

# PLANO DIRETOR DE MIRANDA ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

## INDICE

### Titulo I

<b>DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA .....</b>	<b>4</b>
CAPÍTULO I .....	4
DA CIDADANIA E DO DESENVOLVIMENTO .....	4
SEÇÃO I .....	5
DA CIDADANIA.....	5
SEÇÃO II.....	5
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL .....	5

### TÍTULO II

<b>DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA .....</b>	<b>6</b>
CAPÍTULO I .....	8
DA HABITAÇÃO.....	8
CAPÍTULO II .....	9
DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO .....	9
CAPÍTULO III .....	10
DA MOBILIDADE URBANA.....	10
CAPÍTULO IV .....	11
DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL .....	11
CAPÍTULO V .....	12
DOS IMÓVEIS PÚBLICOS.....	12

### TÍTULO III

<b>DO ORDENAMENTO TERRITORIAL.....</b>	<b>13</b>
CAPÍTULO I .....	13
DO MACROZONEAMENTO .....	13
CAPÍTULO II .....	15
DO ZONEAMENTO.....	15
SEÇÃO I .....	15
DA MACROZONA CONSOLIDADA.....	16
SUBSEÇÃO I .....	16

DA ZONA CONSOLIDADA .....	16
SUBSEÇÃO II .....	16
DA ZONA HISTÓRICO CULTURAL .....	16
SEÇÃO II.....	17
DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA.....	17
SUBSEÇÃO I .....	17
DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA .....	17
SUBSEÇÃO II .....	17
DA ZONA EM CONSOLIDAÇÃO .....	17
SEÇÃO III.....	18
DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL .....	18
SUBSEÇÃO I .....	18
DA ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL .....	18
SUBSEÇÃO II .....	18
DA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL .....	18
CAPÍTULO III .....	19
DAS ÁREAS.....	19
SEÇÃO I .....	19
Área de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.....	19
SEÇÃO II.....	19
Áreas de Reestruturação e Regularização .....	19
SEÇÃO III.....	20
Áreas de Requalificação Urbana.....	20
SEÇÃO IV .....	21
Áreas de Desenvolvimento Econômico.....	21
SEÇÃO V .....	22
Áreas de Habitação de Interesse Social .....	22

## TÍTULO IV

<b>DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO .....</b>	<b>23</b>
CAPÍTULO I .....	23
DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO .....	23
DO SOLO NA ZONA URBANA.....	23
SEÇÃO I .....	23
DO USO DO SOLO.....	23
SUBSEÇÃO I .....	24
DOS USOS GERADORES DE INCOMODIDADES.....	24
SUBSEÇÃO II .....	25
DOS USOS GERADORES DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO .....	25
SUBSEÇÃO III .....	27
DO USO DO SOLO NA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL .....	27
SEÇÃO II.....	27
DA OCUPAÇÃO DO SOLO .....	27

SEÇÃO III.....	28
DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	28

## TÍTULO V

<b>DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA .....</b>	<b>29</b>
CAPÍTULO I .....	30
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.....	30
CAPÍTULO II .....	32
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO.....	32
CAPÍTULO III .....	33
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	33
CAPÍTULO IV .....	34
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	34
CAPÍTULO V .....	35
DO DIREITO DE PREFERÊNCIA .....	35
CAPÍTULO VI.....	36
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE .....	36
CAPÍTULO VII.....	37
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	37
CAPÍTULO VIII.....	39
DO ZONEAMENTO AMBIENTAL.....	39
CAPÍTULO IX.....	39
DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO.....	39

## TÍTULO VI

<b>DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA .....</b>	<b>41</b>
CAPÍTULO I .....	41
DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA.....	41
SEÇÃO I .....	42
DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS.....	42
CAPÍTULO II .....	43
DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO .....	43
SEÇÃO I .....	43
DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA .....	43
SEÇÃO II.....	44
DAS ASSEMBLEIAS TERRITORIAIS DE POLÍTICA URBANA.....	44

## TÍTULO VII

<b>DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>44</b>
---	-----------

## LEI Nº 1104 DE 04 DE OUTUBRO DE 2006

***INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MIRANDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DO CAPÍTULO III DA LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 - ESTATUTO DA CIDADE.***

A Prefeita Municipal de Miranda, Estado de Mato grosso do Sul, Sr<sup>a</sup>. **ELIZABETHE DE PAULA PEREIRA ALMEIDA**, no uso e gozo de suas atribuições legais, que confere o artigo 66, XX do Lei Orgânica do Município, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, fica aprovado, nos termos desta lei, o **Plano Diretor do Município de Miranda, Estado de Mato Grosso do Sul.**

**Art. 2º.** O Plano Diretor constitui instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento urbano, servindo de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do espaço territorial urbano do Município, objetivando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantindo o bem estar do cidadão, e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

### TÍTULO I

#### DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

### CAPÍTULO I

#### DA CIDADANIA E DO DESENVOLVIMENTO

## **SEÇÃO I**

### **DA CIDADANIA**

**Art. 3º** - Para garantir que o cidadão possa exercer plenamente os seus direitos, ficam estabelecidos os seguintes objetivos específicos para a administração pública municipal, no âmbito de sua competência:

I. Quanto a educação: considerar a educação como condição básica para o desenvolvimento da sociedade democrática, dando-lhe um enfoque social amplo, garantindo uma escola pública de qualidade que assegure a formação da cidadania, em consonância com a Constituição Federal.

II. Quanto à saúde: democratizar o atendimento médico e dentário preventivo e curativo à toda a população, em toda a extensão de Miranda;

III. Quanto ao atendimento ao menor: proporcionar o efetivo atendimento à população de 0 a 17 anos quanto às suas necessidades nas áreas de educação, saúde e lazer;

IV. Quanto ao portador de deficiência: garantir ao portador de qualquer tipo de deficiência o seu direito de exercer plenamente a cidadania em todos seus aspectos;

V. Quanto a cultura: preservar e incentivar a preservação dos costumes, construções e sítios importantes para a história da ocupação de Miranda de forma compatível com o seu crescimento e desenvolvimento;

VI. Quanto aos serviços públicos: criar canais de comunicação para que a população avalie e contribua para a melhoria dos serviços prestados.

**Art. 4º** - A localização dos equipamentos sociais obedecerá os seguintes critérios:

I - distribuição adequada em toda a malha urbana, de modo a atender o cidadão sem excessivos deslocamentos;

II - localização integrada com outros equipamentos;

III - manutenção de escala de atendimento descentralizado em regiões de adensamento residencial.

