

LEI COMPLEMENTAR Nº 92/2006

Institui o Plano Diretor Estratégico de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Andradadas.

Faço saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS E DA ABRANGÊNCIA DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

Art. 1.º O Plano Diretor Estratégico de Desenvolvimento Urbano e Ambiental é o instrumento básico e estratégico para implementação das políticas municipais de desenvolvimento urbano, rural e ambiental do Município de Andradadas, nos termos da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, instituído pela lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e da Lei Orgânica.

§ 1.º O Plano Diretor Estratégico integra o processo de planejamento e gestão municipal, sendo vinculante para todos os agentes públicos e privados.

§ 2.º O processo de planejamento municipal abrange:

- I —** o parcelamento, o uso e a ocupação do solo;
- II —** o zoneamento ambiental;
- III —** o plano plurianual;
- IV —** as diretrizes orçamentárias;
- V —** o orçamento municipal;
- VI —** a gestão orçamentária participativa;
- VII —** os planos, programas e projetos setoriais e dos bairros e distritos;
- VIII —** os planos, programas e projetos de desenvolvimento econômico e social;
- IX —** a gestão democrática da cidade.

§ 3.º O processo de planejamento municipal observa os planos nacionais, regionais e estaduais de:

- I** — ordenação do território;
- II** — desenvolvimento econômico e social;
- III** — proteção e preservação do meio ambiente;
- IV** — proteção e recuperação das bacias hidrográficas.

Art. 2.º O Plano Diretor Estratégico abrange a totalidade do território municipal e define:

- I** — a política de desenvolvimento urbano, rural e ambiental;
- II** — a função social da propriedade urbana;
- III** — o plano urbanístico-ambiental;
- IV** — a gestão democrática da cidade.

Art. 3.º O Sistema de Planejamento e Gestão é o conjunto de órgãos, normas e recursos humanos e técnicos destinados:

- I** — à coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral;
- II** — à integração entre os diversos programas setoriais;
- III** — a dinamização e a modernização das ações governamentais.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento e Gestão:

- I** — funciona de modo permanente;
- II** — viabiliza e garante, de modo transparente, o acesso às informações e a participação dos cidadãos e das entidades representativas.

Art. 4.º São princípios do Plano Diretor Estratégico:

- I** — justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais;
- II** — inclusão social, compreendida esta como a garantia do exercício efetivo dos direitos humanos fundamentais e de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes;
- III** — direito universal à cidade, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte coletivo, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV** — realização das funções sociais da cidade e cumprimento da função social da propriedade;
- V** — transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização;

- VI — universalização da mobilidade e acessibilidade;
- VII — prioridade ao transporte coletivo público de passageiros;
- VIII — preservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- IX — fortalecimento do setor público, com a recuperação e a valorização das funções de planejamento, articulação e controle;
- X — participação da população nos processos de decisão, planejamento, gestão, implementação e controle do desenvolvimento urbano.

Art. 5.º A implantação e implementação das diretrizes e demais disposições deste Plano Diretor Estratégico, nas partes que não forem auto-aplicáveis, se dará dentro do prazo de cinco anos contados da data de sua publicação.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 6.º Para efeito de aplicação desta Lei adotam-se os seguintes conceitos e definições:

I — AAC – Áreas de Adensamento Controlado: são aquelas onde as condições do meio físico e a disponibilidade de infra-estrutura existente requerem maior controle quanto ao adensamento populacional, com o propósito de se evitar sobrecargas desnecessárias, sendo permitidos usos residenciais e não-residenciais previamente analisados;

II — AAP – Áreas de Adensamento Preferencial: são aquelas onde as condições do meio físico e disponibilidade de infra-estrutura possibilitam maior adensamento populacional, sendo permitidos usos residenciais e não-residenciais;

III — AAR – Áreas de Adensamento Restrito: são aquelas onde as condições do meio físico e a sobrecarga de infra-estrutura existente restringem o maior adensamento populacional, sendo permitidos usos residenciais previamente analisados e não-residenciais;

IV — ACA – Áreas de Conservação Ambiental: são aquelas caracterizadas por atributos naturais e paisagísticos de relevante interesse ambiental em espaço contínuo, sendo destinadas à conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais e permitidos usos que garantam essa qualidade, assim como estimulem sua recomposição;

