

LEI COMPLEMENTAR Nº. 080, de 09 de Outubro de 2006.

Institui o Plano Diretor de Nova Andradina, cria o sistema de planejamento municipal e dá outras providências.

ROBERTO HASHIOKA SOLER, PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Esta Lei institui, com fundamento na Constituição Federal, na Constituição Estadual, na Lei Federal nº 10.257/2001(Estatuto da Cidade) e na Lei Orgânica do Município, o Plano Diretor de Nova Andradina.

Art. 2º. O Plano Diretor de Nova Andradina é o instrumento básico da política do desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º. O Plano Diretor abrange todo o território do Município e é parte integrante do planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º. A política de desenvolvimento, a política urbana e as políticas setoriais do município deverão orientar-se pelos objetivos, propostas e diretrizes constantes desta Lei Complementar.

Art. 3º. Para os efeitos desta Lei, adotam-se as definições técnicas constantes do Glossário.

TÍTULO II DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 4º. A municipalidade promoverá o desenvolvimento sustentável do município de Nova Andradina de modo integrado, com a finalidade de obter melhoria da qualidade de vida da população e o incremento do bem estar da comunidade.

Art. 5º. São objetivos do desenvolvimento municipal:

I. Melhoria da qualidade de vida e cidadania da população expressas na melhoria dos serviços de saúde, no aumento da qualidade do ensino da população, no intercâmbio e integração regional e na redução dos índices de criminalidade e mortalidade infantil;

II. Organização da sociedade e da representação política com a criação de formas de associação dos mais diversos segmentos da sociedade com a construção de espaços institucionais de participação;

III. Conservação e gerenciamento do meio ambiente com a recuperação de áreas degradadas e a reorientação das atividades econômicas de modo a reduzir as pressões antrópicas sobre os ecossistemas regionais urbanos e rurais;

IV. Equidade social e igualdade de oportunidades no usufruto dos benefícios sociais e econômicos gerados;

V. Dinamização e verticalização da economia regional de forma articulada visando a agregação de valor à produção agrícola, com a implantação e expansão de indústrias de transformação;

VI. Fortalecimento da agricultura familiar baseada na pequena e média produção rural com a posse de terra descentralizada;

VII. Diversificação da estrutura produtiva regional com o incremento dos diversos segmentos agro-industriais e das atividades turísticas;

VIII. Incentivo à implantação de transporte intermodal visando melhor escoamento dos produtos agrícolas municipais e regionais;

IX. Diversificação de matriz energética para manutenção, ampliação e abastecimento das atividades econômicas, visando a sustentabilidade do desenvolvimento municipal;

X. Preservação do patrimônio natural e cultural do Município;

XI. Incentivo à agricultura orgânica, utilizando-se da criação de um selo de qualidade destes produtos.

TÍTULO III

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO (SIMPLAN) E DO PROCESSO PERMANENTE DE PLANEJAMENTO (PROPLAN)

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL (SIMPLAN)

Art. 6º. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento (SIMPLAN) com a finalidade de obter a cooperação conjunta e participativa entre o Poder Público e a comunidade na execução da Política de Desenvolvimento e da Política Urbana do Município, bem como na elaboração e implementação das políticas Setoriais do Município e do presente Plano Diretor.

§ 1º. O Sistema Municipal de Planejamento (SIMPLAN) é composto pela seguinte estrutura:

I. Órgão Consultivo: o Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN), órgão colegiado, autônomo, responsável pelo acompanhamento da implementação da presente Lei, bem como dos demais planos, programas e projetos afetos à área;

II. Órgãos Consultivos Regionais: os Conselhos Regionais Municipais (COREM's), órgãos colegiados, responsáveis pela elaboração e discussão dos Planos Locais;

III. Órgãos Auxiliares Específicos: o Conselho Municipal de Desenvolvimento Industrial (COMDI), o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (COMDER), o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), o Conselho Municipal de Turismo (COMTUR), o Conselho Municipal de Saúde (COMSA), o Conselho Municipal de Educação (COMED), órgãos colegiados consultivos, específicos e independentes, responsáveis pelo auxílio aos demais órgãos do SIMPLAN no que tange, exclusivamente, os temas relacionados com suas respectivas áreas de atuação;

IV. Órgão Executivo: Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR), vinculado à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEMOSP), órgão singular de execução, coordenação e controle das políticas e instrumentos previstos na presente lei;

V. Órgãos Seccionais: a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças (SEMPRAF), a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Integrado (SEMDI), a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEMOSP), a Secretaria Municipal de Saúde (SEMSA), a Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto (SEMEC), e a Assessoria Jurídica Municipal (AJM), responsável pelo auxílio na implementação da presente Lei em suas respectivas áreas de atuação.

§ 2º. O SIMPLAN é responsável pela efetivação da Política de Desenvolvimento Municipal, da Política Urbana do Município, e do presente Plano Diretor, visando à concretização dos respectivos objetivos e metas.

§ 3º. A participação da comunidade no SIMPLAN dar-se-á por meio da atuação dos Conselhos Regionais Municipais (COREM's) e do Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN).

§ 4º. Os órgãos e entidades que compõe o SISPLAM atuarão de forma harmônica e integrada, sob a coordenação do SUPUR/SEMOSP, por meio do Plano de Ação Integrado.

SEÇÃO I DO ORGÃO CONSULTIVO – COMPLAN

Art. 7º. Fica criado o Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN) formado pelos seguintes membros:

- I. Um representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Industrial (COMDI);
- II. Um representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (COMDER);
- III. Um representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA);
- IV. Um representante do Conselho Municipal de Turismo (COMTUR);
- V. Um representante do Conselho Municipal de Saúde (COMSA);
- VI. Um representante do Conselho Municipal de Educação (COMED);
- VII. Um representante de cada bairro constante de cada região urbana, conforme artigo 33, § 5º;
- VIII. Um representante da SUPUR/SEMOSP;
- IX. Um representante da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças (SEMPLAF);
- X. Um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Integrado (SEMDI);
- XI. Um representante da Assessoria Jurídica Municipal (AJM).

§ 1º. Os representantes dos órgãos mencionados nos incisos I a V, e seus respectivos suplentes serão nomeados pelo Prefeito, mediante indicação das respectivas entidades, no prazo de até 30 (trinta) dias da data da convocação para o preenchimento das citadas vagas.

§ 2º. Os representantes dos órgãos da Administração Municipal, bem como seus respectivos suplentes, serão nomeados pelo Prefeito, mediante indicação dos titulares dos órgãos.

§ 3º. O mandato dos conselheiros será de 02 (dois) anos, permitida sua recondução.

§ 4º. As funções de membro do COMPLAN não serão remuneradas, sendo, porém, consideradas como de relevante interesse público.

Art. 8º. O Conselho terá uma mesa Diretora composta por um Presidente e um Vice Presidente, um Secretário e um Secretário Suplente, escolhidos na primeira Plenária, dentre seus pares para o mandato de 02 (dois) anos.

Art. 9º. As normas de funcionamento do COMPLAN serão definidas em Regimento Interno, que deverá ser aprovado pelos conselheiros, em sessão Plenária, pela maioria de 2/3 (dois terços) de seus membros.

Art. 10. São atribuições do Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN):

- I. Analisar e priorizar as decisões dos planos locais;
- II. Compor os diversos planos locais de forma a atingir o desenvolvimento sustentável municipal e obter lógica e unidade nas ações pretendidas;
- III. Dar conhecimento de suas decisões ou pareceres, por intermédio de seus componentes, aos diversos conselhos que o compõem;
- IV. Acompanhar os acontecimentos do município que possam causar impacto no desenvolvimento municipal;
- V. Ouvir e direcionar sugestões dos demais conselhos que o compõe;
- VI. Encaminhar aos COREM's as discussões que forem pertinentes;
- VII. Propor e opinar sobre projetos de leis de relevância urbanística;
- VIII. Deliberar sobre assuntos de interesse urbanístico, no âmbito do SIMPLAN, propondo ao Poder Público Municipal a adoção das medidas pertinentes.

Parágrafo Único - Ficam resguardadas as condicionantes políticas e jurídicas indispensáveis para garantir a efetivação das sugestões e indicações do COMPLAN.

SEÇÃO II DOS ORGÃOS CONSULTIVOS REGIONAIS – COREM's

Art. 11. Ficam criados os Conselhos Regionais Municipais (COREM's) constituídos por membros da sociedade civil, conforme divisão regional demonstradas nos **anexos I e II** e artigo 33 desta Lei Complementar.

§ 1º. A composição e o número de membros dos Conselhos Regionais Municipais (COREM's) serão estabelecidos conforme a população da respectiva região, na proporção de um representante para cada 1000 (mil) habitantes, obedecendo, em todos os casos, o mínimo de 02 (dois) e o máximo de 05 (cinco) membros por bairro da respectiva Região Urbana, conforme artigo 33, § 5º.

§ 2º. Os representantes dos COREM's serão escolhidos em Assembléia Geral, amplamente convocada pelo SUPUR/SEMOSP nas respectivas regiões.

§ 3º. Os representantes da população das Regiões Urbanas nos COREM's e seus respectivos suplentes serão nomeados pelo Prefeito, mediante indicação dos representantes da região eleitos em assembléia, no prazo de até 30 (trinta) dias da data da convocação para o preenchimento das citadas vagas.

§ 4º. O mandato dos conselheiros será de 02 (dois) anos, permitida sua recondução.

§ 5º. As funções de membros dos COREM's não serão remuneradas, sendo, porém, consideradas como de relevante interesse público.

Art. 12. Os COREM's terão uma mesa Diretora composta por um Presidente e um Vice Presidente, um Secretário e um Secretário Suplente, escolhidos na primeira Plenária, dentre seus pares para o mandato de 02 (dois) anos.

Art. 13. As normas de funcionamento dos COREM's serão definidas em Regimento Interno, que deverá ser aprovado pelos conselheiros, em sessão Plenária, pela maioria de 2/3 (dois terços) de seus membros.

Art. 14. As atribuições dos conselhos regionais (COREM's) serão:

- I. Elaborar e discutir os Planos Locais em conjunto com o SUPUR/SEMOSP;
- II. Decidir sobre a adoção dos Planos Locais mediante audiência pública;
- III. Apreciar e emitir pareceres, ouvida a comunidade em audiência pública, a cada intervenção consistente, pública ou privada, a ser implementada na respectiva Região;
- IV. Propor ao Poder Público a adoção de medidas de caráter urbanístico, social e de desenvolvimento sustentável no âmbito de suas respectivas regiões.

Parágrafo Único - O caráter dos Conselhos Regionais Municipais (COREM's) será consultivo.