## **SEÇÃO II**

### **DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL**

**Art. 5º.** A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

**Art. 6º.** Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - promover e estimular o desenvolvimento econômico local;

II - estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da Região;

III - atrair a atividade industrial, com ênfase nas micro, pequenas e médias empresas, concedendo incentivos com base na legislação existente;

IV - fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;

V - qualificar os espaços públicos, os serviços municipais e a paisagem urbana dos centros comerciais;

VI - aproveitar o potencial de grandes áreas para a localização de atividades econômicas;

VII - fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território para esse fim, especialmente no tocante ao patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;

VIII - estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para a geração de trabalho e renda;

IX - desenvolver relações regionais, nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica;

X - criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;

## **TITULO II**

### **DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 7º.** A política urbana deve se pautar pelos seguintes princípios:

I. função social da cidade;

II. função social da propriedade;

III. sustentabilidade;

IV. gestão democrática e participativa.

**Art. 8º.** As funções sociais da cidade no município de Miranda correspondem ao direito à cidade para todos, o que compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura e ao lazer.

**Art. 9º.** A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I. habitação;
- II. atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. proteção do meio ambiente;
- IV. preservação do patrimônio Histórico e Cultural.

**Parágrafo Único** – Considera-se, para efeitos de cumprimento da função social da propriedade, a existência de construção com pelo menos 20% da área total, exceto em áreas de proteção do meio ambiente, preservação do patrimônio histórico cultural, área pública de reserva estratégica e empreendimentos que não exijam percentuais de área construída.

**Art. 10.** Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

**Art. 11.** A gestão da política urbana se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

**Art. 12.** São objetivos gerais da política urbana:

- I - promover o desenvolvimento econômico local, de forma social e ambientalmente sustentável;
- II - garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à propriedade e aos serviços públicos de qualidade;
- III - inibir o processo de segregação sócio-espacial na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;
- IV - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- V - prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- VI - adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;
- VII - promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de risco ambiental, de forma especial do Córrego Vilas Boas, assegurando a proteção ambiental;
- VIII - elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;

IX - garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária;

X - estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;

XI - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;

XII - contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável e gerador de renda;

XIII - fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

XIV - estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas públicas;

XV - criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

## **CAPÍTULO I DA HABITAÇÃO**

**Art. 13.** A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

I - garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;

II - estimular a produção de Habitação de Interesse Social – HIS;

III - procurar garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais.

**Art. 14.** Para a consecução da política deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I - promover a requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares, inclusive de áreas centrais degradadas ou em processo de degradação;

II - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;



III - garantir o incentivo e o apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais;

IV - promover o acesso à residência, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas não utilizadas ou subutilizadas;

V - impedir ocupações irregulares na Macrozona de Proteção Ambiental;

VI - mentar programas de reabilitação física e ambiental na Macrozona de Proteção Ambiental

VII - ir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;

VIII - ar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária;

IX - lecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários, da sociedade civil organizada e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas.

## **CAPÍTULO II**

### **DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO**

**Art. 15.** A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

**Art. 16.** A política de saneamento ambiental integrado deverá respeitar as seguintes diretrizes:

- I. garantir serviços de saneamento ambiental a todo o perímetro urbano;
- II. ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água;
- III. investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;
- IV. complementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, minimizando a ocorrência de alagamentos, de modo a propiciar a segurança e o conforto aos seus habitantes;
- V. elaborar e implementar sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

- VI. assegurar à população de Miranda oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- VII. promover a educação ambiental, de forma especial nas escolas municipais, como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais;
- VIII. promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- IX. garantir a preservação da Zona de Conservação Ambiental do Córrego Vilas Boas e do rio Miranda;
- X. promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XI. considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;

**Art. 17.** Para se alcançar o objetivo de promoção do Saneamento Ambiental Integrado, deve ser elaborado o Plano de Gestão Ambiental - PGA, como instrumento da gestão ambiental.

**Art. 18.** O PGA deverá conter, no mínimo:

- I. diagnóstico sócio-ambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental de Miranda, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;
- II. metas e diretrizes gerais da política de saneamento ambiental, com base na compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos, controle de riscos ambientais e gestão ambiental;
- III. metas e diretrizes gerais da política de recuperação e preservação do córrego Vilas Boas, rio Miranda (dentro da competência municipal) e áreas alagadiças;
- IV. definição dos recursos financeiros necessários à implementação da política de saneamento ambiental, bem como das fontes de financiamento e das formas de aplicação;
- V. caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;
- VI. regulação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;
- VII. programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;

### **CAPÍTULO III**

#### **DA MOBILIDADE URBANA**

**Art. 19.** São objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana:

- I. dar prioridade a acessibilidade do cidadão - pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida - sobre o transporte motorizado;
- II. qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;
- III. minimizar o impacto de tráfego pesado, especialmente na Macrozona Consolidada;
- IV. definir os programas, ações, equipamentos e estratégias necessários à educação de trânsito para todos.

**Parágrafo único.** Entende-se por Sistema de Mobilidade Urbana a articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade – trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração entre bairros – de forma a assegurar o direito de ir e vir, com sustentabilidade, e considerando a melhor relação custo-benefício social.

## **CAPÍTULO IV DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL**

**Art. 20.** A Política Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural visa preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões material e imaterial.

§ 1º. Entende-se como patrimônio material as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e urbanístico.

§ 2º. Entende-se como patrimônio imaterial os conhecimentos e modos de fazer identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, a culinária, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

§ 3º. Será dada especial atenção aos usos e costumes pantaneiros e à cultura indígena dos Terena, assim como à história da Guerra com o Paraguai, com ênfase para a invasão de Miranda e o trajeto do Corpo de Voluntários da Pátria em direção à Laguna (Paraguai)

**Art. 21.** São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural:

- I. tornar reconhecido pelos cidadãos, e apropriado pela cidade, o valor cultural do patrimônio;
- II. garantir a preservação do patrimônio arquitetônico e que ele tenha usos compatíveis com a edificação;
- III. desenvolver o potencial turístico de Miranda, de forma sustentável, com base em seu patrimônio Histórico e Cultural e natural;
- IV. estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio Histórico e Cultural.