V — adensamento: a intensificação do uso do solo;

VI — AEIS – Áreas de Especial Interesse Social: caracterizam-se por reunir atributos especiais e particulares passíveis de requalificação e melhorias para a ocupação de habitações ou de núcleos de habitações de interesse social, desde que a implantação ou requalificação assegure a melhoria da qualidade ambiental e urbana, bem como de seus habitantes, e são aquelas áreas não-edificadas, necessárias à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, ou onde se encontrem implantados núcleos

habitacionais precários, visando à aplicação de programas de reurbanização e, ou, regularização urbanística e fundiária;

VII — AES – Áreas Especial de Segurança: são aquelas delimitadas por lei, que se sobrepõem às zonas em função de peculiaridades que exigem tratamento especial diferenciado, e se caracterizam por reunirem atributos especiais relativos à segurança pública municipal, não passíveis de construções habitacionais e comerciais;

VIII — AI-1 – Áreas Industriais Um: são aquelas destinadas à manutenção e ampliação dos usos não-residenciais, principalmente de grande e médio porte, inclusive as atividades mineradoras;

IX — AI-2 – Área Industriais Dois: são aquelas destinadas à manutenção e ampliação dos usos não-residenciais, exclusivamente indústrias de pequeno e médio porte;

X — AIPHAC – Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural: caracterizam-se por reunirem atributos paisagísticos, históricos, artísticos e culturais discriminados no Inventário do Patrimônio Histórico Cultural elaborado pelo Município, passíveis de recuperação e reutilização e que são áreas que possuem qualidades estéticas e históricas, significados culturais e afetivos, ou que constituam referências urbanas, ambientais e de memória que devem ser protegidas e preservadas, a fim de evitar a perda ou desaparecimento das características que lhe conferem peculiaridades;

XI — APP – Áreas de Preservação Permanente: são aquelas protegidas nos termos dos arts. 2.º e 3.º do Código Florestal, instituído pela Lei n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XII — AR-1 – Área Rural Um: caracterizam-se por sua exclusiva destinação ao cultivo de produtos agropecuários e atividades essencialmente rurais;

XIII — AR-2 – Área Rural Dois: caracterizam-se pela possibilidade de instalação de agrupamentos com características urbanas, sob a forma de condomínios, loteamentos, sítios de recreios e empreendimentos de natureza turística;

XIV — área bruta: é a área total da zona urbana ou bairro, inclusive ruas e espaços livres e institucionais;

XV — área edificada ou construída: é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;

XVI — área edificável: é a que corresponde à área passível de edificação, observados os coeficientes de aproveitamento e densidade básicos;

XVII — área especial: é a porção do território municipal, delimitada por lei, que se sobrepõe às zonas em função de peculiaridades que exigem tratamento especial e diferenciado;

XVIII - área líquida: é a área total da zona urbana ou bairro, excluídas as áreas verdes, as de preservação e os arruamentos;

XIX — área não computável no coeficiente de aproveitamento: é a parcela da área construída de uma edificação não considerada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

XX — área útil: é a área construída do lote utilizada para o desenvolvimento das atividades predominantes do uso;

XXI — áreas de intervenção urbana: são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, nas quais aplicam-se os instrumentos de intervenção previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

XXII — árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares botânicos que se destacam por sua raridade, beleza, localização, condição de porta-sementes, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade à terra que revestem;

XXIII — beiral: prolongamento do telhado além da prumada das paredes;

XXIV — benefício econômico agregado ao imóvel: é a valorização do terreno decorrente da obtenção de potencial construtivo acima daquele devido ao coeficiente de aproveitamento básico e, ou, de outros benefícios urbanísticos concedidos, como exceção à legislação urbanística ordinária, pelo Poder Público;

XXV — caramanchão: construção ligeira, espécie de pavilhão de ripas, canas ou estacas, revestidas de trepadeiras, nos jardins;

XXVI — coeficiente de aproveitamento: é a relação entre a área edificada e a área do lote ou gleba, excluída a área não computável, podendo ser:

a) básico: que corresponde à área de construção permitida e gratuita equivalente a cento e vinte por cento da área do terreno, inerente a qualquer lote ou gleba urbanos;

b) mínimo: fixado em vinte por cento da área do terreno, salvo exceções previstas em lei específica, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

c) adicional: a ser definido na lei de uso e ocupação, permitido mediante mecanismos previstos nesta Lei;

d) máximo: é o limite máximo, a ser definido na lei de uso e ocupação do solo, o qual não pode ser ultrapassado, mesmo quando direitos de construção adicionais são obtidos mediante qualquer dispositivo legal;

