorial em questão;

LXIII - Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento legal de normatização dos usos do solo dentro do planejamento urbano. Análise obrigatória que antecede a ocupação do solo por empreendimentos que possam afetar a qualidade de vida ou que provoquem adensamento populacional, conflitos de trânsito, poluição visual e sonora;

LXIV - Faixa de Rolamento: vide faixa de trânsito;

LXV - Faixa de Trânsito: parte de pista de rolamento cuja largura permite, com segurança, a circulação de veículos em fila única;

LXVI - Fiscalização Ativa: exercício ordinário do poder de polícia atribuído a administração pública municipal;

LXVII - Fiscalização Reativa: exercício extraordinário do poder de polícia movido por denúncia, queixa, autuação de outras esferas;

LXVIII - Fragilidade Ambiental: suscetibilidade de determinada área ser alterada ou prejudicada devido a desequilíbrios ambientais ou antrópicos que podem resultar em prejuízos reversíveis ou irreversíveis;

LXIX - Frente Mínima do Lote: perímetro exposto de uma propriedade urbana. Largura total de um terreno ou edifício;

LXX - Gabarito: consiste na altura máxima em que cada edificação pode atingir, medida a partir do nível altimétrico de uma das cabeceiras da pista do aeroporto. Estão submetidas a controle de altura apenas os imóveis inscritos estipulados pela Zona de Segurança Aeroportuária (Z.S.A);

LXXI - Gentrificação: processo que combina dois fenômenos em um bairro ou região do município: um deles é o aumento das atividades do setor imobiliário, que rentabiliza a partir do valor baixo dos imóveis no local, investindo para gerar novos produtos (inclusive demolindo parte dos imóveis existentes) e para atrair atividades rentáveis. O outro fenômeno é a substituição do perfil de usos e da população, em geral resultando na saída da população de renda mais baixa;

LXXII - Gestão Social da Valorização da Terra ou do Solo: necessidade de recuperar e redistribuir parte da valorização fundiária para o conjunto da sociedade, com vistas à redução de desigualdades socio territoriais, e da gestão participativa, na qual a sociedade é envolvida na discussão sobre a destinação dos recursos obtidos e dos demais investimentos públicos;

LXXIII - Gestão Urbana ou Gerenciamento Urbano: trata-se da administração ou governança efetiva das condições oriundas do planejamento urbano;

LXXIV - Gleba Vazia: ver o termo vazio urbano;

LXXV - Gleba: área de terra que ainda não foi objeto de Loteamento ou Desmembramento;

LXXVI - Habitação de Interesse Social - HIS: Habitação de Interesse Social é a unidade habitacional produzida pela iniciativa pública ou privada para ser destinada a famílias de baixa renda;

LXXVII - Ilhas de Calor: são áreas urbanas nas quais a temperatura média costuma ser maior do que da vizinhança rural;

LXXVIII - Imóvel ou lote subutilizado, não utilizado, vazio, não edificado: ver termo vazio urbano;

LXXIX - Impacto Ambiental: considera-se qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades, direta ou indiretamente, humanas. (Vide RIMA);

LXXX - Impacto: gerador de impacto positivo ou negativo, seja este social, econômico, urbano ou ambiental, entre outros;

LXXXI - Incomodidade: interferência gerada por usos não residenciais às áreas residenciais e sua população, e podem tratar de aspectos locacionais e de ocupação dos lotes, além de níveis de ruído, salubridade, poluição ambiental, geração de tráfego e demanda por equipamentos e serviços públicos, entre outros;

LXXXII - Incompatibilidade: aplica-se às atividades que causem grau de incomodidade ou interferência no cotidiano social que não podem ser tolerados. Ou que a população nas AID e All democraticamente expresse tal repulsa;

LXXXIII - Infraestrutura de Apoio ao Turismo: serviços de infraestrutura são serviços básicos de uma cidade ou de uma localidade, ou seja, são aqueles relacionados a transportes, segurança e limpeza, além, é claro, daqueles que dependem da existência de redes de esgoto, energia elétrica, abastecimento de água, rede telefônica etc.;

LXXXIV - Infraestrutura Verde: soluções baseadas na natureza, com funções que podem ser ambientais, sociais, econômicas e que muitas vezes desempenham mais de uma função ao mesmo tempo;

LXXXV - Irregularidade de uso, edilícia e fundiária: a irregularidade pode ser entendida como uma situação na qual as características de uso, da construção ou de propriedade do imóvel estão em desacordo com as previsões da legislação e com os regramentos técnicos;