**Art. 22.** Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural, a que se refere o artigo 20, deverá ser elaborado o Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural de Miranda, que conterà:

- I. as diretrizes para preservação e proteção do patrimônio;
- II. o inventário de bens culturais materiais e imateriais;
- III. a definição dos imóveis de interesse do patrimônio, para fins de preservação e a definição dos instrumentos aplicáveis;
- IV. as formas de gestão do patrimônio Histórico e Cultural, inclusive:
  - a. os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio;
  - b. as compensações, incentivos e estímulos à preservação;
  - c. os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação;
- V. as estratégias para inclusão da componente patrimônio Histórico e Cultural nas políticas públicas municipais e para criação de programas municipais de educação para o patrimônio.

**Parágrafo único.** O Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural de Miranda será instituído por lei.

## **CAPÍTULO V DOS IMÓVEIS PÚBLICOS**

**Art. 23.** A gestão e uso dos imóveis públicos se dará mediante as seguintes diretrizes:

- I. garantia de destinação a todos os imóveis públicos, de forma a otimizar, ao máximo, suas potencialidades;
- II. implantação de um sistema de banco de dados de áreas públicas, integrada ao Sistema de Informações Municipais - SIMU, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de imóveis,
- III. estabelecimento de efetivo controle sobre os bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade do entorno de cada área;
- IV. estabelecimento de critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

**Art. 24.** Para viabilizar os objetivos formulados no artigo anterior, poderá o Poder Executivo, dentre outras medidas:

- I. alienar, respeitadas as cautelas legais, de forma onerosa todos os imóveis considerados inproveitáveis para uso público, em especial aqueles com:

- a. dimensões reduzidas;
  - b. topografia inadequada, com declividades acentuadas;
  - c. condições de solo inadequadas à edificação;
  - d. formato inadequado;
- II. inserir informações pertinentes acerca dos imóveis públicos no Sistema de Informações Municipais;
- III. viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação.

### **TÍTULO III**

#### **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**Art. 25.** Em consonância com os objetivos gerais da política urbana, expressos no artigo 8º, o ordenamento territorial obedece as seguintes diretrizes:

- I. planejamento do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- II. ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:
  - a. a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
  - b. a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
  - c. uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
  - d. a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
  - e. a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais;
  - f. uso inadequado dos espaços públicos;
  - g. a poluição e a degradação ambiental.

### **CAPÍTULO I**

#### **DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 26.** O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

**Art. 27.** O território urbano do município fica dividido em três Macrozonas complementares, delimitadas no Mapa 01, integrante desta Lei:

- I. Macro zona Consolidada;
- II. Macro zona de Urbanização Específica;
- III. Macro zona de Preservação Ambiental;

**Art. 28.** A Macro zona Consolidada corresponde à porção urbanizada com ocupação mais densa e consolidada.

**Parágrafo Único** - Na Macro zona Consolidada o poder público aplicará diretrizes para:

- I. Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o à infra-estrutura disponível;
- II. Promover a utilização dos imóveis não edificados;
- III. Orientar os planos, projetos e ações relacionados à implantação e manutenção da infraestrutura;
- IV. possibilitar a instalação de uso múltiplo, desde que atendidos os requisitos de instalação.

**Art. 29.** A Macro zona de Urbanização Específica inclui o território menos urbanizado, com menor dotação de infra-estrutura e algumas vezes desconexo da mancha urbana consolidada, contendo características peculiares de estruturação urbana e paisagística, e exigindo um tratamento urbanístico específico.

**Parágrafo Único** - Na Macro zona de Urbanização Específica o poder público aplicará diretrizes para:

- I. Promover ações de regularização, requalificação e preservação ambiental;
- II. Definir padrões de uso e ocupação do solo específicos às peculiaridades do local;
- III. Condicionar a aceitação de obras de loteamentos e o licenciamento para conjuntos de edificações à existência de, no mínimo, rede de abastecimento de água, dispositivos de afastamento e tratamento de esgoto e sistema de coleta e retardamento de águas pluviais, servindo todos os imóveis a serem comercializados;
- IV. Possibilitar a instalação de uso múltiplo, desde que atendidos os requisitos de instalação.

**Art. 30.** A Macro zona de Preservação Ambiental é constituída pela Bacia do Córrego Vilas Boas e áreas de risco, sujeitas a alagamentos.

**Parágrafo Único** - Na Macro zona de Preservação ambiental o poder público aplicará diretrizes para:

- I. garantir a proteção do ecossistema local;
- II. recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- III. promover a preservação da nascente e vegetação ciliar do Córrego Vilas Boas;
- IV. instituir política ambiental sustentável para evitar o assoreamento e a degradação do curso d'água;
- V. promover a salubridade e sanidade das áreas adjacentes à Bacia do Córrego Vilas Boas e áreas de risco.

## **CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO**

**Art. 31.** O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdividem as Macrozonas.

**Art. 32.** A Macrozona Consolidada apresenta diferentes graus de consolidação e infraestrutura básica instalada e destina-se a concentrar o adensamento urbano, delimitada no Mapa 02.

**Parágrafo Único.** A Macrozona Consolidada se subdivide em:

- I. Zona Consolidada;
- II. Zona Histórico-Cultural.

**Art. 33.** A Macro Zona de Urbanização Específica apresenta baixo grau de consolidação, predominando imóveis sub-utilizados ou não utilizados, delimitada no Mapa 03.

**Parágrafo Único.** A Macrozona de Urbanização Específica se subdivide em:

- I. Zona de Ocupação Controlada
- II. Zona em Consolidação

**Art. 34.** A Macrozona de Proteção Ambiental é composta por áreas com restrição de ocupação, destinando-se à preservação e recuperação ambiental bem como ao desenvolvimento sustentável, delimitada no Mapa 4.

**Art. 35.** A Macrozona de Proteção Ambiental se subdivide em:

- I. Zona de Conservação Ambiental;

II. Zona de Recuperação Ambiental.

## **DA MACROZONA CONSOLIDADA**

### **SUBSEÇÃO I**

#### **DA ZONA CONSOLIDADA**

**Art. 36.** A Zona Consolidada caracteriza-se pela preponderância do uso misto, com grande incidência de atividades comerciais e infra-estrutura consolidada.