XXVII — concessão de direito real de uso: o contrato pelo qual a administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social;

XXVIII — curso d'água: é a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um banhado, cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;

XXIX — densidade básica: é o limite de aproveitamento do solo para uso residencial estabelecido para todos os terrenos do Município;

XXX — densidade líquida: é a relação entre o número de habitantes e a área líquida da unidade territorial considerada;

XXXI — densidade: é a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada;

XXXII — equipamentos urbanos essenciais: são aqueles relacionados aos serviços públicos essenciais e destinados:

- a) ao abastecimento de água potável;
- b) ao esgotamento sanitário;
- c) ao escoamento de águas pluviais;
- d) à distribuição de energia elétrica e à iluminação pública;
- e) às telecomunicações;
- f) à coleta, ao tratamento e à destinação final de resíduos urbanos;
- g) aos cemitérios;
- h) aos terminais e pontos de transporte coletivo de passageiros;
- i) à manutenção de outros serviços necessários ao funcionamento

da cidade;

XXXIII — estoque de área edificável: definido para setor ou bairro, é a totalidade da área sobre a qual é possível edificar em coeficiente de aproveitamento e densidade básica superior aos da área edificável e passível de ser adquirido ou transferido mediante outorga onerosa ou por outro mecanismo previsto nesta Lei;

XXXIV — faixas de proteção de águas superficiais: as faixas de terreno compreendendo o conjunto de flora, fauna, solo e subsolo, correspondentes a nascentes, talvegues, cursos d'água, dimensionadas de forma a garantir a manutenção do manancial hídrico;

XXXV — favela: comunidade com situação fundiária total ou parcialmente ilegal, infra-estrutura básica precária e com tempo de existência igual ou superior a dois anos;

XXXVI — habitação de interesse social: é aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade, em favelas, vilas ou loteamentos irregulares ou a que auferir renda inferior à fixada em lei ou ato normativo próprio;

XXXVII — indicadores de desempenho: são valores que medem o grau de progresso de um processo ou obra, ou a posição relativa da prestação de um serviço;

XXXVIII — índice de cobertura vegetal: é a relação entre a parte permeável do lote ou gleba coberta por vegetação e sua área total;

XXXIX — lote padrão: o menor lote admitido para parcelamentos, com exceção daqueles passíveis de intervenções, na forma desta Lei;

XL — lotes ou glebas subutilizados: áreas públicas ou particulares com edificação abandonada ou utilizada por alguma forma de ocupação transitória ou móvel abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo;

XLI — marquise: espécie de alpendre ou cobertura saliente, na parte externa de um edifício, destinada a servir de abrigo;

XLII — nascente ou olho d'água: o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

XLIII — outorga onerosa: é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo acima do coeficiente de aproveitamento básico, ou de alteração de uso mediante pagamento de contrapartida pelo interessado;

XLIV — pérgula: estrutura horizontal composta de vigamento regular sustentado por pilares, que se constrói como um teto vazado, em área externa de uma edificação;

XLV — potencial construtivo de saturação: é o total de área construída permitida pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente;

XLVI — potencial construtivo virtual: é o potencial construtivo dos imóveis de preservação cultural, ambiental ou de produção agrícola, passível de ser transferido para outras áreas, conforme o disposto em lei;

XLVII — potencial construtivo: de um lote ou gleba não-edificados é o produto resultante da sua área multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento;

XLVIII — projetos: são partes detalhadas de um programa, compreendendo: levantamentos, detalhes construtivos ou funcionais, metas a alcançar, cronograma e fases, orçamentos, recursos necessários e acompanhamento de sua implantação;

XLIX — recuo: é a menor distância entre a divisa do terreno e o limite externo da projeção horizontal da construção em cada um dos seus pavimentos, sendo frontal, conforme se refira aos limites com logradouros ou vias públicas, e de fundo e lateral, à divisa com outros lotes;

L — sistema viário principal: constituído pelos principais acessos do Município, permitindo articulações, deslocamentos, distribuição e apoio as suas vias;