SEÇÃO III DOS ÓRGÃOS AUXILIARES ESPECÍFICOS

Art. 15. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Industrial (COMDI), o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (COMDER), o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), o Conselho Municipal de Turismo (COMTUR), o Conselho Municipal de Saúde (COMSA), o Conselho Municipal de Educação (COMED), enquanto órgãos auxiliares específicos, sem prejuízo de suas atribuições legais, auxiliarão os demais órgãos do SIMPLAN na consecução dos objetivos desta Lei, exclusivamente, no que tange os temas relacionados a suas respectivas áreas de atuação.

Parágrafo Único - Todos os órgãos auxiliares específicos devem conter, em sua composição, pelo menos um integrante de uma das Universidades locais.

SEÇÃO IV
DO ÓRGÃO COORDENADOR E DIRECIONADOR – SUPUR/SEMOSP

Art. 16. A Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR), vinculada à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEMOSP), no âmbito da política de desenvolvimento municipal, da política urbana do município, das políticas setoriais e do Plano Diretor, sem prejuízo de suas atribuições, passará a ter as seguintes competências:

- I. Elaborar e executar estudos e projetos, em conjunto com órgãos afins pertinentes, para implementação das políticas setoriais, da política de desenvolvimento municipal, da política urbana do município e do Plano Diretor;
- II. Divulgar as informações sobre as ações e discussões do SIMPLAN com o objetivo de possibilitar o seu controle pela sociedade civil;
- III. Auxiliar e participar do processo de informatização integrada de toda a estrutura organizacional do Poder Executivo Municipal, visando à otimização do SIMPLAN;
- IV. Manter em seus arquivos permanentes o cadastro imobiliário e o cadastro de bens patrimoniais do Município, devidamente atualizados;
- V. Manter bancos de dados diversos visando subsidiar os Planos Locais e o Plano Diretor;
- VI. Promover a informatização, o mapeamento e a espacialização georeferenciada das informações urbanas e rurais;
- VII. Elaborar os Planos Locais em conjunto com os COREM's;
- VIII. Exercer, em conjunto com os órgãos afins pertinentes, o controle, a fiscalização e o monitoramento dos instrumentos da política urbana do município, da política de desenvolvimento municipal e do Plano Diretor;
- IX. Coordenar, no âmbito do SIMPLAN, as ações dos órgãos que o integram;
- X. Promover o inventário urbanístico visando à avaliação, o controle e o monitoramento do ordenamento municipal;
- XI. Manifestar-se, quando requerido, mediante estudos e pareceres técnicos sobre questões de interesse urbanístico para a população do Município;
- XII. Informar ao Ministério Público os casos em que haja graves intervenções no meio urbano, capazes de interferir substancialmente no ordenamento e no desenvolvimento municipal, quando em desconformidade com o SIMPLAN;
- XIII. Promover campanhas esclarecedoras da gestão urbana;

XIV. Incentivar e executar a pesquisa, o desenvolvimento, a difusão tecnológica, e a capacitação técnica dos quadros de pessoal do SUPUR/SEMOSP e demais órgãos do SIMPLAM para a resolução de problemas urbanísticos;

XV. Articular-se com órgãos federais, estaduais e municipais, bem como com organizações não governamentais para a execução integrada de ações voltadas ao desenvolvimento urbano principalmente no que diz respeito aos aspectos históricos, artísticos, turísticos, arquitetônicos, arqueológicos e ambientais;

XVI. Apoiar as organizações da sociedade civil que tenham a questão urbana entre seus objetivos, promovendo sua capacitação e o desenvolvimento de projetos;

XVII. Definir e coordenar a ordenação urbana e a implementação dos zoneamentos urbanos;

XVIII. Identificar o patrimônio histórico cultural do Município e apoiar as entidades dedicadas à pesquisa e preservação dos mesmos;

XIX. Preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e promover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;

XX. Elaborar programas e projetos urbanísticos, e promover gestões, articulando com órgãos e entidades nacionais e internacionais para viabilizar os recursos financeiros necessários à sua implementação;

XXI. Promover a revisão da Lei do Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras, do Código de Posturas e do Código Tributário Municipal em parceria com as demais Secretarias afins;

XXII. Fixar diretrizes urbanísticas para elaboração de projetos de parcelamento do solo, bem como para a instalação de atividades e empreendimentos que possam causar impactos de vizinhança, tais como alterações e/ou complementações do sistema viário, entre outros;

XXIII. Promover as medidas administrativas e, em parceria com a Assessoria Jurídica Municipal (AJM), requerer as medidas judiciais cabíveis para coibir, punir e responsabilizar os agentes infratores do ordenamento urbanístico implementado pelo SIMPLAN;

XXIV. Propor medidas para disciplinar a restrição à participação em concorrências públicas e acesso aos benefícios fiscais e créditos oficiais às pessoas físicas e jurídicas condenadas por atos de infração do ordenamento urbanístico, administrativa ou judicialmente;

XXV. Instituir banco de dados informatizado, se possível georeferenciado e interligado a outros de instituições congêneres, bem como sistema de difusão e troca de informações urbanísticas com órgãos nacionais e internacionais de desenvolvimento urbano;

XXVI. Subsidiar as iniciativas do Ministério Público na defesa do ordenamento territorial municipal;

XXVII. Firmar termos de cooperação técnica com entidades nacionais e internacionais de pesquisa ou a outras atividades voltadas ao desenvolvimento urbano;

XXVIII. Integrar as ações relacionadas ao meio urbano, desenvolvidas por órgãos municipais, organizações não governamentais e empresas privadas com vistas a evitar duplicidade e permitir que os esforços empreendidos nesta área contribuam relevantemente para a consecução dos objetivos sócios econômicos fixados na Política Urbana do Município e na Política de desenvolvimento Municipal;

XXIX. Zelar pelo cumprimento da legislação urbanística nos três níveis de poder.

SEÇÃO V DOS ÓRGÃOS SECCIONAIS

Art. 17. Constituem órgãos Seccionais do SIMPLAN do Plano Diretor: a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças (SEMPRAF), a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Integrado (SEMDI), a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEMOSP) a Secretaria Municipal de Saúde (SEMSA), a Secretaria Municipal de Educação (SEMED) e a Assessoria Jurídica Municipal (AJM).

Art. 18. As normas e diretrizes estabelecidas nesta Lei ou dela decorrentes condicionam a elaboração de planos, programas e projetos, bem como, de ações de todos os órgãos da Administração Pública direta ou indireta do Município de Nova Andradina.

Art. 19. Os objetivos dos órgãos integrantes da Administração direta ou indireta do Município deverão ser compatibilizados com aqueles estabelecidos pela presente Lei por meio de um Plano de Ação Integrada.

Art. 20. Os órgãos Seccionais deverão:

- I. Ajustar seus Planos de Ação às diretrizes e instrumentos previstos nesta Lei;
- II. Atuar em articulação com o SUPUR/SEMOSP e o COMPLAN;
- III. Promover a sistematização e intercâmbio de informações de interesse urbanístico;
- IV. Subsidiar a implementação e a permanente revisão da Política de Desenvolvimento Municipal, da Política Municipal Urbana e das Políticas Setoriais;
- V. Compatibilizar planos, programas e projetos em um Plano de Ação Integrada;
- VI. Auxiliar no controle e fiscalização do meio urbanístico relacionado com os respectivos campos de atuação;
- VII. Garantir a promoção e difusão das informações de interesse urbanístico.

VIII. Emitir pareceres requeridos pelos demais órgãos do SIMPLAN, no que diz respeito as suas respectivas áreas de atuação.

CAPÍTULO II DO PROCESSO PERMANENTE DE PLANEJAMENTO PROPLAN

Art. 21. O Processo Permanente de Planejamento (PROPLAN) é o conjunto de procedimentos segundo os quais se encaminham e se divulgam as ações e discussões do SIMPLAN, visando consolidar a gestão democrática do Município de Nova Andradina.

Art. 22. Constituem procedimentos básicos do Processo Permanente de Planejamento (PROPLAN):

I. A atuação do Poder Executivo junto aos COREM s, de forma permanente, no processo de planejamento municipal, na discussão do orçamento público do município, na distribuição das obras e serviços públicos das respectivas regiões;

II. As propostas apresentadas por todos os órgãos do SIMPLAN para adoção de medidas e intervenções urbanísticas consistentes no território do município, afetadas as suas respectivas áreas de atuação;

III. As consultas ao COREM, da respectiva região, sobre a adoção de medidas e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, no município;

IV. A coordenação e acompanhamento, pelo SUPUR/SEMOSP, das ações junto às instâncias representativas da sociedade civil (COREM's e COMPLAN), bem como junto as esferas governamentais;

V. Os pareceres emitidos pelos órgãos auxiliares específicos e pelos órgãos seccionais, no que se referem as suas respectivas áreas de atuação;

VI. As decisões advindas do COMPLAN, as quais deverão ser encaminhadas pelo SUPUR/SEMOSP aos órgãos do Poder Executivo, com vistas às providências cabíveis;

VII. O encaminhamento dos projetos de leis, planos e programas urbanísticos ao COMPLAN para análise e parecer, sem prejuízo da autonomia dos poderes municipais;

VIII. A difusão, através do Diário Oficial do Município, das ações e discussões do SIMPLAN, objetivando o controle externo pela sociedade civil.

Parágrafo Único – O COREM emitirá parecer sobre as consultas previstas no inciso III deste artigo, após ouvir a comunidade em Audiência Pública.

TÍTULO IV DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 23. A Política de Desenvolvimento Municipal visa articular ações de forma integrada para a elaboração de planos regionais intermunicipais e planos locais de atuação urbana e rural no município de Nova Andradina, visando o desenvolvimento sustentável.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES

Art. 24. A Política de Desenvolvimento Municipal se orientará pelas seguintes diretrizes:

- I. Implantação de programas específicos para o desenvolvimento econômico do Município, em consonância com as diretrizes do COREDES – Conselho Regional de Desenvolvimento Sustentável da Região Leste e Plano de Desenvolvimento Local Integrado e Sustentável (DLIS);
- II. Criação de mecanismos institucionais de capacitação dos recursos humanos do Poder Público Municipal e da Comunidade;
- III. Apoio ao desenvolvimento dos processos tecnológicos que visem incrementar as atividades produtivas;
- IV. Apoio à formação de organizações produtivas comunitárias;
- V. Adequação e readequação urbanística e estímulos à legalização das atividades econômicas do setor informal;
- VI. Tratamento jurídico diferenciado para as microempresas e as empresas de pequeno porte, assim definidas em Lei, visando incentivá-las pela simplificação de suas obrigações administrativas e tributárias;
- VII. Estabelecimento de meios que objetivem a descentralização das atividades econômicas e que promovam a sua diversificação e especialização;
- VIII. Implantação de programas de caráter permanente que viabilizem e divulguem produtos turísticos, atividades culturais e de lazer capazes de atrair fluxo de turistas para o Município;
- IX. Implantação de programas e criação de uma marca registrada para produtos fabricados, produzidos ou extraídos no Município, visando qualificar sua produção, ampliar o mercado consumidor e criar uma identidade aos produtos de Nova Andradina;
- X. Desenvolver programas de preservação e recuperação ambiental municipal em conjunto com os municípios vizinhos;
- XI. Otimizar a infra-estrutura instalada e o potencial econômico da região através de programas de preservação das estradas para escoamento da produção agrícola.