**Art. 37.** São objetivos na Zona Consolidada:

- I. ordenar o adensamento construtivo;
- II. evitar a saturação do sistema viário;
- III. permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infra-estrutura disponível;
- IV. Coibir o uso especulativo de imóveis como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

### **SUBSEÇÃO II**

#### **DA ZONA HISTÓRICO CULTURAL**

**Art. 38.** A Zona Histórico-Cultural destina-se a regular áreas de interesse de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico e paisagístico, tendo como características a existência de edificações e ambientes de valor histórico e áreas com elevado valor cultural

**Art. 39.** São objetivos da Zona Histórico Cultural:

- I. Revitalizar e conservar o patrimônio histórico, paisagístico, ambiental e cultural;
- II. Promover a identidade cultural, mantendo inventário dos bens materiais e imateriais;
- III. Incentivar o uso artístico-cultural no conjunto do centro histórico;
- IV. Promover o uso controlado;
- V. Coibir o uso especulativo de imóveis como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização;



## SEÇÃO II

### DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

#### SUBSEÇÃO I

##### DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

**Art. 40.** A Zona de Ocupação Controlada caracteriza-se por densidade populacional média, imóveis de uso misto, presença de áreas não parceladas e presença de equipamentos urbanos.

**Art. 41.** São objetivos na Zona de Ocupação Controlada:

- I. reordenar os usos e atividades existentes a fim de evitar conflitos;
- II. implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- III. Identificar e promover a requalificação ambiental;
- IV. Implantar e qualificar a infra-estrutura urbana com prioridade a coleta e tratamento do esgoto;
- V. Definir Área de Desenvolvimento Econômico (ADE), para instalação de empreendimentos de impacto ambiental e Incomodo - Nível IV.

#### SUBSEÇÃO II

##### DA ZONA EM CONSOLIDAÇÃO

**Art. 42.** A Zona em Consolidação caracteriza-se pela predominância de uso residencial, com carência de equipamentos urbanos e infra-estrutura parcialmente instalada, incidência de vazios urbanos e existência de loteamentos irregulares.

**Art. 43.** São objetivos na Zona em Consolidação:

- I. Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o à infra-estrutura disponível;
- II. implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social;
- III. incentivar a criação de áreas verdes públicas e recuperar as degradadas;

- IV. qualificar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária.

### **SEÇÃO III**

#### **DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL**

##### **SUBSEÇÃO I**

##### **DA ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 44.** A Zona de Recuperação Ambiental caracteriza-se pela existência de ocupações desordenadas e ambientalmente inadequadas deficiência de infra-estrutura urbana básica.

**Art. 45.** São objetivos da Zona de Recuperação Ambiental:

- I. qualificar os loteamentos urbanos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;
- II. evitar novas ocupações desordenadas ou agressivas ao meio ambiente;
- III. implementar infra-estrutura com soluções alternativas nos loteamentos já existentes;
- IV. recuperar ambientalmente as áreas degradadas.

##### **SUBSEÇÃO II**

##### **DA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 46.** A Zona de Conservação Ambiental é composta pela Bacia do Córrego Vilas Boas, Rio Miranda e áreas alagadiças, e outras definidas no PGA, que possuam recursos naturais de interesse ambiental e áreas de alta restrição à ocupação.

**Art. 47.** São objetivos na Zona de Conservação Ambiental:

- I. promover a preservação do córrego Vila Boas, Rio Miranda e áreas alagadiças;
- II. recuperar e preservar a vegetação ciliar;
- III. inibir o lançamento de efluentes e dejetos nos cursos d'água ;
- IV. monitorar a qualidade da água;

- V. inibir usos e atividades que possam ocasionar impacto negativo ao ecossistema;
- VI. promover a manutenção da qualidade ambiental;

## **CAPÍTULO III DAS ÁREAS**

### **SEÇÃO I**

#### **Área de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

**Art. 48.** A Área de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (APUC) caracteriza-se pela concentração de moradias, comércio, equipamentos e serviços, com melhores condições de infra-estrutura, contendo, ao mesmo tempo, terrenos desocupados.

**Art. 49.** São objetivos na APUC:

- I. A ocupação dos lotes vagos e parcelamento de áreas remanescentes;
- II. O uso eficiente dos investimentos em infra-estrutura;
- III. Nos imóveis não utilizados será automaticamente aplicado o IPTU progressivo por um período de cinco anos, após notificação dos proprietários.

### **SEÇÃO II**

#### **Áreas de Reestruturação e Regularização**

**Art. 50.** Área de Reestruturação e Regularização (ARR) corresponde ao território ocupado por assentamentos ilegais e irregulares, implantados em áreas particulares, cujos loteadores não cumpriram as exigências legais, devendo os responsáveis promover a regularização urbanística, visando a execução da política específica a ser desenvolvida pelo poder público.

§ 1º - A administração municipal elaborará estudo de regularização contemplando os loteamentos clandestinos e irregulares e fixará os perímetros de intervenção prioritária.

§ 2º - O poder público elaborará estudo técnico fundamentado de cada ARR individualmente constando no mínimo:

- I. Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos do parcelamento em análise de acordo com o uso, ocupação do solo e infra-estrutura urbana implantados;
- II. Diagnóstico da ARR que contenha basicamente:
  - a) análise físico-ambiental;

b) análise fundiária e urbanística;

c) Análise de Impacto de Vizinhança (AIV);

§ 3º - O plano de urbanização de cada **ARR** deverá ser apresentado à municipalidade pelos loteadores, no prazo máximo de 90 dias a contar do recebimento da notificação de que trata o parágrafo anterior. Deve conter:

I. Os projetos das intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física, de acordo com as características locais, acompanhados dos memoriais respectivos, anotações de responsabilidade técnica e o cronograma de execução das obras.

§ 4º - Os projetos acima referidos devem tratar das seguintes questões:

- I. Sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;
- II. Drenagem de águas pluviais;
- III. Iluminação pública;
- IV. Adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres garantindo a acessibilidade e a mobilidade urbana;
- V. Eliminação de situações de risco;
- VI. Destinação de áreas à instalação de equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, onde ainda seja possível;
- VII. Medidas para promover a qualificação ambiental;

§ 5º - O não cumprimento do prazo estabelecido acarretará a aplicação das sanções legais .

**Art. 51.** Novos perímetros de ARR poderão ser delimitados por leis municipais, desde que identificados pelo poder público e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

### **SEÇÃO III**

#### **Áreas de Requalificação Urbana**

**Art. 52.** Áreas de Requalificação Urbana (ARU), correspondem às áreas onde serão aplicadas mudanças de uso e ocupação do solo.