LI — sistema viário: o conjunto de vias, logradouros, acessos e travessias, destinados à circulação de veículos e pedestres, operacionalizado com elementos de fiscalização, sinalização e controle de trânsito e tráfego;

LII — talvegue: a linha sinuosa, no fundo de um vale, pela qual as águas correm, e que divide os planos de duas encostas;

LIII — taxa de impermeabilização: é o índice que se obtém dividindo a área da parcela do lote ou gleba que não permite a infiltração de água pela área total do lote ou gleba;

LIV — taxa de ocupação: é o índice que se obtém dividindo a área correspondente à projeção horizontal da construção pela área total do lote ou gleba;

LV — taxa de permeabilidade: é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e sua área total;

LVI — topo de morro: é a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a três quartos de sua altitude máxima, medida em relação ao nível do mar;

LVII — uso comercial: é a utilização de imóveis destinados ao comércio em geral e de uso específico para lojas, armazéns, mercearias, quitandas e estabelecimentos congêneres;

LVIII — uso de grande porte: é aquele que se destina a atender à comunidade local, ao bairro, à cidade ou região maior;

LIX — uso de médio porte: é aquele que se destina a atender à comunidade local ou às próximas, da própria cidade;

LX — uso de pequeno porte: é aquele que se destina a atender apenas à comunidade local, de bairro ou de setor de bairro;

LXI — uso industrial: é a utilização de imóveis ou áreas destinadas à produção, transformação, manufatura, beneficiamento e fabricação de produtos de naturezas diversas;

LXII — uso institucional: é a utilização de imóveis para repartições públicas, municipais, estaduais ou federais, escolas, creches, hospitais, clubes de serviço e instituições filantrópicas ou comunitárias, igrejas ou instituições religiosas, estabelecimentos destinados aos esportes, lazer e recreação públicos ou privados;

LXIII — uso misto: é a utilização de imóveis ou áreas para mais de um uso;

LXIV — uso residencial: é a ocupação de imóveis destinados somente a habitações individuais ou coletivas;

LXV — uso e serviços: é a utilização de imóveis destinados à prestação de serviços de naturezas diversas;

LXVI — trânsito: é a movimentação e imobilização de veículos, pessoas e animais nas vias terrestres;

LXVII — tráfego: é o deslocamento de pessoas ou coisas pelas vias de circulação, em missão de transporte;

LXVIII — via: é a superfície por onde transitam e trafegam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central;

LVIX — via urbana: são as ruas, avenidas, vielas, ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situadas na área urbana, caracterizadas, principalmente, por possuírem imóveis edificadas ao longo de sua extensão;

LXX — via perimetral: é a via projetada para contornar o Município, margeando, na medida do possível, o perímetro urbano, propiciando alternativas aos veículos que transitam e trafegam pelas rodovias, com destino a outras cidades, evitando o fluxo de trânsito e tráfego na zona central da cidade;

LXXI — via coletora: é a aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arterial, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;

LXXII — vias de interligação: são aquelas projetadas para interligar a via perimetral ao centro da cidade, passando pelas vias coletoras e servindo de referência para o arruamento e instalação de novos loteamentos;

LXXIII — vias locais: são todas as vias localizadas nos bairros e caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas;

LXXIV — vias de trânsito rápido: ou vias rápidas são aquelas caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

LXXV — via arterial: é aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

LXXVI — via rural: são as estradas e rodovias;

LXXVII — vias e áreas de pedestres: são as vias ou conjunto de vias destinadas à circulação prioritária de pedestres;

LXXVIII — vila: é o conjunto de casas contíguas no mesmo lote, destinadas predominantemente à habitação de aluguel, caracterizada pela implantação encravada no interior dos quarteirões ou no fundo de quintais;

LXXIX — zonas: são porções do território do Município delimitadas por lei e caracterizadas por suas funções social e físico-ambiental diferenciadas.

§ 1.º São adotados, para os efeitos de aplicação desta Lei, a conceituação e a definição do art. 61 do Código Tributário Municipal, instituído pela Lei Complementar n.º 52, de 27 de dezembro de 2001.

§ 2.º Prevalecem sobre os conceitos e definições do art. 61 do Código Tributário Municipal aqueles especificados por esta Lei.