XII. Promover o planejamento integrado através de articulações técnico-administrativas das ações físico-territoriais e socioeconômicas;

XIII. Desenvolver a gestão integrada do processo de industrialização com vistas ao aumento de oferta de mão de obra para toda a região;

XIV. Desenvolver a gestão integrada dos sistemas de saúde, educação, transporte, segurança e cultura;

XV. Fomentar as atividades de comércio de vizinhança pela criação de condições que viabilizem formas alternativas de comercialização;

XVI. Desenvolver consórcios intermunicipais no que diz respeito aos interesses comuns, em especial os relativos aos sistemas de transporte, ao sistema rodoviário, ao meio ambiente, ao abastecimento de água, ao tratamento de esgoto, à destinação final do lixo, à energia, à implantação industrial, ao parcelamento e uso do solo rural e a criação de infra-estrutura necessária à circulação e distribuição da produção, bem como projetos e programas nas áreas de saúde e educação;

XVII. Desenvolver projetos na zona rural de forma a fixar o homem do campo, estimulando a execução de projetos de agricultura orgânica e de industrialização dos produtos com intuito de agregar valor a estes;

XVIII. Estimular estudos e projetos, ampliando as condições locais de desenvolvimento, diversificando a matriz energética utilizada e consolidando o transporte intermodal neste processo.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA EXECUÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 25. Para a implementação da política de desenvolvimento municipal, ficam criados os seguintes instrumentos de planejamento:

- I. Plano de Desenvolvimento Rural;
- II. Plano de Desenvolvimento Ambiental;
- III. Plano de Desenvolvimento dos Sistemas de Abastecimento de Água e Tratamento de Esgoto;
- IV. Plano de Desenvolvimento Energético;
- V. Plano de Desenvolvimento de Transportes Intermodal;
- VI. Plano de Desenvolvimento de Trânsito;
- VII. Plano de Desenvolvimento dos Distritos Municipais;
- VIII. Plano de Desenvolvimento da Produção Agropecuária;
- IX. Plano de Desenvolvimento Industrial;
- X. Plano de Desenvolvimento Turístico;
- XI. Plano de Desenvolvimento Habitacional;
- XII. Plano de Desenvolvimento de Saúde Pública;
- XIII. Plano de Desenvolvimento Educacional;

Parágrafo Único - Todos os planos de desenvolvimento municipal serão elaborados pelo Poder Executivo, em suas respectivas instâncias, em conjunto com o Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN) sob coordenação do SUPUR/SEMOSP.

TÍTULO V DA POLÍTICA TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

Art. 26. A propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesta Lei.

Parágrafo Único - É assegurado o atendimento aos interesses dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes constantes na presente lei.

Art. 27. Consideram-se atendidos aos interesses sociais quando, simultaneamente, a propriedade imobiliária urbana atender aos seguintes requisitos:

- I. Tiver aproveitamento para atividades urbanas compatíveis com os equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos existentes;
- II. Preservar a qualidade do meio ambiente;
- III. Não prejudicar a saúde e a segurança de seus usuários e da vizinhança;
- IV. Não se encontrar subutilizada ou utilizada de maneira especulativa e irracional.

§ 1º. Considera-se subutilizado o imóvel cuja edificação ou aproveitamento seja inferior a 10% (dez por cento) da área do lote, em que esteja servido de pelo menos 05 (cinco) das seguintes condições:

- I. Pavimentação asfáltica;
- II. Rede de água tratada;
- III. Rede de esgoto sanitário;
- IV. Rede de água pluvial;
- V. Energia elétrica;
- VI. Iluminação pública;
- VII. Escola a menos de 500 metros; e
- VIII. Posto de saúde ou outro serviço de saúde pública ou privada a menos de 500 metros.

§ 2º. O conceito de aproveitamento de lote não edificado será avaliado pelo SUPUR/SEMOSP, com anuência do COMPLAN.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 28. A Política Urbana do Município de Nova Andradina, tem como objetivo:

I. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante um conjunto de diretrizes e instrumentos de execução;

II. Instituir a coordenação e o controle do processo de urbanização, a compatibilização das atividades humanas com as de preservação ambiental, a redução das desigualdades sociais do acesso aos bens e serviços públicos essenciais e a melhoria da qualidade de vida e do meio ambiente.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

Art. 29. A Política Urbana deverá atender às seguintes diretrizes:

I. Garantia do direito a uma cidade sustentável, entendido como um direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II. Gestão democrática, por meio da participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade, na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III. Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

IV. Descentralização das estruturas urbanas e administrativas com a busca do equilíbrio na distribuição das atividades sociais, econômicas e dos serviços públicos.

V. Valorização das comunidades organizadas que compõem a cidade, desenvolvendo projetos, programas e planos urbanos, baseados nas suas características sócio-culturais e respeitando suas vocações econômicas;

VI. Compatibilização do uso e ocupação do solo ao interesse da coletividade no que se refere à utilização da infra estrutura urbana e do sistema viário básico, à preservação, conservação e melhoria da qualidade ambiental e promoção da justiça social;

VII. Ordenação e controle do solo urbano, visando o cumprimento da função social da propriedade;

VIII. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos, aos interesses e objetivos do desenvolvimento urbano;

IX. Preservação, proteção e recuperação do patrimônio natural e construído, cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

X. Anuência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente, de acordo com as disposições da Política Municipal de Meio Ambiente;

XI. Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas mediante o estabelecimento de normas especiais de uso e ocupação do solo, de parcelamento e de edificação;

XII. Simplificação da legislação urbanística de Nova Andradina com vistas a permitir a redução de custos da produção da urbanização.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA/RURAL

Art. 30. A Política Urbana/Rural do Município de Nova Andradina será implementada mediante a utilização, em todo o território do município, de diversos instrumentos de execução.

§ 1º. São instrumentos de planejamento e ordenação do espaço urbano e rural:

- I. Organização do território municipal;
- II. As zonas especiais de interesse difuso (ZEID) urbano e rural;
- III. As zonas especiais de interesse social (ZEIS);
- IV. As zonas especiais de interesse urbanístico (ZEIU);
- V. Os planos locais;
- VI. Os planos, programas e projetos setoriais;
- VII. O uso e da ocupação do solo urbano de Nova Andradina;
- VIII. O parcelamento do solo;
- IX. A guia de diretrizes urbanísticas (GDU).

§ 2º. São instrumentos de indução do desenvolvimento urbano:

- I. O parcelamento, a edificação ou utilização compulsórias;
- II. O direito de preempção;
- III. A outorga onerosa do direito de construir e a outorga onerosa de alteração do uso do solo;

- IV. As operações urbanas consorciadas, negociadas, e/ou compulsórias;
- V. Transferência do direito de construir;
- VI. Tombamento de imóveis, edificações, equipamentos e mobiliário urbano;
- VII. O estudo de impacto de vizinhança e do estudo de impacto ambiental;
- VIII. Desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social.

§ 3º. São instrumentos de viabilização financeira do desenvolvimento urbano:

- I. Os incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- II. O fundo municipal de urbanização;
- III. O fundo municipal de desenvolvimento, fundo municipal de meio ambiente e fundo municipal de habitação;
- IV. A contribuição de melhoria;
- V. O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) com alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel.

§ 4º. São instrumentos de gestão:

- I. O referendo popular e o plebiscito;
- II. Os debates, as conferências, as audiências e as consultas públicas;
- III. A iniciativa popular de projeto de lei e de planos programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV. A Assistência técnica e jurídica gratuita;
- V. As Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual;
- VI. A Gestão Participativa do Orçamento;
- VII. O Plano Plurianual.

§ 5º. São instrumentos jurídicos e políticos:

- I. O usucapião especial de imóvel urbano;
- II. A concessão de uso especial para fins de moradia;
- III. A concessão de direito real de uso;
- IV. As regularizações fundiárias;
- V. A servidão administrativa;
- VI. As limitações administrativas;
- VII. O direito de superfície.

§ 6º. A concessão de uso especial para fins de moradia será objeto de lei específica.

CAPÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E ORDENAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

SEÇÃO I
DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 31. O município tem, como sua sede, a cidade de Nova Andradina e como distrito rural o Distrito de Nova Casa Verde.

Parágrafo Único – Lei específica redimensionará o Distrito de Nova Casa Verde.

Art. 32. O território municipal é dividido em zona urbana e zona rural:

I. Zona urbana são aquelas porções do território municipal demarcadas por um perímetro, definido em lei, considerado como o polígono que contorna determinada porção do território municipal que possua características e finalidades urbanísticas;

II. Zona rural é aquela que não possui demarcação com finalidade urbanística, constituída por áreas destinadas a atividades primárias de produção agrícola, bem como de atividades extrativistas, de reflorestamento e de mineração, entre outras.

Parágrafo Único - Demarcação, ampliação ou diminuição do perímetro urbano seguirão critérios definidos em lei específica, apresentadas pela SUPUR/SEMOSP e poderão servir como instrumento de indução do desenvolvimento urbano.

Art. 33. Para implementação da presente Lei o Município fica dividido em Regiões Urbanas (RU) e Região Urbano/Rural (RUR), que são espaços territoriais específicos, definidos nos **anexos I e II**, referenciais para descentralização das ações de planejamento, respeitada a característica sócio espacial da população residente, as micro-bacias existentes e a setorização do cadastro imobiliário urbano.

§ 1º. As Regiões Urbanas (RU) e a Região Urbano/Rural (RUR) são espaços selecionados que têm como objetivo a formação de pólos de desenvolvimento urbano.

§ 2º. Cada região sofrerá um processo de desenvolvimento específico em que serão observadas suas potencialidades e vocações para o desenvolvimento sustentável.

§ 3º. As divisões territoriais – RU e RUR - serão objeto dos Planos Locais.

§ 4º. O território urbano da cidade de Nova Andradina será composto de 07 (sete) Regiões Urbanas e o Distrito Municipal de Nova Casa Verde será considerado, cada um, uma Região Urbana e serão territórios demarcados para os Planos Locais.