§ 1º - No caso de território urbanizado com concentração de investimentos públicos serão os objetivos da disciplina de uso e ocupação do solo:

- I. Promover transformações urbanísticas estruturais visando à consolidação urbana da cidade através do uso eficiente do solo urbano;

- II. Adequar os padrões de arruamento, loteamento e dos equipamentos urbanos às novas necessidades de ocupação;
- III. Consolidar um conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados num plano de requalificação;
- IV. Recuperar a valorização imobiliária promovida pelos investimentos públicos através da implementação da contribuição de melhoria.

§ 2º - No caso de território com existência de limitantes à ocupação antrópica (áreas inundáveis) e ocupação da faixa de preservação do Córrego Vila Boas, serão objetivos da disciplina de uso e ocupação do solo:

- I. Promover a transformação urbanística inibindo qualquer nova ocupação e criando instrumentos que favoreçam a remoção das ocupações existentes em área de risco;
- II. Promover a requalificação ambiental da faixa de conservação do Córrego Vilas Boas e áreas inundáveis, conforme Plano de Gestão Ambiental;
- III. Criar áreas de especial interesse ambiental.

## SEÇÃO IV

### Áreas de Desenvolvimento Econômico

**Art. 53.** – Área de Desenvolvimento Econômico (ADE) corresponde às áreas com localização estratégica, cuja ocupação deverá estar orientada para implementação, por parte do poder público municipal, de planos específicos de desenvolvimento voltados, segundo cada caso, para o fomento das atividades econômicas.

§ 1º - O Executivo Municipal deverá organizar plano de desenvolvimento econômico, incentivar sua ocupação através da Desapropriação por Utilidade Pública, do Direito de Preempção e utilização da Outorga do Direito de Superfície.

§ 2º - Constituem objetivos na ADE:

- I. Controlar a qualidade da paisagem;
- II. Garantir a acessibilidade e qualificação das vias;
- III. Potencializar a atividade industrial, assegurando condições de localização das atividades compatíveis com a capacidade de escoamento;
- IV. Prevenir e mitigar os impactos ambientais das atividades desenvolvidas, zelando pela saúde, bem-estar da população e qualidade ambiental;
- V. Facilitar o monitoramento e o controle ambiental.

## SEÇÃO V

### Áreas de Habitação de Interesse Social

**Art. 54.** Áreas de Habitação de Interesse Social, correspondem a porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social.

§ 1º - Tais áreas, ainda que possuam destinação específica, estão igualmente sujeitas à urbanização compulsória, isto é, se os proprietários não respeitarem esta destinação, estarão sujeitos ao IPTU progressivo.

§ 2º - Os objetivos da disciplina de uso e ocupação do solo nestas áreas são:

- I. Viabilizar áreas destinadas à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social, buscando o cumprimento da função social da propriedade;
- II. Garantir incentivos imobiliários;
- III. Definir padrões urbanísticos;
- IV. Realocar famílias residentes nas áreas de risco.

§ 3º - O poder público promoverá planos de urbanização específicos contendo:

- I. Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana;
- II. Diagnóstico que contenha, no mínimo, análise físico-ambiental, impacto de vizinhança, urbanística, fundiária e caracterização socioeconômica da população residente;
- III. Projetos das intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, tratamento adequado das áreas verdes públicas e instalação de equipamentos sociais;
- IV. Plano de ação social.

§ 4º - Para o desenvolvimento e implementação dos planos de urbanização das AHIS, o Executivo deverá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 5º - Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AHIS poderão apresentar ao Executivo propostas para o plano de urbanização, explicitando sua adequação às diretrizes e princípios expressos nesta proposta de Plano Diretor.

**TÍTULO IV**  
**DOS PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO**  
**E O PARCELAMENTO DO SOLO**

**CAPÍTULO I**  
**DO USO, DA OCUPAÇÃO E DO PARCELAMENTO**  
**DO SOLO NA ZONA URBANA**

**SEÇÃO I**  
**DO USO DO SOLO**

**Art.55.** Os usos estarão ordenados em categorias que se especificam segundo a sua natureza e características e a indicação dos usos apropriados a cada zona deverá ser feita através do atendimento simultâneo quanto a espécie, ao porte e a periculosidade.

**Parágrafo 1º.** Os usos serão ainda identificados como:

- I. usos permitidos: são os adequados e que se enquadram nas categorias de usos estabelecidas para a zona determinada;
- II. usos tolerados: são os usos não permitidos para a zona determinada em decorrência da superveniência da lei, mas que por razão de direito adquirido serão admitidas;
- III. usos não permitidos: aqueles incompatíveis com a destinação da zona determinada por prováveis riscos a pessoas, propriedades circunvizinhas e aos recursos natural

**Art. 56.** O uso do solo fica classificado em:

- I. residencial;
- II. não-residencial;
- III. misto.

**§ 1º.** Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

**§ 2º.** Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

**§ 3º.** Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não residencial na mesma edificação.

**Art. 57.** Todos os usos e atividades a serem instaladas na Área Urbana, devem obedecer às condições estabelecidas nas Subseções I e II desta Seção, determinadas em função das características da zona em que vier a se instalar.

**Art. 58.** Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

- I. incomodidades;
- II. impacto à vizinhança;
- III. impacto ao meio ambiente.

**Parágrafo único.** Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais; ou causando impacto negativo no meio ambiente.

## **SUBSEÇÃO I**

### **DOS USOS GERADORES DE INCOMODIDADES**

**Art. 59.** Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incomodidade, definidos em lei que abordará o assunto juntamente com o Impacto de Vizinhança.

**Parágrafo Único** – Projeto de Lei disciplinando os Geradores de Incomodidades e o Impacto de Vizinhança deverá ser elaborado pelo Executivo e encaminhado ao Legislativo no prazo máximo de dois anos a contar da data de aprovação desta Lei.

**Art. 60.** Os fatores de incomodidade a que se refere o artigo anterior, para as finalidades desta Lei, definem-se na seguinte conformidade:

- I. poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- II. poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- III. poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- IV. geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V. vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

**Art. 61.** Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade, conforme abaixo:

- I. não-incômodos – o uso residencial e as categorias de uso não residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente;



- II. incômodos nível I – categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial;
- III. incômodos nível II – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial;
- IV. incômodos nível III - o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização nas proximidades do uso residencial;
- V. incômodos nível IV – empreendimentos de grande impacto ambiental, uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

**Parágrafo único.** A Lei Ordinária, amparada na legislação estadual e federal pertinentes, poderá instituir novos parâmetros para enquadramento dos fatores de incomodidade definidos nesta Lei.