CAPÍTULO III

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 7.º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigências estabelecidos nesta Lei, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I — o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos fundamentais individuais e sociais e ao desenvolvimento econômico e social;

II — a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III — a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

IV — a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem-estar e a saúde de seus moradores, usuários e vizinhos.

Art. 8.º A propriedade urbana deve atender à função social da propriedade mediante sua adequação às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesta Lei, compreendendo:

I — a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II — a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;

III — a adequação das condições de ocupação do local às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;

IV — a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de abastecimento de água do Município;

V — a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;

VI — o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas de renda baixa;

VII — a descentralização das fontes de emprego e o adensamento populacional das regiões com maior índice de oferta de trabalho;

VIII — a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de mais baixa renda;

IX — a promoção de sistema de circulação e rede de transportes que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade;

X — a supremacia do interesse coletivo sobre o interesse individual;

XI — o respeito ao patrimônio histórico, cultural, ambiental e paisagístico e à vocação econômica identificada nas áreas agrícolas, industriais, de comércio, de serviços, de turismo e de lazer.

Art. 9.º Nos termos do art. 182 da Constituição Federal, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da cidade, os terrenos, glebas ou lotes totalmente desocupados, ressalvadas as exceções desta Lei.

§ 1.º Os imóveis de que cuida o *caput* são passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e desapropriação mediante pagamento em títulos, observado o Estatuto da Cidade.

§ 2.º O enquadramento dos imóveis não-edificados, subutilizados ou não-utilizados obedece aos critérios previstos nesta Lei, os quais disciplinam os instrumentos do § 1.º deste artigo e delimitam as áreas onde serão aplicados.

CAPÍTULO IV

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

Art. 10. O Plano Diretor Estratégico tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, assegurando o bem-estar de seus habitantes, aliado ao desenvolvimento sustentável do Município, na forma dos arts. 152 a 154 da Lei Orgânica Municipal, mediante o implemento das seguintes ações:

- I —** acesso de todos os cidadãos aos bens e serviços urbanos;
- II —** garantia de melhores condições de vida e moradia aos habitantes do Município;
- III —** organização do desenvolvimento da cidade de forma sustentável, garantindo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV —** racionalização e adequação do uso das infra-estruturas urbanas instaladas de modo a evitar a sua sobrecarga ou sua ociosidade;
- V —** vinculação da expansão urbana à capacidade da infra-estrutura existente;
- VI —** condicionamento da implantação de novos empreendimentos de expansão urbana à implementação de obras de infra-estrutura, assim como melhorias a serem executadas pelos futuros empreendedores imobiliários;
- VII —** criação de condições para o estabelecimento da participação da iniciativa privada e dos demais setores da sociedade nos investimentos destinados à implantação de programas e projetos de urbanização de espaços de uso coletivo no atendimento ao interesse social;
- VIII —** garantia da participação da população no processo de gestão da política urbana e rural nas áreas de:
 - a)** habitação;
 - b)** transportes públicos;
 - c)** mobilidade urbana;
 - d)** infra-estrutura;
 - e)** preservação da paisagem;
 - f)** saneamento ambiental;
 - g)** segurança pública;
 - h)** política cultural;

IX — possibilidade e incentivo do uso pela população dos espaços públicos para atividades de esporte, cultura, turismo e lazer, fomentando uma nova cultura urbana voltada ao prazer do convívio informal e espontâneo;

X — desenvolvimento sustentado de atividades econômicas no Município mediante sua diversificação, priorizando o turismo, o agronegócio, e outras atividades geradoras de emprego, trabalho e renda;

XI — preservação da qualidade e quantidade dos recursos hídricos, especialmente mediante o uso racional e a recuperação da vegetação junto às nascentes, nos topos de morros, áreas de reserva legal e das matas ciliares;

XII — ordenação da ocupação, parcelamento e uso do solo, impedindo a ampliação dos vazios urbanos e revertendo os existentes mediante a indução a ocupação compatível com a função social da propriedade urbana, incentivando a ocupação das áreas dotadas de infra-estrutura e reforçando a identidade da paisagem urbana;

XIII — realização de melhorias nas condições de moradia e de saneamento básico e ambiental dos assentamentos urbanos precários;

XIV — elevação da qualidade de vida de toda a população;

XV — compatibilização do desenvolvimento de atividades econômicas com a preservação ambiental;

XVI — manutenção permanente do processo de planejamento municipal mediante a articulação e a integração institucional e setorial;

XVII — fornecimento de instrumentos de políticas públicas adequadas aos problemas específicos do Município;

XVIII — a divulgação permanente dos objetivos e das diretrizes do Plano Diretor Estratégico a fim de torná-lo efetivo instrumento de política urbana.