§ 5º. As regiões estão assim organizadas:

- I. Região Urbana 1 – RU – Centro Comercial;
- II. Região Urbana 2 – RU – Guiomar Soares Andrade, Campo Verde, Horto Florestal e Vila Beatriz;
- III. Região Urbana 3 – RU – Centro Educacional e Cristo Rei;
- IV. Região Urbana 4 – RU – Argemiro Ortega Morada do Sol e Antonio Ulisses Pinheiro;
- V. Região Urbana 5 – RU – São Vicente, Vila Operária, Vila Santo Antonio e Sinhá Estela;
- VI. Região Urbana 6 – RU – Austrílio Capilé Castro, Santa Terezinha e Irman Ribeiro;
- VII. Região Urbana 7 – RU – Portal do Parque e Cohab III;
- VIII. Região Urbano/Rural 8 – RUR – Nova Casa Verde.

Art. 34. Considera-se bairros os espaços delimitados do território urbano, com características homogêneas, tanto no aspecto físico quanto social, organizados para qualificar as condições de trabalho, circulação, recreação, moradia e as relações de cooperação em todos os tipos de atividades de vizinhança.

Parágrafo Único - Lei específica definirá a reordenação dos bairros no espaço territorial urbano.

SEÇÃO II **DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE DIFUSO (ZEID) URBANO E RURAL**

Art. 35. Denomina-se Zonas Especiais de Interesse Difuso (ZEIDs) o zoneamento do território municipal que tem por finalidade o atendimento dos interesses específicos de ordem Ambiental, Industrial, Turístico e Cultural.

§ 1º. As ZEIDs serão demarcadas considerando-se o levantamento territorial do município de Nova Andradina, traduzido cartograficamente.

§ 2º. Havendo sobreposição de zonas de interesse, terão precedência as zonas especiais de interesse ambiental, para que sejam atendidas as condições de desenvolvimento sustentável regional.

§ 3º. Os Planos Locais poderão definir outras áreas do território municipal para serem selecionadas como ZEIDs em conformidade com o SIMPLAN, sob a coordenação do SUPUR/SEMOSP.

§ 4º. A Lei de Uso e Ocupação do Solo definirá critérios e estabelecerá diretrizes a serem seguidas nas ZEIDs, ouvido o CMMA.

Art. 36. As ZEIDs ambientais, aqui denominadas ZEIAs, demonstradas nos **anexos III, IV e V** (ZEIAs URBANAS) e (ZEIAs RURAIS), são todas as áreas do território municipal demarcadas de acordo com suas características físico-bióticas, enquadradas como:

- I. Áreas de proteção aos mananciais;
- II. Áreas degradadas;
- III. Unidades de Conservação do Município:
 - a) Reserva Biológica;
 - b) Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE;
 - c) Parques Municipais;
 - d) Estações Ecológicas;
 - e) Horto Florestal;
 - f) Áreas de Proteção Ambiental -APAs;
 - g) Áreas de Interesse Especial -AIEs;
 - h) Reservas Extrativistas;
 - i) Monumentos Naturais;
 - j) Outras categorias de Unidades de Conservação criadas de acordo com as necessidades de preservação e conservação das áreas do Município.

Art. 37. As ZEIDs de interesses Industriais, Turísticos e Culturais, demonstradas no **anexos VI, VII, VIII, e IX**, aqui denominadas respectivamente, ZEII, ZEIT e ZEIC, são áreas cujas características peculiares, a vocação, a adequação e a potencialidade despertam a necessidade de ações específicas de urbanização e desenvolvimento municipal.

Art. 38. O município deverá elaborar carta geotécnica de todo o território municipal, através de convênios com demais órgãos públicos estaduais e federais, universidades e ONGs.

SEÇÃO III DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 39. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas selecionadas para a acomodação, adequação e readequação da população de baixa renda de maneira a possibilitar melhor qualidade de vida aos cidadãos.

§ 1º. Nas ZEIS serão incentivadas as edificações de habitações multifamiliares, contribuindo para a otimização da infra-estrutura por meio do adensamento que a moradia coletiva proporciona.

§ 2º. A densidade demográfica líquida das ZEIS não deve ultrapassar a 500 (quinhentos) habitantes por hectare e o gabarito máximo das edificações deve ser de 04 (quatro) pavimentos, obedecendo as diretrizes de uso e ocupação do solo.

§ 3º. A lei de uso e ocupação do solo deverá estabelecer diretrizes urbanísticas especiais e diferenciadas para cada ZEIS, conforme suas peculiaridades.

Art. 40. As ZEIS são divididas em (dois) grupos:

- I. ZEIS 1, conforme **anexos X**;
- II. ZEIS 2, conforme **anexos XI e XII**.

Art. 41. As ZEIS 1 são áreas com loteamentos existentes, de caráter social, públicos ou privados, regulares, irregulares ou em processo de aprovação.

§ 1º. A prioridade das ZEIS 1 é a instalação de infra-estrutura e de equipamentos urbanos comunitários por parte do Poder Público Municipal bem como o incentivo a empreendimentos de interesse coletivo, como fossas sépticas individuais ou coletivas, praças, monumentos, reformas em escolas, postos de saúde, entre outros.

§ 2º. Fica o Poder Público Municipal obrigado a implantar pavimentação asfáltica prioritariamente nas ZEIS 1 A, por estar sua população já estabelecida.

Art. 42. As ZEIS 2 são áreas urbanas vazias, de interesse para a implantação de loteamentos sociais para a população de baixa renda.

Parágrafo Único - As diretrizes urbanísticas para estas áreas deverão atender à lei municipal da política de habitação.

SEÇÃO IV DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO (ZEIU)

Art. 43. As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico (ZEIU) são áreas demarcadas no território municipal, que necessitam de intervenção urbana pelo Poder Público Municipal para a regularização de loteamentos, para readequações urbanísticas dos loteamentos existentes, ou de regiões que necessitem de direcionamento quanto ao sistema viário, de conformidade com as diretrizes apontadas pelo **SUPUR/SEMOSP**.

Art. 44. As ZEIUs são divididas em (dois) grupos:

- I. ZEIU 1, conforme **anexo XIII**;
- II. ZEIU 2, conforme **anexo XIV**.

Art. 45. Nas ZEIUs 1, a regularização dos loteamentos e a instalação das infra-estruturas básicas exigidas por Lei Federal e Municipal específica, serão executadas pelo empreendedor, de conformidade com as diretrizes do Poder Público Municipal, que exigirá o disposto no § 2º do artigo 53, desta Lei.

Art. 46. As ZEIUs 2 são áreas que necessitam de readequações urbanísticas ou diretrizes para a implantação de novas vias urbanas para o perfeito funcionamento do sistema viário municipal.

Parágrafo Único - Nas ZEIUs 2 serão efetuadas readequações urbanísticas conforme diretrizes apontadas pela SUPUR/SEMOSP.

SEÇÃO V DOS PLANOS LOCAIS

Art. 47. Planos Locais são propostas de planejamento para orientação das ações do executivo municipal, obtidas em audiência pública convocada pelos Conselhos Regionais (COREM's).

Art. 48. Os Planos Locais tratarão do desenvolvimento e das ações do planejamento urbano, estabelecendo critérios e prioridades para investimentos públicos e privados nas respectivas Regiões Urbanas (RU) e Regiões Urbano/Rurais (RUR) com o objetivo de distribuir, de modo equilibrado, as atividades administrativas, sociais e econômicas, atendendo ao disposto nesta lei e às seguintes diretrizes básicas:

- I. Identificação das vocações e das peculiaridades locais, com a indicação de suas principais atividades sociais, econômicas e culturais, formais e informais;
- II. Levantamento dos equipamentos urbanos e comunitários locais, detectando necessidades de adequação e expansão;

III. Levantamento da infra-estrutura existente e projetada, detectando necessidades de adequação e expansão, em observância ao sistema viário e às disciplinas ambientais;

IV. Identificação de imóveis para investimentos públicos, de acordo com as peculiaridades locais e necessidades de adequação e expansão de equipamentos urbanos e comunitários e serviços públicos;

V. Estabelecimento de critérios complementares de compatibilidade vocacional, aplicáveis aos usos locais;

VI. Instituição de incentivos locais para incremento das atividades econômicas de grande efeito de sustentabilidade;

VII. Identificação de zonas especiais de interesse;

VIII. Estabelecimento de prioridades para investimentos de infra-estrutura urbana, por critérios de densidade de ocupação territorial, com o objetivo de otimizar ao máximo o serviço instalado.

SEÇÃO VI DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS SETORIAIS

Art. 49. Os planos ambientais, de identidade cultural, de habitação social, do sistema viário e de transporte urbano e rural, são considerados prioritários para efeitos da elaboração dos demais projetos e estudos e devem seguir as políticas setoriais de conformidade com o Título VI, Capítulo de I a V desta Lei.

SEÇÃO VII DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE NOVA ANDRADINA

Art. 50. O Uso e a Ocupação do Solo Urbano de Nova Andradina será regulado por lei específica que obedecerá aos seguintes princípios:

I. A densidade populacional deverá ser adequada à capacidade de suporte das infra-estruturas instaladas, principalmente quanto ao abastecimento de água tratada e captação de esgotamento sanitário;

II. O adensamento máximo de edificação permitido deverá constar na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, observando a circulação de ventos, a insolação geral do entorno e outras condicionantes urbanísticas, como a capacidade de suporte do sistema viário, entre outras;

III. Os índices urbanísticos deverão ser estabelecidos observando-se fatores de adequado adensamento populacional e de edificações;

IV. Os gabaritos de altura máximos das edificações deverão ser utilizados como fatores limitantes da verticalização das edificações conjuntamente com a taxa de ocupação do solo;

V. A taxa de ocupação máxima permitida para edificações acima de 08 (oito) pavimentos deverá ser de 30% (trinta por cento);

VI. As dimensões e áreas mínimas dos lotes deverão ser estabelecidas apontando-se índices mínimos, visando o equilíbrio nas transformações da malha urbana, respeitando-se as dimensões pré-existentes;

VII. As dimensões mínimas dos lotes deverão ser de 360,00 metros quadrados para loteamentos privados e de 220,00 metros quadrados para loteamentos sociais;

VIII. Os loteamentos sociais privados, aprovados após esta lei, só poderão ser comercializados mediante a condição de os lotes estarem edificados;

IX. Os diversos usos e utilização do solo, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, deverão proporcionar atividades comerciais, industriais, de serviços, entre outros, em locais adequados;

X. O setor de aprovação de projetos arquitetônicos poderá adotar o sistema de aprovação de projetos simplificados, em que serão analisados apenas alguns índices urbanísticos relevantes.

Parágrafo Único - A responsabilidade da adequação da edificação, de acordo com o que estabelece o Código de Obras, será do profissional responsável técnico pela obra juntamente com o proprietário da obra.

Art. 51. As zonas estabelecidas no cadastro imobiliário, - zonas cadastrais -serão objeto de controle de adensamento demográfico e de edificações, na medida em que obedecerão a um estoque de área adensável e edificável que consiste no adensamento populacional e/ou de edificações máximos permitidos para aquela zona.