**Art. 62.** Os usos e as atividades não-incômodos e os incômodos nível I poderão se instalar em toda a Zona Urbana de Miranda.

**Art. 63.** Os usos e atividades Incômodos nível II deverão se localizar:

- I. nas Vias Arteriais Primárias e Secundárias;
- II. nas Vias Coletoras Primárias;
- III. na Zona de Urbanização Específica;
- IV. nas Áreas de Desenvolvimento Econômico.

**Art. 64.** Os usos e atividades Incômodos nível III somente poderão se localizar:

- I. na Zona de Urbanização Específica;
- II. nas Áreas de Desenvolvimento Econômico.

**Art. 65.** Os usos e atividades Incômodos nível IV somente poderão se localizar nas Áreas de Desenvolvimento Econômico (ADE).

**Art. 66.** Em edificações originariamente residenciais, será admitido o uso não-residencial não-incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

**Art. 67.** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

## **SUBSEÇÃO II**

### **DOS USOS GERADORES DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO**

**Art. 68.** Usos e Atividades Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

**Art. 69.** São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II;
- II. os empreendimentos residenciais com mais de 20 (vinte) unidades habitacionais ou parcelamento de terreno com área igual ou superior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados).

**Parágrafo único.** A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana.

**Art. 70.** São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

- I. centrais de comércio;
- II. centrais de carga;
- III. centrais de abastecimento;
- IV. estações de tratamento;
- V. terminais de transporte;
- VI. garagens de veículos de transporte de cargas ou de passageiros;
- VII. cemitérios;
- VIII. presídios;
- IX. postos de serviço com venda de combustível;
- X. depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- XI. depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- XII. supermercados e hipermercados;
- XIII. templos religiosos;
- XIV. casas de "show" e congêneres.

**Parágrafo Único** – A Lei que regulamentará os Usos e Empreendimentos Geradores de Impacto poderá acrescentar empreendimentos que não constem no art. 70.

**Art. 71.** A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

### SUBSEÇÃO III

#### DO USO DO SOLO NA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

**Art. 72.** Na Zona de Preservação Ambiental serão admitidas atividades não residenciais referentes à:

- I. prestação de serviços de lazer;
- II. turismo sustentável;
- III. ensino e pesquisa;
- IV. agricultura de subsistência;
- V. aquicultura;
- VI. manejo de espécies nativas.

**Art. 73.** A instalação de qualquer uso ou atividade na Macrozona de Preservação Ambiental fica sujeita ao licenciamento ambiental municipal e estadual e Estudo de Impacto de Vizinhança, devendo atender à legislação ambiental vigente.

### SEÇÃO II

#### DA OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 74.** A ocupação do solo regulará a implantação do edifício no lote visando o equilíbrio da densidade e ainda favorecendo a estética urbana e assegurando a insolação, a iluminação e a ventilação do entorno.

**Art. 75.** Deverão ser utilizados os seguintes parâmetros limitadores da ocupação de um lote aqui denominados índices urbanísticos:

- I. Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL): corresponde a um número, pré-definido, que indica quantas vezes a área total do terreno pode ser edificada;
- II. Área Total Edificável (ATE): determina a área máxima de construção das edificações; é o resultado da multiplicação do Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) pela área total do lote;
- III. Taxa de Ocupação (TO): é a relação entre a projeção horizontal máxima da edificação e a área total do lote, expressa em percentual;

- IV. Índice de Uso Comercial e de Serviços (ICS): define a área máxima de comércio e serviços permitidas no lote, mediante a multiplicação do seu valor pela ATE.
- V. Gabarito (G): corresponde ao número máximo de pavimentos permitidos ou à altura máxima da edificação;
- VI. Recuos Frontais (RF) e Afastamentos Laterais (AL) e de Fundos (AF): correspondem às distâncias entre os planos de fachada da edificação e os respectivos limites dos lotes;
- VII. Taxa de Permeabilidade (TP): corresponde ao percentual da área do lote a ser deixado livre de pavimentação ou construção em qualquer nível, para garantia de permeabilidade do solo;
- VIII. Coeficiente de Adensamento (Q): é o índice pelo qual se divide a área do terreno para se obter o número máximo de unidades residenciais admitidas no lote;

**Parágrafo 1º.** Entende-se por adensamento a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo expressa pela:

- I. densidade habitacional, através do número de habitantes fixo por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos públicos;
- II. densidade populacional, através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, e número de economias por hectare, a fim de controlar o uso da infra-estrutura básica e dos serviços públicos.

Parágrafo 2º. O monitoramento do adensamento de uma área acarretará na avaliação permanente dos equipamentos públicos, segundo parâmetros e critérios de qualidade ambiental no que se refere ao dimensionamento, carências e tipologias.

**Art. 76.** O Ordenamento Territorial será definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

### **SEÇÃO III**

#### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 77.** O parcelamento do solo é a divisão da terra em unidades autônomas juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, para fins de edificação.

§ 1º. O parcelamento do solo poderá ser realizado sob forma de loteamento, desmembramento, remembramento e arruamento.

§ 2º. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos situados na Macrozona de Preservação Ambiental, conforme dispõe esta lei e seus regulamentos;

- II. Em terrenos alagadiços ou sujeitos à inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

§ 3º. No caso de doação intra-familiar, será permitido o reparcelamento do solo, desde que nenhum dos lotes remanescentes passe a ter área inferior a 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados)

## TÍTULO V

### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

**Art. 78.** Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I. instrumentos de planejamento:

- a. Plano Plurianual;
- b. Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c. Lei de Orçamento Anual;
- d. Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo da Zona Urbana;
- e. Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- f. programas e projetos especiais de urbanização;
- g. Instituição de Unidades de Conservação;
- h. Zoneamento Ambiental.

II. instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b. Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- c. Desapropriação;
- d. Transferência do Direito de Construir;
- e. Operações Urbanas Consorciadas;
- f. Direito de Preferência;
- g. Direito de Superfície;

- h. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
  - i. Licenciamento Ambiental;
  - j. Tombamento;
  - k. Desapropriação.
- III. instrumentos tributários e financeiros:
- a. Tributos Municipais Diversos;
  - b. Taxas e Tarifas Públicas Específicas;
  - c. Contribuição de Melhoria;
  - d. Incentivos e Benefícios Fiscais;
  - e. Instrumentos Jurídico-Administrativos:
  - f. Concessão, Permissão ou Autorização de Uso de Bens Públicos Municipais;
  - g. Contratos de Concessão dos Serviços Públicos Urbanos;
  - h. Convênios e Acordos Técnicos, Operacionais e de Cooperação Institucional;
  - i. Termo administrativo de Ajustamento de Conduta;
  - j. Dação de Imóveis em Pagamento de Dívida
- VI. instrumentos de democratização da gestão urbana:
- a. Conselhos Municipais;
  - b. Audiências e Consultas Públicas;
  - c. Conferências Municipais;
  - d. Iniciativa Popular de Projetos de Lei;

## **CAPÍTULO I**

### **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 79.** São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Zona Urbana.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não utilizado os terrenos com área igual ou superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), localizados na Macrozona Consolidada e na Macrozona de Urbanização Específica, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), localizados na Macrozona Consolidada e na Macrozona de Urbanização Específica, quando o índice de aproveitamento utilizado for inferior a 20% (vinte por cento).

§ 4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

- I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- III. de interesse do patrimônio Histórico e Cultural ou Ambiental;
- IV. ocupados por clubes ou associações de classe, devidamente inscritos como pessoa jurídica;
- V. de propriedade de cooperativas habitacionais;
- VI. de propriedade do Poder Público, mantido como reserva estratégica.

§ 5º. A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá definir outras exclusões, atendendo interesses sociais.

§ 6º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

**Art. 80.** Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

- I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo imóvel.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de um ano a contar da aprovação do projeto, devendo estar concluídos no prazo máximo de 2 (dois) anos .

§ 5º. As edificações enquadradas no § 6º. do artigo 79 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. 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.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do artigo 79 não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

## **CAPÍTULO II**

### **DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO**

**Art. 81.** Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 79 e 80, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. Lei específica baseada no §1º. artigo 7º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, por outros cinco anos, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 79 desta lei.

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

**Art. 82.** Decorridos outros 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel.

§ 1º. O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público e o valor da Dívida Ativa que porventura incida sobre o imóvel;



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

§ 2º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 3º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 4º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 3º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 79 desta Lei.

### **CAPITULO III**

#### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 83.** O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28,29,30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

**Parágrafo único.** A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Política Urbana caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art. 84.** As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

**Art. 85.** A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo equação que leve em consideração:

**BE** - Benefício Financeiro.

**At** - Área do Terreno.

**Vm** - Valor Venal do metro quadrado do terreno.

**Cp** - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido.

**Parágrafo Único:** O Coeficiente de Aproveitamento Básico será definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, considerando o zoneamento urbano.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 86.** O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Consolidada, poderá exercer o Direito de Construir em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

- I. de interesse do patrimônio;
- II. de imóvel lindeiro ou defrontante a área pública;
- III. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV. servindo a programas de regularização fundiária, urbanização e eliminação de vazios urbanos.

§ 1º. Os imóveis listados nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º. Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar.

**Art. 87.** O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo equação que levará em consideração:

**ACr** = Área construída a ser recebida.

**VTc** = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente.

**CAC** = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente.

**CAR** = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do terreno receptor.

**VTr** = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor.

**ATc** = Área total do terreno cedente

**Parágrafo Único:** Os coeficientes de Aproveitamento Básico e de Aproveitamento Máximo serão definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, considerando o zoneamento urbano.

**Art. 88.** Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

## **CAPITULO V**

### **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**Art. 89.** O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O Direito de Preferência 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.

**Art. 90.** Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência nas Zonas de Reestruturação Urbana, Recuperação Urbana e na Macrozona de Proteção Ambiental.

§ 1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º. O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

**Art. 91.** O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

**Art. 92.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 93.** Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 92 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

**Art. 94.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao Órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou Público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Art. 95.** Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento

## **CAPÍTULO VI**

### **DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 96.** O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

**Parágrafo único.** Fica o Executivo municipal autorizado a:

- I. exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- II. exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

**Art. 97.** O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

**§ 1º.** O Poder Público poderá firmar Parcerias Público Privadas com Pessoas Jurídicas para urbanização, reurbanização e conservação de áreas públicas, assim como exploração de equipamentos públicos.

**§ 2º.** Sempre que a utilização de um equipamento público tiver sua utilização aumentada em função de empreendimento privado, o Poder Público deverá buscar parceria com o empreendimento no sentido de minimizar os custos.

**Art. 98.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 99.** Os empreendimentos que causarem impacto urbanístico e ambiental, definidos nesta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

**Art. 100.** Ficam definidos como empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, os estabelecidos na Subseção II, Capítulo I, do Título IV desta lei.

**Art. 101.** O Poder Público enviará à Câmara Municipal Projeto de Lei disciplinando os parâmetros para os Usos Atividades Geradores de Incômodo e Estudo de Impacto à Vizinhança

**Art. 102.** O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. uso e ocupação do solo;

- III. valorização imobiliária;
- IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. vibração;
- X. periculosidade;
- XI. geração de resíduos sólidos;
- XII. riscos ambientais;
- XIII. impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 103.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- IV. delimitação de horário de funcionamento;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos

decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

**Art. 104.** A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 105.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV poderá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

## **CAPÍTULO VIII DO ZONEAMENTO AMBIENTAL**

**Art. 106.** Deverá ser elaborado o Plano Municipal de Gestão Ambiental (PGA), que instituirá o zoneamento ambiental, como instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais.

**Parágrafo Único.** O zoneamento ambiental deverá ser observado na legislação de uso e ocupação do solo.

**Art. 107.** Na elaboração do zoneamento ambiental, serão considerados, entre outros fatores:

- I. as características ambientais definidas em diagnóstico ambiental;
- II. a lista de distâncias mínimas entre usos ambientalmente compatíveis;
- III. a compatibilização dos usos à qualidade ambiental;
- IV. a compatibilização da ocupação urbana ao meio físico;
- V. as áreas contaminadas relacionadas no cadastro disponível à época de sua elaboração.

## **CAPÍTULO IX DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO**

**Art. 108.** Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º. O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º. Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 109.** As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por, este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º. O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 3º. As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

**Art. 110.** Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

**Art. 111.** São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

- I. o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II. os possuidores, em estado de comosse;
- III. como substituto processual, a associação de moradores da comunidade; regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º. Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público, nos termos do artigo 12, § 1º, da Lei n.º 10.257 de 10 de julho de 2001.

§ 2º. O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.