Art. 11. Para a consecução dos objetivos gerais do Plano Diretor Estratégico são estabelecidas as seguintes diretrizes:

I — o uso da propriedade urbana atenderá ao interesse coletivo e ao bem estar dos cidadãos;

II — a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos e projetos de desenvolvimento urbano e rural;

III — o estabelecimento da cooperação entre a Administração Municipal, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no enfrentamento dos principais problemas sociais urbanos e rurais;

IV — o planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município;

V — a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

- VI** — a ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar:
- a)** a utilização desordenada dos imóveis urbanos;
 - b)** a proximidade dos usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c)** o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana, à preservação da paisagem e ao saneamento ambiental;
 - d)** a instalação de empreendimentos ou sistemas que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e)** a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte em sua subutilização ou não-utilização;
 - f)** a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g)** a poluição e a degradação ambiental;
- VII** — o desenvolvimento da integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais do Município, objetivando o seu desenvolvimento socioeconômico;
- VIII** — a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;
- IX** — a prevenção, preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural, ambiental e paisagístico do Município;
- X** — o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação para empreendimentos que tenham como objetivo o interesse social;
- XI** — o estabelecimento de critérios de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos terrenos;
- XII** — a participação da iniciativa privada e demais setores da sociedade nos investimentos destinados à implantação de programas e projetos de urbanização dos espaços de uso coletivo;
- XIII** — o incentivo ao desenvolvimento e à expansão da atividade industrial, agroindustrial, agrícola, turística e de lazer no Município;
- XIV** — o controle do uso, preservação e manutenção da rede de estradas rurais do Município;
- XV** — a implantação de obras viárias que potencializem o atendimento das principais atividades econômicas do Município;
- XVI** — o incentivo à implantação, o desenvolvimento e à expansão de empreendimentos destinados à educação de nível técnico e superior no Município relacionadas às atividades econômicas locais, em parceria com a iniciativa privada e demais setores da sociedade;
- XVII** — o incentivo à implantação e ao desenvolvimento de empreendimentos que priorizem a geração de emprego e renda no Município;
- XVIII** — a implantação de um sistema de planejamento e gestão urbanos que garanta a aplicação do Plano Diretor Estratégico de forma democrática e participativa;

XIX — a ampliação da oferta de espaços públicos qualificados de uso comum do povo, integrados ao ambiente natural, adequados à circulação de pedestres e ao convívio, lazer e cultura da comunidade local, buscando a inserção social e um uso mais qualificado do solo urbano;

XX — a melhoria da oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

XXI — a recuperação dos investimentos do Poder Público dos quais resultem a valorização de imóveis urbanos particulares;

XXII — planejamento do desenvolvimento, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a prevenir e a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

XXIII — oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e outros serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

XXIV — integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico sustentável;

XXV — adoção de padrões de produção e consumo compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental e socioeconômica;

XXVI — regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XXVII — proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XXVIII — a vedação de qualquer tipo de construção nos trechos de faixas de domínio nas rodovias:

- a)** na Rodovia BR-146, até seu limite com o perímetro urbano;
- b)** na Rodovia MG-455, em toda sua extensão no trecho que corta o perímetro urbano;

XXIX — o estabelecimento de processo que garanta a revisão periódica do Plano Diretor Estratégico.

§ 1.º O Poder Executivo desenvolverá programas de regularização de loteamentos nos termos da legislação federal aplicável, exigindo a modificação do respectivo projeto, no que couber, para adequação às diretrizes e demais preceitos desta Lei, com atualização do cadastro imobiliário com base no sistema georeferenciado.