§ 1º. O critério adotado para o estabelecimento de adensamento adequado será definido em função da capacidade de suporte da infra-estrutura instalada, principalmente em relação ao abastecimento de água tratada e captação de esgotamento sanitário e das condições viárias da zona cadastral.

§ 2º. Quando o estoque de adensamento for atingido por adensamento populacional ou por adensamento de edificações, completando o máximo de edificações pertinentes à zona cadastral, toda e qualquer edificação multi-familiar ou de múltiplo uso não-residencial deverá se submeter à outorga onerosa da construção para que se façam os investimentos necessários de infra-estrutura no local.

§ 3º. Quando houver intenção de modificação do uso do solo para que o imóvel seja utilizado de maneira não prevista na lei, o licenciamento da alteração será expedido mediante a aplicação de outorga onerosa de alteração de uso.

§ 4º. As atividades potencialmente causadoras de incômodos diversos deverão ser submetidas à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN), que poderá requisitar estudo de impacto de vizinhança e estudo de impacto ambiental, dentre outros.

Art. 52. Para efeito de adensamento populacional, o zoneamento a ser estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano obedecerá aos seguintes índices de densidade líquida máxima por zona do cadastro imobiliário:

- I. Zonas de Baixa Densidade I - 70 habitantes/hectare;
- II. Zonas de Baixa Densidade II - 100 habitantes/hectare;
- III. Zonas de Baixa Densidade III – 230 habitantes/hectare;
- IV. Zonas de Média Densidade – 300 habitantes/hectare;
- V. Zonas de Alta Densidade – 500 habitantes/hectare.

§ 1º. O estoque de área edificável e/ou do número de edificações verticalizadas que poderão ser construídos por quadra, serão estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, ouvido o COMPLAN, observando questões de conforto ambiental como circulação de ventos e iluminação adequada aos lotes.

§ 2º. O monitoramento do estoque de adensamento populacional e de adensamento das edificações será realizado pelo SUPUR/SEMOSP, que comunicará ao setor de aprovação de projetos quando um ou outro atingir o limite máximo para que, a partir de então, seja aplicada a outorga onerosa da construção.

SEÇÃO VIII DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 53. O Parcelamento do solo urbano será regulado por lei específica.

§ 1º. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao regime urbanístico.

§ 2º. Os empreendedores dos loteamentos a serem criados na área urbana do município, atendendo ao disposto nas Legislações Urbanísticas Federais e demais legislações específicas deverão ainda viabilizar as infra-estruturas básicas abaixo relacionadas:

- I. Rede de água tratada;

- II. Rede de energia elétrica;
- III. Iluminação pública;
- IV. Pavimentação;
- V. Guia e sarjetas;
- VI. Rede de captação de água pluvial;
- VII. Arborização;
- VIII. Solução adequada para a captação e disposição final de esgotamento sanitário, observando-se, prioritariamente, a interligação com as redes preexistentes.

§ 3º. A pavimentação das vias, será precedida da implantação da rede de água tratada, bem como captação do esgotamento sanitário, conforme disposto no inciso VIII do § 2º, e solução adequada para escoamento das águas pluviais.

§ 4º. O Poder Público Municipal poderá realizar parcerias com o setor privado para a implantação de loteamentos sociais, obedecendo ao disposto nos itens IV e V do artigo 48.

SEÇÃO IX DA GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 54. A Guia de Diretrizes Urbanísticas (GDU) é o documento que norteará as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

§ 1º. A GDU será solicitada prévia e obrigatoriamente pelo empreendedor à SUPUR/SEMOSP, como etapa precedente à aprovação de projetos de empreendimentos de parcelamento e desmembramento do solo e concessão de licença para os usos e ocupações do solo, passíveis de aplicação da outorga onerosa.

§ 2º. Todo empreendimento que impactar a estrutura urbana, ocasionando alguma disfunção, principalmente de caráter ambiental, de vizinhança ou ao sistema de tráfego local, deverá requerer licença via GDU.

§ 3º. A GDU será sempre exigida em concordância com as diretrizes dos Planos Locais, respeitadas as demais exigências legais.

Art. 55. Serão aplicados os seguintes critérios à GDU:

I. A GDU fornecerá diretrizes quanto ao sistema viário, à infra-estrutura urbana e indicará obras necessárias à adequação do empreendimento no local, conforme critérios dos Planos Locais, bem como outros que se fizerem necessários;

II. A execução e os custos das obras indicadas pela GDU será de responsabilidade do empreendedor;

III. Ficam também sujeitos a exigência da GDU os projetos de parcelamentos, os empreendimentos e atividades enquadradas nos estudos de impacto ambiental e de vizinhança exigidos pelos Planos Locais;

IV. A liberação de alvará de funcionamento de atividade econômica não implicará em anuência para qualquer reforma ou ampliação futura, devendo o proprietário, se for realizar quaisquer modificações de uso ou de ocupação do imóvel, requerer nova liberação do GDU.

CAPÍTULO VI

INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO:

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 56. O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios são instrumentos urbanísticos aplicados pelo Poder Público Municipal, através de lei específica, para as áreas urbanas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, previstas nos **anexos XV, XVI e XVII** desta lei, com a finalidade de promover um adequado aproveitamento da propriedade e induzir a ocupação e o desenvolvimento das funções sociais da cidade.

§ 1º. Parcelamento Compulsório é a divisão obrigatória de áreas ociosas do solo urbano, em unidades juridicamente independentes, na forma de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos.

§ 2º. Edificação Compulsória é a edificação obrigatória em áreas urbanas ociosas já parceladas.

§ 3º. Utilização Compulsória é a utilização obrigatória de áreas urbanas ociosas já parceladas e edificadas.

§ 4º. Para fins de edificação e/ou utilização compulsórias, considera-se não-edificado ou subutilizado o imóvel cuja área construída ou aproveitamento seja inferior a 10% (dez por cento) da área do lote, em que esteja servido de pelo menos 05 (cinco) das seguintes condições:

- I. Pavimentação asfáltica;
- II. Rede de água tratada;
- III. Rede de esgoto sanitário;
- IV. Rede de água pluvial;

- V. Energia elétrica;
- VI. Iluminação pública;
- VII. Escola a menos de 500 metros; e
- VIII. Posto de saúde ou outro serviço de saúde pública ou privada a menos de 500 metros.

§ 5º. Em não tendo o imóvel atendido ao disposto no parágrafo anterior, sua efetiva utilização deverá ser comprovada via GDU no SUPUR/SEMOSP.

§ 6º. Para fins de edificação compulsória, o imóvel deverá estar servido de pelo menos 05 (cinco) das condições dispostas no § 4º, incisos de I a VIII deste artigo.

§ 7º. Lei específica disporá sobre o procedimento e o prazo para cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel urbano, observado o seguinte:

- I. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis;
- II. A notificação far-se-á:
 - a) por funcionário da SUPUR/SEMOSP, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
 - b) por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea a.
- III. Os prazos para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel urbano não poderão ser superiores a:
 - a) um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento ou de edificação compulsórios no órgão municipal competente;
 - b) dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento relacionado a parcelamento ou edificação compulsórios;
 - c) um ano, a partir da notificação, para que os imóveis sujeitos à utilização compulsória, sejam efetivamente utilizados.

§ 8º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 9º. 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.

SUBSEÇÃO I DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 57. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos em lei específica para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, ou não sendo cumpridas as etapas de conclusão, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (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 § 7º do artigo 56 desta Lei 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 de desapropriação prevista no artigo 58 desta Lei.

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

SUBSEÇÃO II DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 58. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 12% (doze por cento) ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I. Refletirá o valor real de mercado, estabelecido por meio da Planta Genérica de Valores, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o artigo 56, § 7º, inciso I desta Lei;

II. Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. 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.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

SUBSEÇÃO III DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 59. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

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

§ 2º. O valor em unidades imobiliário a ser entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do artigo 58 desta Lei.

SEÇÃO II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 60. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º. Ficam gravados com o direito de preempção, pelo período de cinco anos, as áreas constantes do **anexo XVIII**, para implantação de loteamentos sociais e implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º. Lei municipal, por meio de apontamentos dos Planos Locais, poderá delimitar outras 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.

§ 3º. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 61. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público 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;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único - A lei municipal prevista no § 2º do artigo 60 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 62. 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. A notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preços, 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 deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo o valor real de mercado, estabelecido por meio da Planta Genérica de Valores ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO III **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR** **E DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO**

Art. 63. A outorga onerosa do direito de construir é a autorização emitida pelo Poder Público Municipal para o exercício do direito de construir acima dos índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, com a finalidade de equilibrar a ocupação do solo urbano existente.

Parágrafo Único - Lei municipal específica, de conformidade com o SIMPLAN e PROPLAN, estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança, de acordo com o valor venal do metro quadrado da terra nua do imóvel não edificado;
- II. Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. A contrapartida do beneficiário;
- IV. A delimitação de outras áreas em que incidirá a outorga onerosa do direito de construir, baseada nos Planos locais.

Art. 64. Para a aplicação da outorga onerosa do direito de construir serão observados os limites máximos dos seguintes índices urbanísticos:

- I. Taxa de Ocupação do lote -até 80% (oitenta por cento) da área do lote;
- II. Recuo Frontal -até 50% (cinquenta por cento) do limite estabelecido na Lei;
- III. Afastamento Lateral com abertura -até 50% (cinquenta por cento) do limite estabelecido na Lei, observando o disposto no Código Civil Brasileiro;
- IV. Dimensão mínima dos lotes -220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados) de área territorial e 10,00 (dez) metros de testada;
- V. Índice para estacionamento obrigatório: os imóveis, edificados até 02 (dois) pavimentos, situados na Zona Central, estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, poderão ser liberados da obrigação de possuir vagas para estacionamento; e nas demais zonas da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, os imóveis poderão obter liberação da obrigação de vagas de estacionamento em até 50% (cinquenta por cento) do previsto na Lei;
- VI. Os proprietários (usuários) de imóveis situados na Zona Central, estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, que optarem por utilizar mais de 04 (quatro) metros da frente do lote para estacionamento de veículos ao invés de pagarem outorga onerosa pelas vagas, terão que dispor das mesmas para uso público.

Art. 65. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será aplicada em todo e qualquer imóvel de uso comercial/industrial/serviço e/ou multifamiliar edificado acima de 08 (oito) pavimentos, sem prejuízo do disposto no inciso V do artigo 50.

Art. 66. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será aplicada em toda a zona urbana do distrito sede e do Distrito de Nova Casa Verde, com exceção da Outorga Onerosa do Direito de Construir relacionada ao coeficiente de aproveitamento do lote.