LXXXVI - Locais de Interesse Turístico: trechos do território nacional, compreendidos ou não em áreas especiais, destinados por sua adequação ao desenvolvimento de atividades turísticas, e à realização de projetos específicos. Compreendem bens não sujeitos a regime específico de proteção e os respectivos entornos de proteção e ambientação;

LXXXVII - Logradouro Público: vide Logradouro;

LXXXVIII - Logradouro: espaço público comum mantidos pelas municipalidades para desfrute da população, usado para serventia ou outras funcionalidades, contíguos a residências ou comércios. Sinônimo de praças, vias ou passeios;

LXXXIX - Lote: área delimitada de terreno vinculada à posse ou à propriedade da terra. Deve possuir um acesso a logradouro público. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos para a zona em que se situe;

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

XCI - Macrozoneamento: é a distinção do todo o território urbano baseado nas características antrópicas e bióticas deste, estabelecendo um referencial espacial para o uso e ocupação do solo, de acordo com as estratégias da política urbana;

XCII - Meio Ambiente Construído: o meio ambiente natural que sofreu processo de transformação pelo homem e/ou o conjunto de condições que constituem uma cidade;

XCIII - Meio Ambiente Natural: lugar tal qual encontrado na natureza;

XCIV - Meio Ambiente: conjunto de condições biológicas, físicas e químicas em que os seres vivos se desenvolvem;

XCV - Mitigação das Mudanças Climáticas: intervenção humana para reduzir as emissões por fontes de gases de efeito estufa e fortalecer as remoções por sumidouros de carbono, tais como florestas e oceanos;

XCVI - Mobiliário Urbano: é a coleção de artefatos implantados em espaço público da cidade, de interesse urbanístico, paisagístico, simbólico ou cultural, disponíveis à utilização da população;

XCVII - Mobilidade Ativa: forma de mobilidade para transporte de pessoas ou bens que faz uso unicamente de meios não motorizados, sendo os mais utilizados o caminhar a pé e o uso de bicicletas;

XCVIII - Moradia De Baixa Renda: municípios possuem a prerrogativa de elaborar suas próprias definições acerca da moradia de baixa renda, pois a compreensão do significado da baixa renda varia em cada município. Deve levar em conta, no mínimo, aspectos socioeconômicos para caracterizar a renda da população no município e ser articulada a aspectos construtivos e do território no qual a moradia está inserida, buscando compreender como se dá a precariedade habitacional no município;

XCIX - Morfologia Urbana: conjunto de formas e elementos físicos de ocupação da cidade, viário, edifícios e áreas livres, entre outros que, sobrepostos ao suporte natural hidrografia, topografia, áreas verdes etc. moldam o espaço e, conseqüentemente, determinam percepções espaciais e a qualidade do ambiente urbano;

C - Mudanças Climáticas ou Mudança do Clima: é à variação do clima em escala global ou dos climas regionais da Terra ao longo do tempo. Estas variações dizem respeito a mudanças de temperatura, precipitação, nebulosidade e outros fenômenos climáticos em relação às médias históricas.

CI - NIHIL: nada, coisa alguma;

CII - Nível Finalístico: constitui a base da estrutura de Governo responsável por administrar e executar as ações e tarefas ordinárias e/ou necessárias para o cumprimento do planejamento. Diz respeito à prestação direta dos serviços ao cidadão;

CIII - Nível Meio: entende-se pelo nível da administração municipal responsável pela determinação das estratégias, dos objetivos e diretrizes, auxiliando a tomada de decisões, abrangendo toda a estrutura de Governo. É processo permanente e continuado voltado a utilização de recursos de forma racional e eficiente;

CIV - NON AEDIFICANDI: área, pública ou privada, em que não é permitido construir edificações;

CV - Notificação: ato administrativo de informar oficialmente a parte envolvida que foi averiguada o cometimento de infração;

CVI - Ocupação do Solo: é o exercício da apropriação da terra, sob regência de lei municipal, determinada pelas características da cidade, seguindo conjunto de diretrizes urbanísticas, cujo objetivo é garantir sua conservação e organização;

CVII - Ocupação Sustentável: conjunto das formas e dos elementos físicos que conduzem ao desenvolvimento sócio territorial de forma coerente com a visão de futuro municipal e com a gestão dos recursos naturais. Podem ter características urbanas ou rurais e são pautados pelo

contexto local, devendo conduzir à redução de desigualdades socioeconômicas de modo articulado à preservação e recuperação do meio ambiente;