§ 2.º O Poder Executivo desenvolverá planos de ocupação efetiva de áreas loteadas para evitar a ociosidade da infra-estrutura instalada, incentivando a substituição

por outros usos nos casos em que esta ocupação seja inviável, em articulação com os respectivos proprietários e adquirentes de lotes de acordo com as seguintes diretrizes:

I — incentivar a ocupação dos lotes vagos com a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade de forma a, sucessivamente, aplicar a utilização compulsória do lote, o aumento progressivo do IPTU e, finalmente, a sua desapropriação, caso estes não tenham sido utilizados nos parâmetros da lei de uso e ocupação do solo;

II — incentivar a manutenção dos lotes limpos e abertos, como áreas verdes, para usufruto da comunidade;

III — permitir a abertura de novos loteamentos somente nas áreas definidas pelo macrozoneamento, de modo a aproveitar os investimentos públicos feitos em infra-estrutura urbana nessas áreas;

IV — criar áreas verdes e de lazer nos bairros consolidados que carecem de espaços com essa característica.

§ 3.º O Poder Executivo promoverá a revisão e a instituição da legislação urbanística observando as seguintes diretrizes:

I — rever e legislar sobre o escalonamento urbano, o parcelamento do solo, o uso e ocupação do solo, o Código de Obras, o Código de Posturas Urbana e Rural, a legislação ambiental e o Código Tributário, para adequar essas leis às diretrizes do Plano Diretor Estratégico;

II — determinar as zonas nas quais será permitida a verticalização, limitando as construções de maneira a privilegiar tal ocupação nas áreas mais centrais com contrapartidas que ampliem os espaços de circulação e uso público, sem obstruir a paisagem urbana atual, criando espaços suficientes entre os edifícios;

III — desenvolver as diretrizes de ocupação das zonas de expansão urbana do Município;

IV — garantir a reserva de áreas de lazer em terrenos com declividade inferior a trinta por cento e em áreas contíguas e superiores a quatrocentos metros quadrados na aprovação de novos loteamentos.

§ 4.º O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes na revisão da lei de parcelamento do solo:

I — criar novos parâmetros para a definição das áreas públicas na aprovação de novos loteamentos, diferenciando:

a) no caso de “áreas verdes”, os parques, praças, campos e zonas esportivas, áreas verdes ornamentais;

b) no caso de “áreas institucionais”, as áreas para saúde, escolas, creches, lazer e cultura;

II — prever a obrigatoriedade de incluir no projeto a designação do uso de cada uma das áreas públicas previstas, de acordo com as novas diretrizes municipais;

III — prever a exigência de áreas institucionais acima do dimensionamento padrão, em função da análise da disponibilidade de equipamentos no entorno;

IV — prever a definição pelo poder público da localização das áreas públicas, por ocasião do fornecimento de diretrizes para os loteamentos;

V — prever a criação de condomínios de áreas verdes e institucionais entre vários parcelamentos, evitando a pulverização destas áreas públicas;

VI — vincular a aprovação de novos loteamentos à prévia atualização cadastral, em meio digital, de toda área objeto de parcelamento do solo, georeferenciada com a base cartográfica municipal;

VII — considerar como corretas, para efeito de cálculo das áreas de parcelamento, em lotes, arruamentos ou áreas públicas, as áreas encontradas pelos técnicos da Prefeitura na base georeferenciada oficial junto ao cadastro municipal; e em vistoria feita “ in loco ”.

VIII — revisão, atualização e aperfeiçoamento das leis de uso e ocupação do solo para sua melhor adequação à cidade que se deseja construir com base nesta Lei, observando:

a) a reserva de área verde nos novos loteamentos não inferior a dez por cento da área total do loteamento, em áreas contíguas não menores que quatrocentos metros quadrados;

b) a reserva de áreas institucionais em terrenos com declividades menores que trinta por cento;

c) a observância das diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

d) a reserva de áreas institucionais nos novos loteamentos não inferior a cinco por cento da área total do loteamento, destinada à construção de equipamentos previstos no Plano Diretor Estratégico, especialmente na zona de expansão urbana;

e) vedação à implantação de novos loteamentos sem a instalação de rede de água ligada ao sistema de abastecimento de água, assim como de rede de esgotamento sanitário ligada ao sistema de tratamento de esgoto e à rede de energia elétrica;

f) exclusão das áreas de preservação permanente no cômputo das áreas verdes e institucionais;

g) inclusão, entre as obras de infra-estrutura, da pavimentação dos passeios públicos, arborização, paisagismo e implantação de mobiliário urbano;

h) a necessidade de análise e aprovação prévia da localização das áreas institucionais e verdes.