Art. 67. A Outorga Onerosa do Direito de Construir para as edificações de uso comercial/industrial/serviço e/ou multifamiliar que contrariam o coeficiente de aproveitamento do lote, estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, será aplicada somente nas áreas previstas no **anexo XIX**, obedecendo ao limite máximo do coeficiente de aproveitamento previsto nesta Lei.

§ 1º. Em cada lote, o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado, desde que seja observado o estoque de área adensável e/ou edificável, na formas dos incisos I e II do artigo 50 desta lei;

§ 2º. Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada zona será de 30% (trinta por cento) acima do estipulado para o local na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, salvaguardando o disposto no inciso V do artigo 50.

Art. 68. O limite máximo para o adensamento demográfico das zonas cadastrais será de 20% (vinte por cento) acima do estabelecido no artigo 50 desta Lei, com a cobrança de Outorga Onerosa para cada situação.

Parágrafo Único - Apenas serão permitidas edificações acima dos índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, após apreciação do COMPLAN, que verificará se as condições de infra-estrutura local estão adequadas para a intervenção urbana.

Art. 69. A outorga onerosa de alteração de uso do solo é a autorização legal emitida pelo Poder Público Municipal para o exercício do direito de usar e utilizar o imóvel em desconformidade com o estabelecido em lei específica para o local, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário com a finalidade de otimizar a dinâmica da produção do espaço urbano sem desequilibrar a estruturação do uso e ocupação do solo urbano existente.

§ 1º. Ficam sujeitas à outorga onerosa de alteração de uso do solo, as áreas constantes do **anexo XIX**.

§ 2º. A cada modificação de uso, será necessária a análise da nova utilização pretendida para o local, pela SUPUR/SEMOSP, ouvido o COMPLAN, bem como o registro da modificação de uso ao projeto arquitetônico.

Art. 70. A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso será requerida via GDU à SUPUR/SEMOSP e deverá ser submetida à apreciação do COMPLAN.

Art. 71. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a XIV do artigo 84 desta Lei.

Parágrafo Único - A expedição do habite-se, ou alvará de funcionamento, fica condicionado à quitação total do valor da Outorga Onerosa da Construção concedida.

Art. 72. Para efeitos de cálculo do valor da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso desta lei, será observado o valor de mercado atribuído a cada lote e estabelecido na Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Nova Andradina.

SEÇÃO IV DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 73. A Operação Urbana Consorciada é 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 transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 1º. A Operação Urbana Consorciada será regulamentada em lei específica em conformidade com os Planos locais, e poderá delimitar outras áreas destinadas a operações urbanas consorciadas, bem como estabelecer as condições a serem observadas.

§ 2º. A Operação Urbana Consorciada poderá ocorrer por iniciativa do Poder Público, ou através de propostas da iniciativa privada, considerando o interesse da coletividade e será regulamentada por Decreto do Poder Executivo Municipal, ouvido o SIMPLAN através do PROPLAN.

Art. 74. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I. A modificação de índices urbanísticos 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.

Art. 75. Da 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 prévio de impacto de vizinhança e impacto ambiental;

VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do artigo 74 desta Lei;

VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 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.

SEÇÃO V DAS OPERAÇÕES URBANAS NEGOCIADAS OU COMPULSORIAS

Art. 76. As ações urbanísticas de relevante interesse municipal poderão ser negociadas ou compulsórias, permitindo-se ao Poder Público Municipal a utilização conjunta ou individualmente, de alguns mecanismos de negociação com os proprietários das respectivas áreas de interesse, conforme **anexo XX**, ou ainda:

- I. A transferência do potencial construtivo;
- II. A permissão para a edificação, em outra área urbana, facultando-se a ampliação dos índices urbanísticos permitidos para o local;
- III. A permuta com outras áreas públicas de menor interesse ao município, respeitadas as indenizações decorrentes das diferenças de valores entre os imóveis, conforme na Planta Genérica de Valores.

§ 1º. A urbanização negociada deverá ser regulamentada por lei específica.

§ 2º. A iniciativa da ação cabe ao Poder Executivo Municipal.

§ 3º. Para efetivação da urbanização negociada será necessário parecer do COMPLAN.

§ 4º. A urbanização negociada não exclui a possibilidade de desapropriação por necessidade pública ou utilidade pública, ou por interesse social.

SEÇÃO VI DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 77. A transferência do direito de construir é a autorização emitida pelo Poder Público Municipal através de lei específica, para que o proprietário de imóvel urbano, público ou privado, exerça em outro local, ou aliene, mediante escritura pública, o direito de construir no imóvel, quando considerado necessário, para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse históricos, ambientais, paisagísticos, sociais ou culturais;
- III. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º. 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,II,III.

§ 2º. A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, bem como poderá delimitar outras áreas para a sua incidência.

SEÇÃO VII DO TOMBAMENTO DE IMÓVEIS, EDIFICAÇÕES, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO URBANO

Art. 78. Ficam sujeitos a tombamento os imóveis, edificações, equipamentos e mobiliário urbano de interesse histórico-cultural indicados nos **anexo XXI** desta Lei.

§ 1º. A SUPUR/SEMOSP, em conjunto com outros órgãos afins ao assunto, através do SIMPLAM, realizará a seleção dos tombamentos municipais.

§ 2º. Lei específica regulamentará as condições, prazos e formas para realização do tombamento.

SEÇÃO VIII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

Art. 79. Lei municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

§ 1º. A exigência de elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e Estudos de Impacto de Vizinhança tem por finalidade a identificação de elementos que possam causar problemas no território urbano e rural e para propostas de soluções urbanísticas.

§ 2º. Atendidas as exigências legais, diretrizes específicas definirão a permanência de atividades ambientalmente impactantes existentes fora da Zona de Interesse Industrial.

Art. 80. O EIV será exigido com vistas 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 condições:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo Único - Dar-se-á publicidade oficial da autorização aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no SUPUR/SEMOSP, por qualquer interessado.

Art. 81. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EPIA).

Art. 82. O Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EPIA) será regulamentado nos termos da legislação ambiental específica.

**CAPÍTULO VII
INSTRUMENTOS DE VIABILIZAÇÃO FINANCEIRA
DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**SEÇÃO I
INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS**

Art. 83. O Município, através de lei específica, fixará os mecanismos de estímulos e incentivos fiscais que promovam o desenvolvimento urbano do município.

SEÇÃO II
DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Art. 84. Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização (FMU) com o objetivo de captar recursos para o financiamento de projetos de interesses urbanísticos, programas de planejamento urbano, e ainda:

- I. Campanhas educativas;
- II. Recuperação de áreas de interesse urbanístico;
- III. Estudos e pesquisas de interesses urbanos;
- IV. Investimentos urbanísticos nas parcerias das operações urbanas consorciadas;
- V. Reforço das ações de fiscalização de interesses urbanísticos;
- VI. Aquisição de materiais e pagamento de pessoal;
- VII. Execução dos projetos urbanísticos;
- VIII. Aplicação na área de informática ligada ao geoprocessamento;
- IX. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- X. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- XI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- XII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- XIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- XIV. Viabilizar a implantação de estacionamentos na zona central.

Art. 85. Constituem receitas do Fundo Municipal de Urbanização:

- I. Arrecadação de multas, taxas e emolumentos referentes à aprovação de projetos, obras e empreendimentos;
- II. Receitas provenientes da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei;
- III. Contribuições, subvenções e auxílios da União, do Estado, do próprio Município de Nova Andradina e de suas respectivas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações;
- IV. As arrecadações resultantes de consórcios, convênios, contratos, e acordos específicos celebrados entre o Município e instituições públicas ou privadas, nacionais ou internacionais cuja execução seja de competência do SUPUR/SEMOSP, observadas as obrigações contidas nos respectivos instrumentos;
- V. As contribuições resultantes de doações de pessoas físicas e jurídicas ou de organismos públicos ou privados, nacionais ou internacionais;
- VI. Rendimento de qualquer natureza que venha a auferir como remuneração decorrente de aplicação de seu patrimônio;
- VII. Vendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;

VIII. Outros rendimentos que por sua natureza possam ser destinados ao FMU.

Parágrafo Único - A SUPUR/SEMOSP, sempre que solicitado, deverá dar ciência ao COMPLAN das receitas destinadas ao FMU.

Art. 86. A gestão do FMU será realizada pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos e fiscalizado por um Conselho formado por 05 (cinco) representantes dos órgãos integrantes do SIMPLAN.

Art. 87. Compõem o Conselho Fiscalizador do FMU:

- I. O Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos, que será seu presidente;
- II. Um representante da Superintendência de Planejamento Urbano e Rural (SUPUR), indicado pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEMOSP);
- III. Um representante do COMPLAN;
- IV. Um representante dos órgãos seccionais, indicados pelo Prefeito Municipal.

Parágrafo Único - Os membros do Conselho Fiscalizador indicados pelo COMPLAN deverão ser escolhidos entre os conselheiros que representam a sociedade civil.

Art. 88. É competência do Conselho Fiscalizador do FMU:

- I. Estabelecer normas e diretrizes para a gestão do FMU;
- II. Aprovar operações de financiamento;
- III. Encaminhar o relatório anual de atividades desenvolvidas ao Prefeito;
- IV. Prestar contas da gestão do Fundo ao COMPLAN, na forma prevista em leis e regulamentos.

Art. 89. Os recursos do Fundo Municipal de Urbanização, enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo.

Art. 90. O Fundo Municipal de Urbanização estará vinculado ao Gabinete do Prefeito.

**SEÇÃO III
DOS FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO,
DE MEIO AMBIENTE E DE HABITAÇÃO**

Art. 91. O Fundo Municipal de Desenvolvimento, o Fundo Municipal de Meio Ambiente, o Fundo Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Urbanização, regulamentados por leis específicas, serão instrumentos de viabilização financeira do desenvolvimento municipal, em suas respectivas áreas de abrangência.

CAPÍTULO VIII INSTRUMENTOS DE GESTÃO

Art. 92. Alguns instrumentos de gestão da política urbana do Município de Nova Andradina serão aplicados de conformidade com o SIMPLAN, através do PROPLAN, respeitadas as demais legislações federais, estaduais e municipais, tais como:

- I. A Gestão Participativa do Orçamento;
- II. A iniciativa popular de projeto de lei e de planos programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III. Os debates, as conferências, as audiências e as consultas públicas.