CVIII - Ocupação Urbana Fragmentada, Dispersa ou Descontínua: ocupação de características opostas à cidade compacta (ver termo). Trata-se de situações como áreas urbanizadas e/ou de características urbanas que se localizam distantes do núcleo urbano principal do município ou como um núcleo urbano principal com diversas áreas vazias de grande porte;

CIX - Paisagem Cultural: constituídas por elementos naturais e culturais, representativas de interações do homem com o meio natural e que possuem valores a serem protegidos;

CX - Parâmetros de Incomodidade: consistem nas grandezas utilizadas para estratificar os tipos de atividades urbanas e avaliar suas Compatibilidades;

CXI - Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo: consistem em grandezas e índices que medem aspectos relevantes relativos à densidade e à paisagem urbana;

CXII - Pedonal: relativo a pedestres. Que é percorrido a pé;

CXIII - Perfil de Lazer e/ou de Recreação: podem ser entendidas como aquelas que atraem público que deseja usufruir de atividades ligadas ao lazer e à recreação e, portanto, costumam ter maior demanda de uso de acordo com critérios sazonais, climáticos, fora dos horários de expediente comum de trabalho e estudo, e/ou em período de férias escolares, feriados e finais de semana;

CXIV - Perímetro Urbano: linha imaginária delimitadora da área da Cidade;

CXV - Periurbana (Zona): ver termo área de transição urbano-rural;

CXVI - Permeabilidade: propriedade do solo de se deixar atravessar pela água por infiltração;

CXVII - Planejamento Urbano: processo de controle do desenvolvimento da cidade, através de regulamentações e intervenções para atender aspectos de ordem qualitativa à população expressas no Plano Diretor, como infraestrutura, mobilidade, zoneamento e sustentabilidade;

CXVIII - Plano Diretor: instrumento legal voltado a aplicação do planejamento urbano;

CXIX - Planta Genérica De Valores - PGV: denominação genérica de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores venais de todos os imóveis urbanos de um município;

CXX - Polo Comercial Regional: município que possui características de atração comercial capaz de mobilizar a população e/ou as cadeias produtivas em nível regional, seja por atrair consumidores, concentrar postos de trabalho no comércio ou demandar insumos primários de municípios vizinhos, entre outras possibilidades;

CXXI - Polo Tecnológico: trata-se de agrupamento de empresas de base tecnológica que concentram recursos humanos, laboratórios e equipamentos que têm como resultado a criação de novos processos, produtos e serviços industriais;

CXXII - Povos e Comunidades Tradicionais: grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, pois possuem formas próprias de organização social e ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa,

ancestral e econômica, utilizando-se de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição;

CXXIII - Precariedade Habitacional: entendida como o conjunto de situações nas quais a forma de moradia é ou está inadequada em relação aos direitos humanos essenciais e às condições mínimas da chamada habitabilidade;

CXXIV - Produção do Espaço Urbano: conjunto de atividades, usos e regulações que promovem a construção e a transformação das áreas construídas da cidade, em que atuam agentes diversos, como o mercado imobiliário, o poder público, o sistema bancário de financiamento e as pessoas que utilizam os espaços, entre outros;

CXXV - Produção Pública: toda construção ou realização conduzida e financiada pelo poder público;

CXXVI - Qualidade Ambiental: que influencia na qualidade de vida da população e pressupõe aspectos de recuperação ambiental a serem adotados nas áreas urbanas. O Ministério do Meio Ambiente considera seis eixos principais na Agenda Nacional de Qualidade Ambiental Urbana: lixo no mar, resíduos sólidos, áreas verdes urbanas, qualidade do ar, saneamento e qualidade das águas, e áreas contaminadas;

CXXVII - Queixa: aviso extraoficial de dúvida de acometimento de irregularidade ou ilegalidade;

CXXVIII - Reconversão de Área Urbana Subutilizada: reestruturação territorial que pressupõe a dinamização de áreas consideradas subutilizadas, ou seja, o aumento de atividades e da quantidade de pessoas circulando, morando e/ou trabalhando em áreas cujo uso atual está abaixo do seu potencial;