**Art. 112.** A usucapição especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

**Art. 113.** Na ação judicial de usucapição especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário, conforme previsto no artigo 14 da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001.

## **TÍTULO VI DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA**

### **CAPÍTULO I DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA**

**Art. 114.** Fica criado o Conselho Municipal de Política Urbana (COMUR), órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

**Parágrafo único.** O Conselho Municipal de Política Urbana será vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento, Administração e Finanças.

**Art. 115.** O Conselho Municipal de Política Urbana será paritário, composto por 18 (dezoito) membros, de acordo com os seguintes critérios:

- I. 9 (nove) representantes do Governo Municipal e respectivos suplentes, das áreas relacionadas à Planejamento e Finanças, Ação Social, Obras e Serviços Públicos, Turismo e Meio Ambiente, Assessoria Jurídica, Saúde e Saneamento, Esportes e Lazer, Educação e Cultura, e Desenvolvimento Rural indicados pelo Prefeito Municipal.
- II. 1 (um) representante do Poder Legislativo Municipal e seu respectivo suplente.
- III. 8 (oito) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, na seguinte proporção:
  - a) 3 (três) representantes dos empresários;
  - b) 5 (cinco) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente 1 de sindicato de trabalhadores.

**§ 2º.** As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana serão feitas por dois terços dos presentes.

**Art. 116.** Compete ao Conselho Municipal de Política Urbana:

- I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;
- II. deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

- III. deliberar e emitir pareceres sobre Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IV. deliberar e dar parecer sobre a Preservação do Patrimônio Arquitetônico de Miranda;
- V. deliberar e dar parecer sobre os casos omissos na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- VI. acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- VII. deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- VIII. monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- IX. acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;
- X. zelar pela integração das políticas setoriais;
- XI. deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;
- XII. convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;
- XIII. convocar audiências públicas;
- XIV. elaborar e aprovar seu regimento interno.

**Art. 117.** O Conselho Municipal de Política Urbana poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos, além de convocar técnicos para assessorar seu trabalho.

**Art. 118.** O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal de Política Urbana, necessário a seu pleno funcionamento.

**Art. 119.** O Poder Executivo Municipal emitirá decreto regulamentando a instituição do COMUR.

## **SEÇÃO I**

### **DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS**

**Art. 120.** Fica criado o Sistema de Informações Municipais (SIMU), vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento, Administração Finanças, tendo como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

**§ 1º.** O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais,

administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários, legislação e outros documentos de relevante interesse para o Município.

**Art. 121.** O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

- I. da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II. democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

**Parágrafo Único.** O Poder Executivo Municipal emitirá decreto regulamentando a instituição do SIMU.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO**

**Art. 122.** Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência Municipal de Política Urbana;
- II. Assembléias territoriais de política urbana;
- III. Audiências públicas;
- IV. Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI. Conselhos municipais relacionados à política urbana.

**Art. 123.** Anualmente, o Executivo submeterá ao Conselho Municipal de Política Urbana relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

**Parágrafo único.** Uma vez analisado pelo Conselho, o Executivo o enviará à Câmara Municipal e dará publicidade ao mesmo, por meio do jornal de maior circulação no Município.

## **SEÇÃO I**

### **DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA**

**Art. 124.** As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

**Parágrafo único.** As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

**Art. 125.** A Conferência Municipal de Política Urbana deverá, dentre outras atribuições:

- I. apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II. debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- III. sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;
- IV. deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V. sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

## **SEÇÃO II**

### **DAS ASSEMBLEIAS TERRITORIAIS DE POLITICA URBANA**

**Art. 126.** As Assembléias Territoriais de Política Urbana serão realizadas sempre que necessário, com o objetivo de consultar a população das unidades territoriais de planejamento sobre as questões urbanas relacionadas àquela territorialidade, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho Municipal de Política Urbana.

## **TÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 127.** O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor no último ano de cada mandato, excetuando o atual mandato, face à proximidade com a elaboração da Lei.

**Art. 128.** O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal a legislação complementar necessária à correta aplicação do Plano Diretor, obedecendo os prazos a contar da aprovação desta Lei:

- I. Projeto de Lei do Plano de Gestão Ambiental – 10 meses
- II. Projeto de Lei do Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural – 24 meses
- III. Projeto de Lei disciplinando os parâmetros para os Usos Geradores de Incômodo e Estudo de Impacto à Vizinhança – 18 meses
- IV. Projeto de revisão da Lei de Uso e Ocupação e Parcelamento do Solo – 18 meses
- V. Projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo – 12 meses

VI. Projeto de Lei delimitando áreas de especial interesse – 18 meses

**Art. 129.** Independente da legislação citada no art. 128, o Poder Público procederá a revisão da legislação complementar existente no sentido de adapta-la às determinações desta Lei, bem como elaborará projetos de novas Leis que se fizerem necessárias ao cumprimento da Lei do Plano Diretor.

**Art. 130.** O Poder Executivo editará Decreto, em 90 (noventa ) dias após a aprovação desta lei, regulamentando a instituição do:

I. Conselho Municipal de Política Urbana (COMUR)

II. Sistema de Informação Municipal (SIMU)

§ 1º – O Conselho Municipal de Política Urbana deverá ser instalado, com a posse dos senhores conselheiros e seus respectivos suplentes, até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação desta Lei.

§ 2º - Com a posse dos senhores conselheiros, o Conselho Municipal de Política Urbana passa a desempenhar imediatamente as atribuições que lhe são conferidas por esta Lei.

**Art. 131.** Os projetos de construção, reforma, ampliação e regularização protocolados anteriormente a data de publicação desta Lei deverão ter suas obras iniciadas em até 12 (doze) meses, a contar da expedição do respectivo alvará.

**Art. 132.** Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

- a) Mapa 1 – Macroneamento Urbano
- b) Memorial Descritivo do Macrozoneamento
- c) Mapa 2 – Zoneamento da Macrozona Consolidada
- d) Memorial Descritivo da Macrozona Consolidada
- e) Mapa 3 – Zoneamento da Macrozona de Urbanização Específica
- f) Memorial Descritivo da Macrozona de Urbanização Específica
- g) Mapa 4 – Zoneamento da Macrozona de Preservação Ambiental
- h) Memorial Descritivo da Macrozona de Preservação Ambiental

**Art. 133.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Miranda-MS, 04 de outubro de 2006.

**ELIZABETHE DE PAULA PEREIRA ALMEIDA**  
**Prefeita Municipal**