TÍTULO VI DAS POLÍTICAS SETORIAIS

CAPÍTULO I DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Art. 93. A Política Municipal de Meio Ambiente será desenvolvida com os seguintes princípios:

- I. O direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a obrigação de defendê-lo e preservá-lo para as gerações presentes e futuras;
- II. O planejamento e a fiscalização do uso dos recursos naturais;
- III. A gestão do meio ambiente com a participação efetiva da sociedade nos processos de tomada de decisões sobre o uso dos recursos naturais e nas ações de controle e defesa ambiental;
- IV. A articulação e integração com as demais políticas setoriais e com as políticas federal e estadual de meio ambiente, bem como as dos Municípios contíguos, através de consórcios e ou comitês de bacias hidrográficas, para a solução de problemas comuns;
- V. O combate à miséria e seus possíveis efeitos causadores de degradação ambiental;
- VI. A multidisciplinaridade no trato das questões ambientais;
- VII. O uso racional dos recursos naturais;
- VIII. O cumprimento da função ambiental, inclusa na função social das propriedades urbanas e rurais;

IX. A educação ambiental como base transformadora e mobilizadora da sociedade;

X. O incentivo à pesquisa científica e tecnológica voltadas para o uso, proteção, conservação, monitoramento e recuperação do meio ambiente, com ênfase para aquelas que possam assegurar o desenvolvimento de práticas econômicas a partir do manejo sustentável dos recursos naturais presentes nos ecossistemas que cobrem o território municipal;

XI. A proteção da flora e da fauna e de seus habitats, incentivando a formação de corredores ecológicos;

XII. A proteção das áreas de preservação permanente; das Unidades de Conservação; das áreas de arborização urbana e de especial interesse ecológico; bem como daquelas ameaçadas de degradação;

XIII. A demarcação e proteção das áreas de mananciais do Município, disciplinando o uso e a exploração dos recursos hídricos tendo as microbacias hidrográficas como unidades territoriais de planejamento;

XIV. A responsabilidade civil objetiva, e administrativa do poluidor de indenizar pelos danos causados ao meio ambiente;

XV. A garantia de prestação de informações relativas às condições ambientais à população.

Parágrafo Único - Lei específica tratará da Política Municipal de Meio Ambiente.

CAPÍTULO II DA POLÍTICA DE IDENTIDADE CULTURAL DA CIDADE

Art. 94. A identidade cultural da cidade se dará por meio de medidas que visem preservar a identidade e a organização da cidade, através de uma Política de Identidade Cultural, com as seguintes diretrizes:

I. Adoção de critérios de tombamento de bens culturais compatíveis com as necessidades do município;

II. Aceleração do processo de regulamentação de ruas que já possuem nomes consagrados pela comunidade e criação de critérios para a nomenclatura de ruas a serem legalizadas, observando os aspectos históricos/culturais e utilizando-se de coordenadas geográficas para identificação das suas extremidades;

III. Identificação e divulgação dos imóveis de importância histórico/cultural do município;

IV. Criação de mecanismos de incentivo à cultura local;

V. Democratização do acesso às produções artístico/cultural;

VI. Adoção de planos de ação integrada com as universidades e outras instituições para o desenvolvimento da pesquisa e preservação étnico-sócio-cultural e natural do município;

VII. Fortalecimento da expressão artística nas escolas, através de oficinas ministradas por profissionais da área da cultura, com ênfase para a arte regional.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 95. Os programas de habitação de interesse social serão desenvolvidos pelo Poder Executivo Municipal com a finalidade de desenvolver ações de combate ao déficit habitacional do Município.

§ 1º. Estas ações visam atender prioritariamente a população carente, dando-lhes condições de moradia digna.

§ 2º. São diretrizes fundamentais quanto à habitação social:

I. Implantar um sistema municipal de habitação de interesse social, envolvendo todos os órgãos e entidades ligadas à área;

II. Implantar e dar continuidade aos projetos de habitação para a população de baixa renda, estabelecendo em Lei critérios para a escolha do proprietário e para o valor pecuniário da propriedade;

III. Assentar e dar prioridade à remoção das populações situadas em áreas de risco, dando preferência para seu assentamento o mais próximo possível de seu local de origem;

IV. Escolher locais para assentamento da população carente, sempre visando a otimização da utilização da infra-estrutura existente;

VI. Priorizar, para a implantação de projetos habitacionais, mutuários que tenham renda familiar de até 03 (três) salários mínimos e adotar mecanismos para assegurar a fixação da família no local;

VII. Estabelecer critérios em lei para disciplinar a venda ou a locação de imóvel nos conjuntos habitacionais para famílias de baixa renda;

VIII. Criar mecanismos, por meio de um banco de dados de âmbito municipal, com conexão a outros bancos de dados existentes nas demais unidades da Federação, visando impedir a concessão de lotes para os mutuários anteriormente beneficiados em outros projetos habitacionais no município;

IX. Oferecer nos conjuntos habitacionais, lotes comerciais, priorizando atividades que atendam ao loteamento e que tenham possibilidades de empregar residentes do próprio conjunto;

X. Apoiar programas que sejam desenvolvidos em conjunto com a iniciativa privada ou órgãos públicos, federal e estadual para implantação de habitação coletiva para famílias com renda familiar acima de 03 (três) salários mínimos;

XI. Instrumentalizar os funcionários públicos municipais para oferecer adequado atendimento aos usuários dos programas habitacionais;

XII. Estabelecer parcerias entre a iniciativa pública e privada para implantar e dar continuidade aos projetos de urbanização de áreas de interesse social;

XIII. Incentivar iniciativas do setor privado que visem dar atendimento a conjuntos habitacionais para famílias com renda inferior a 03 (três) salários mínimos;

XIV. Incentivar a utilização de procedimentos de construção industrial, bem como o desenvolvimento das pesquisas universitárias visando o barateamento dos custos da unidade habitacional;

XV. Incentivar o uso de edificações multifamiliares, contribuindo para a otimização da infra-estrutura instalada;

XVI. Criar consórcios habitacionais intermunicipais.

CAPÍTULO IV DA POLÍTICA PARA O SISTEMA VIÁRIO URBANO E RURAL

Art. 96. O sistema viário deverá estar em consonância com o processo dinâmico de crescimento da cidade, integrando-se adequadamente ao uso e ocupação do solo urbano de acordo com o zoneamento urbano e rural.

Parágrafo Único - Deverá ser criado o Plano de Ordenamento do Sistema Viário de Nova Andradina, com as seguintes prioridades:

I. Sistema Viário Rural - as linhas vicinais municipais e as vias de acesso às zonas urbanas serão objeto de estudo prévio com vistas a melhorar a integração da malha viária e otimizar a utilização destas vias em suas funções, observando:

- a) a articulação do sistema de transporte de carga dos produtos agrícolas no município;
- b) a manutenção das estradas vicinais;
- c) o acesso e o trânsito dos veículos de carga e descarga que atendem ao comércio urbano.

II. Sistema Viário Urbano – as áreas públicas de circulação, calçadas e ruas serão objeto de estudo, prevendo melhorar e adequar o uso do espaço urbano, tendo como objetivo:

- a) projetar o sistema viário e cicloviário, selecionando a utilização dos logradouros de acordo com o potencial oferecido;

- b) analisar todas as vias de circulação criando-se uma hierarquia no sistema viário, qualificando o logradouro pelo principal meio de transporte que nele circula;
- c) implantar projetos de calçadas na cidade, assegurando a circulação de veículos motorizados;
- d) organizar a implantação das calçadas nas vias urbanas, implantando sistema de dimensionamento mínimo de acordo com as regiões a que pertencem, observando a quantidade de usuários, assim como a padronização do piso, lixeira, a proibição de degraus e rampas de inclinações elevadas, bem como o plantio de árvores, visando melhor utilização dos transeuntes;
- e) organizar e implantar o emplantamento de ruas em toda a malha urbana, contendo além do nome, o intervalo da numeração dos imóveis contidos na quadra e o bairro;
- f) organizar e implantar numeração para fins de endereço nos imóveis urbanos, atendendo a uma lógica racional e de fácil identificação para os usuários;
- g) assegurar que as vagas de estacionamento sejam atendidas mediante a aprovação de projetos e, caso o proprietário de imóvel urbano a ser edificado opte pelo pagamento de outorga onerosa, este recurso seja obrigatoriamente utilizado para a complementação de vagas de estacionamento urbano.

III. Segurança no Trânsito – a segurança no trânsito urbano será priorizada através de ações efetivas que visem:

- a) implantar um sistema municipal de atendimento de emergência a acidentes de trânsito;
- b) disciplinar o transporte escolar com objetivo de dar maior segurança ao menor estudante;
- c) implantar programas especiais para o aumento de segurança de pedestres e ciclistas;
- d) definir critérios de iluminação e sinalização diferenciados, segundo a hierarquia do sistema viário;
- e) implantar soluções urbanísticas apropriadas aos portadores de necessidades especiais.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE TRÂNSITO E TRANSPORTE URBANO E RURAL

Art. 97. A política de trânsito e transporte no meio urbano e rural tem por objetivo:

- I. Melhorar o trânsito urbano e o sistema de carga e descarga dos produtos comerciáveis em áreas urbanas;
- II. Otimizar o transporte coletivo e o transporte escolar municipal;
- III. Melhorar o sistema de transporte de cargas nas rodovias do município;

Art. 98. São diretrizes fundamentais da Política de Trânsito e Transporte Urbano e Rural:

I. Quanto ao transporte coletivo:

- a) otimizar o sistema de transporte coletivo, com integração de linhas, visando menor custo para o usuário;
- b) criar linhas especiais interbairros;
- c) implantar projetos que viabilizem formas alternativas de transporte e de utilização de energia automotiva, estabelecendo parcerias com empresas, entidades e instituições do setor.

II. Quanto ao sistema cicloviário:

- a) criar projetos de ciclovias e ciclofaixas urbanas;
- b) fomentar junto à sociedade o uso responsável da bicicleta instigando o seu uso nas ciclovias projetadas;
- c) adotar um sistema de emplacamento de bicicletas, assim como o cadastramento dos ciclistas.

III. Quanto ao trânsito e o transporte de cargas:

- a) manter horários para carga e descarga no centro da cidade;
- b) implementar projetos viários que transfiram o tráfego de cargas pesadas para avenidas e ruas periféricas;
- c) estabelecer formas de redução da velocidade dos veículos nos espaços da malha urbana em substituição aos quebra-molas;
- d) criação de Terminais Regionais de Cargas, visando retirar o trânsito de veículos de grande porte impróprios para a circulação na área central.

**TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 99. O Poder executivo deverá promover a revisão do Código Tributário Municipal, do Código de Obras, do Código de Posturas, da Lei Municipal de Parcelamento do Solo e da Lei de - Uso e Ocupação do Solo, visando à execução das diretrizes de desenvolvimento municipal e urbanístico.

§ 1º. As Leis e Códigos citados no caput deverão ser reformulados através do SUPUR/SEMOSP, e dos demais órgãos competentes, ouvido o COMPLAN, no prazo de 01 (um) ano a partir da promulgação desta Lei, atendendo aos requisitos deste Plano Diretor.