CXXIX - Recuperação da Valorização da Terra: baseia-se no fato de que os investimentos públicos realizados em determinado território, bem como a transformação de determinada terra rural em terra urbana, resultam na valorização dos imóveis dessa região e que este incremento do valor da terra – que não é resultado de intervenções dos proprietários privados desses imóveis – deve ser recuperada pelo poder público a fim de utilizar tais recursos para a coletividade;

CXXX - Região Integrada de Desenvolvimento - RIDE: conjunto de municípios cuja origem baseia-se no princípio de cooperação entre os diferentes níveis de governo: federal, estadual e municipal;

CXXXI - Região Metropolitana: aglomerações urbanas e regiões metropolitanas são constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes e podem ser instituídas por meio de lei complementar estadual, visando a integração para o interesse comum de tais municípios, principalmente para gestão do território, planejamento e execução de funções públicas;

CXXXII - Remembramento: reagrupamento de dois ou mais lotes contíguos para a formação de um único lote maior;

CXXXIII - RIMA: peça técnica - Relatório de Impacto do Meio Ambiente, posterior ao EIA - Estudo de Impacto Ambiental, exigido no processo de licenciamento ambiental de atividades que modificam o meio ambiente, conforme normas vigentes;

CXXXIV - Sanção: Aplicação das devidas penalidades prevista nesta Lei;

CXXXV - Serviços e Equipamentos Turísticos: serviços e equipamentos que viabilizam as atividades turísticas, como os serviços de operação e agenciamento, de transporte e hospedagem,

alimentação, recepção, recreação e entretenimento, organização de eventos e outras atividades complementares relacionadas ao turismo;

CXXXVI - Serviços Ecosistêmicos: benefícios que as pessoas obtêm da natureza, ou seja, contribuições da natureza para as sociedades;

CXXXVII - Sistema Ambiental: é entendido como o sistema de áreas de importância ambiental e que exercem uma função para o município, tais como as áreas de conservação e preservação ambiental, as áreas de parques e praças, as áreas de preservação permanente, a rede hídrica estrutural, as áreas de risco ou ambientalmente degradadas impróprias para ocupação visando a recuperação, e as áreas demarcadas com zoneamento especial para finalidades ambientais ou zoneamento ambiental;

CXXXVIII - Taxa de Ajardinamento: percentual da área do lote que permite a infiltração de águas no subsolo e é destinada a constituição de paisagem urbana aprazível;

CXXXIX - Taxa de Ocupação: percentual da área do lote passível de plotar-se edificação ou construção;

CXL - Tempo Real: aquilo que acontece simultaneamente, ao mesmo tempo;

CXLI - Termo de Referência: documento oficial que indica quais os elementos mínimos para a elaboração da Análise Geral Urbanística;

CXLII - Terra Urbanizada: são as porções do território que possuem características mínimas de urbanização, como a presença de infraestrutura viária, de energia elétrica e de saneamento básico, entre outras;

CXLIII - Testada: maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes, voltada para a mesma via;

CXLIV - Tipologia: configuração de uma construção. Característica ou grupo de características que diferencia uma estrutura ou construção;

CXLV - Turismo Sustentável: engloba atividades que satisfaçam as necessidades dos turistas e as necessidades socioeconômicas das regiões receptoras, ao mesmo tempo que a integridade cultural, a integridade dos ambientes naturais e a diversidade biológica são mantidas para o futuro;

CXLVI - Universalização: garantia de que todos tenham acesso aos serviços e equipamentos públicos;

CXLVII - Uso do Solo: conceito do urbanismo utilizado para generalizar as maneiras de apropriação de uma porção de território da cidade, classificando-as pelas tipologias, regimes e densidade de atividades;

CXLVIII - Uso Misto: classificação utilizada para edificações ou zonas que mesclam usos residenciais e não residenciais;

CXLIX - Valor Incompatível com perfil de Renda: avaliação de que os custos envolvidos em processos de aquisição ou de aluguel, bem como de manutenção são maiores do que as pessoas que atualmente moram em determinada região ou empreendimento podem arcar;

CL - Vazio Urbano: propriedade imobiliária urbana que não cumpre sua função social, seja por não edificação, seja por subutilização, seja por ociosidade;

CLI - Vizinhança: entendida como um conceito flexível que engloba o conjunto de pessoas, edificações, usos e atividades em uma área que deve ser definida de acordo com a necessidade da análise, da intervenção ou da política em questão;

CLII - Zoneamento: divisão de área em setores reservados à determinadas atividades.