§ 2º. Após a reformulação da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Nova Andradina, parcelamentos, desmembramentos, usos e ocupações do solo que apresentem elevado grau de complexidade devem, obrigatoriamente, ser liberados por meio de solicitação de GDU.

Art. 100. A municipalidade, através do SUPUR/SEMOSP, órgão coordenador do Plano Diretor, terá o prazo de 02 (dois) anos, a partir da promulgação desta Lei para apresentar os Planos Locais em anteprojeto de Lei Específica à Câmara de Vereadores de Nova Andradina.

Art. 101. As regiões do Orçamento Participativo, se implantado, passarão a coincidir com as delimitações das Regiões Urbanas e Regiões Urbano/Rurais criadas pela presente lei.

Art. 102. Até que o Plano Diretor esteja implantado e os Planos Locais elaborados, os órgãos competentes, ouvido os Conselhos mencionados no artigo 6º, §1º, inciso III, ficam encarregados de examinar as questões ligadas ao uso e ocupação do solo.

Art. 103. A SUPUR/SEMOSP em conjunto com os conselhos mencionados no artigo 6º, §1º, inciso III, deverão coordenar a implantação dos COREM's e do COMPLAN no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da implantação da presente lei.

Art. 104. Fica alterada a estrutura da atual Superintendência de Desenvolvimento Urbano para Superintendência de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Rural (SUPUR) vinculada à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEMOSP) de conformidade com as atribuições estabelecidas na presente Lei Complementar.

Art. 105. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Andradina MS, 09 de outubro de 2006.

Roberto Hashioka Soler
PREFEITO MUNICIPAL

Glossário

Adensamento populacional: quantidade de população em determinada área.

Afastamento Lateral: distância entre a projeção horizontal da edificação e a linha divisória da lateral do lote.

Área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação.

Cadastro imobiliário: cadastro dos imóveis urbanos.

Capacidade de suporte das infra-estruturas: capacidade máxima de utilização que as infra-estruturas comportam de conformidade com a densidade populacional e a densidade de edificação para determinado local.

Coeficiente de aproveitamento: relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno.

Degradação ambiental: prática antrópica que causa disfunção ao ecossistema.

Densidade demográfica líquida: relação entre a quantidade de população assentada em determinada área, constituída apenas da área dos lotes, não constando, porém, para os cálculos, espaços públicos como praças, ruas, etc.

Desenvolvimento sustentável: desenvolvimento em que tem como princípio três condições básicas: ambiental, social e econômica.

Diretrizes urbanísticas: traçados e condicionantes urbanísticos com vistas ao ordenamento, desenvolvimento e expansão de determinada área urbana ou rural.

Ecologicamente equilibrado: garantia de fatores que não causem prejuízo ao meio ambiente.

Empreendimentos de grande porte: todo empreendimento que potencialmente possa causar transtornos urbanísticos, ambientais ou à vizinhança, independente da área construída.

Equipamentos públicos urbanos e comunitários: são edificações ou elementos urbanísticos públicos de utilidade coletiva, compreendendo desde orelhões e lixeiras até postos de saúde e escolas, etc.

Espacialização georeferenciada: condição de demarcação cartográfica por meio de coordenadas planas ou geográficas.

Estudo de impacto ambiental: estudo que visa garantir que o meio ambiente seja ecologicamente equilibrado.

Estudo prévio de impacto de vizinhança: estudo que visa garantir reais condições de conforto à vizinhança diante de qualquer realização de intervenção urbana.

Fossas sépticas: fossas de caráter coletivo ou individual, destinadas à captação de esgoto sanitário, construídas de acordo com normas técnicas que garantam o funcionamento por meio de bactérias anaeróbias.

Índices urbanísticos: condicionantes urbanísticas de uso e ocupação do solo que têm por objetivo ordenar o espaço urbano e rural, as edificações, a atividades econômicas e demais aspectos do meio urbano e rural.

Infra-estrutura: toda e qualquer instalação estrutural de amplitude urbana, implantado em rede ou não que atenda a população em geral, tais como: como pavimentação asfáltica, rede de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, iluminação pública, entre outros.

Interesse urbanístico: interesse de caráter público, visando atuações ou intervenções urbanísticas, com a pretensão de consolidar melhorias das condições urbanas ou rurais locais.

Intervenções urbanísticas consistentes: são obras ou ações públicas que garantam e consolidam melhorias das condições urbanas ou rurais locais.

Inventário urbanístico: relação de elementos, equipamentos ou qualquer objeto de característica urbana que possam ser armazenados em banco de dados para auxiliar nos planos, programas e projetos urbanísticos.

Linhas vicinais: vias de caráter municipal que formam a malha viária rural

Loteamentos clandestinos: loteamentos implantados, à venda ou totalmente vendidos, sem aprovação junto à Prefeitura Municipal de Nova Andradina.

Loteamentos privados regulares: loteamentos implantados pela iniciativa privada que esteja devidamente aprovado na Prefeitura Municipal de Nova Andradina e registrados em cartório de imóveis de Nova Andradina.

Loteamentos privados irregulares: loteamentos implantados, à venda ou totalmente vendidos, porém, com projetos de aprovação ainda em andamento na Prefeitura Municipal de Nova Andradina.

Loteamentos públicos: loteamentos de caráter social, implantados em área pública ou área adquirida pelo poder público para tal fim.

Loteamentos de caráter sociais: loteamentos implantados pelo poder público ou pela iniciativa privada com população residente exclusivamente de baixa renda na data de sua implantação.

Lotes alagáveis: lotes situados em áreas que sofrem inundações ou passíveis de serem inundadas pelas circunstâncias geológicas do local.

Malha urbana: vias, quadras e lotes urbanos da cidade.

Multidisciplinaridade: sistema que se utiliza da opinião de indivíduos de variadas formações técnicas.

Normas edilícias: normas formalizadas pela Câmara Municipal.

Ocupação territorial: relação da quantidade de edificações e da área territorial de determinada região.

Orçamento Participativo: processo de integração do poder Público Municipal com a população nas tomadas de decisões para a aplicação dos recursos públicos municipais.

Planos Locais: planos urbanísticos propostos pelas populações das regiões urbanas ao poder público municipal para ser executado.

Potencial construtivo: relação da quantidade de área permitida para ser construída em determinado lote ou gleba.

Recuo Frontal: distância entre o limite frontal externo da projeção horizontal da edificação e a divisa entre o lote e a calçada de pedestres.

Recursos naturais: todo e qualquer elemento natural de utilização antrópica.

Regime urbanístico: regras adotadas para o desenvolvimento urbano.

Relevância urbanística: situação definida como de interesse para o adequado desenvolvimento urbano.

Relevante interesse municipal: situação definida pelo órgão público municipal de ações de interesse para o adequado desenvolvimento urbano.

Sistema de transporte de carga: condições pré-estabelecidas para a utilização das vias urbanas e rurais por veículos de transporte de carga.

Sistema viário: sistema de hierarquia de vias públicas de ordenação e dinamização do tráfego viário urbano.

Taxa de ocupação: relação percentual entre a área a ser edificada e a área do lote urbano.

Unidades imobiliárias: toda e qualquer área urbana ou rural dotada de inscrição imobiliária cadastral ou matrícula no cartório de registro de imóveis.

Uso e ocupação do solo: forma de aproveitamento do imóvel urbano.

Utilização do solo: forma de aproveitamento do imóvel urbano, contribuindo para o cumprimento da função social da cidade.

Verticalização da construção: processo que viabiliza a utilização do espaço aéreo do imóvel com a edificação de vários pavimentos.

Verticalização da economia: processo que visa a utilização de agregação de valores ao produto da economia local.

Índice

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS.....	01
TÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS.....	01
TÍTULO III - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL (SIMPLAN) E DO E PROCESSO PERMANENTE DE PLANEJAMENTO (PROPLAN).....	02
CAPÍTULO I - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL(SIMPLAN).....	02
SEÇÃO I - DO ÓRGÃO CONSULTIVO – COMPLAN.....	03
SEÇÃO II - DOS ÓRGÃOS CONSULTIVOS REGIONAIS–COREM's	05
SEÇÃO III - DOS ÓRGÃOS AUXILIARES ESPECÍFICOS.....	06
SEÇÃO IV - DO ÓRGÃO COORDENADOR E DIRECIONADOR (SUPUR/SEMOSP).....	07
SEÇÃO V - DOS ÓRGÃOS SECCIONAIS.....	09
CAPÍTULO II - DO PROCESSO PERMANENTE DE PLANEJAMENTO (PROPLAN).....	10
TÍTULO IV - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL.....	10
CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS.....	11
CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES.....	11
CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DA EXECUÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL.....	12
TÍTULO V - DA POLÍTICA TERRITORIAL DO MUNICÍPIO.....	13
CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS	13
CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS	14
CAPÍTULO III - DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA	14
CAPÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA/RURAL.....	15

CAPÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E ORDENAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	17
SEÇÃO I - DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL	17
SEÇÃO II - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE DIFUSO (ZEID).....	18
SEÇÃO III - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS).....	19
SEÇÃO IV - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO (ZEIU).....	20
SEÇÃO V - DOS PLANOS LOCAIS	21
SEÇÃO VI - DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS.....	22
SEÇÃO VII - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	22
SEÇÃO VIII - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	24
SEÇÃO IX - DA GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS.....	25
CAPÍTULO VI - INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO	26
SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO.....	26
SUBSEÇÃO I - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	28
SUBSEÇÃO II - DA DESAPROPRIAÇÃO	28
SUBSEÇÃO III - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	29
SEÇÃO II - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	29
SEÇÃO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO	31
SEÇÃO IV - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	34
SEÇÃO V - DAS OPERAÇÕES URBANAS NEGOCIADAS OU COMPULSÓRIAS.....	35

SEÇÃO VI - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	35
SEÇÃO VII - O Tombamento de Imóveis, Edificações, Equipamentos e Mobiliário Urbano.....	36
SEÇÃO VIII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL	36
CAPÍTULO VII - INSTRUMENTOS DE VIABILIZAÇÃO FINANCEIRA DO DESENVOLVIMENTO URBANO	37
SEÇÃO I - INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS.....	37
SEÇÃO II - DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO	38
SEÇÃO III - DOS FUNDOS DE: DESENVOLVIMENTO, DE MEIO AMBIENTE E DE HABITAÇÃO.....	39
CAPÍTULO VIII - INSTRUMENTOS DE GESTÃO	40
TÍTULO VI - DAS POLÍTICAS SETORIAIS	40
CAPÍTULO I - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE	40
CAPÍTULO II - DA POLÍTICA DE IDENTIDADE CULTURAL DA CIDADE	41
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	42
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA PARA O SISTEMA VIÁRIO URBANO E RURAL.....	43
CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE TRÂNSITO E TRANSPORTE URBANO E RURAL.....	44
TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.....	45