§ 5.º O Município adotará as seguintes diretrizes na revisão do Código de Posturas:

I — a forma de manutenção dos passeios públicos, arborização e poda e critérios de localização dos equipamentos públicos, especialmente bancos, caixa de correio, pontos de ônibus, padrões para colocação do lixo e outros correlatos;

II — critérios para aprovação do alvará de funcionamento de atividades comerciais e de serviços ligados ao turismo;

III — restrições ao uso de publicidade exterior nas áreas de interesse público, paisagístico, turístico, histórico e ambiental;

IV — normas para anúncios e placas de identificação de comércio, indústria e serviços.

TÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

CAPÍTULO I

DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

Seção I

Da Reforma Administrativa

Art. 12. O Município implantará gradualmente reforma administrativa, promovendo a redução das fases sequenciais dos processos administrativos, a integração dos diversos órgãos públicos e prioridade no atendimento adequado aos cidadãos, de acordo com as seguintes diretrizes:

I — criação na Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente dos cargos e departamentos necessários à efetiva aplicação do Plano Diretor Estratégico;

II — implantação de sistema de informações georeferenciadas, garantindo o processo permanente de planejamento e gestão urbana e rural;

III — adequação das competências institucionais dos órgãos municipais aos objetivos, diretrizes e demais preceitos desta Lei;

IV — aplicação dos instrumentos de gestão da política urbana do Estatuto da Cidade para a implantação de políticas fundiárias e dos planos, programas, projetos e ações estratégicos;

V — criação do CMDHP – Conselho Municipal de Desenvolvimento Habitacional Popular;

Seção II

Do Desenvolvimento Econômico e Social

Art. 13. O Município priorizará o fomento ao desenvolvimento de atividades:

I — de apoio ao turismo, mediante o incentivo e ações voltados:

a) ao fomento na abertura de comércios, serviços e atividades culturais direcionadas ao turismo;

b) à manutenção, tombamento e classificação do patrimônio de interesse histórico paisagístico, arqueológico e cultural do Município e sua preservação, pelos proprietários, mediante:

1. a criação de programa de incentivo à manutenção de fachadas dos edifícios de interesse histórico, independentemente de tombamento específico;

2. a concessão de incentivos fiscais aos proprietários de bens tombados e adequadamente preservados;

3. o estímulo ao uso adequado dos imóveis de interesse histórico;

c) ao fomento ao artesanato e à culinária locais;

d) ao apoio ao turista e à população do local turístico, dotando-o de infra-estrutura própria e de atendimento adequado;

e) ao incentivo ao turismo histórico e rural;

f) à criação de sistema de identificação visual de informações sobre os locais de turismo e sua sinalização nas vias e estradas municipais;

II — apoio às atividades rurais e à atividade industrial de transformação ou beneficiamento dos produtos rurais, mediante o incentivo e ações voltados:

a) ao controle fitossanitário e zoonossanitário da produção;

b) a melhoria na qualidade dos produtos;

c) à delimitação de áreas destinadas ao seu desenvolvimento, mediante o disciplinamento do uso e ocupação do solo na área rural através do mapeamento da sua vocação produtiva e a delimitação das áreas ambientalmente frágeis e daquelas dotadas de potencial de exploração, desencadeando e mantendo o processo permanente de planejamento ambiental;

d) à diversificação da produção;

e) à criação de programas de estímulo à fixação do produtor no campo;

f) ao aumento da capacidade de estocagem dos produtos;

g) à definição de regras de posturas na área rural, orientando e estabelecendo as relações de vizinhança, garantindo:

1. o acesso às propriedades;

2. a manutenção das estradas rurais;

3. à eletrificação das residências e vias públicas nos aglomerados rurais;

4. o uso da água;

5. a destinação do lixo;

6. a destinação do esgoto;

h) ao aproveitamento adequado dos recursos naturais;

i) à fiscalização da extração mineral em áreas agrícolas;

j) aos programas de qualificação profissional;

I) à garantia da preservação de nascentes e do abastecimento e qualidade da água na zona rural;

III — criação de distritos industriais;

IV — de incentivo à instalação de indústrias não incômodas ao meio ambiente, preferencialmente em distrito industrial ou nas áreas a elas reservadas;

V — de incentivo e estímulo à microempresa;

VI — revisão do Código Tributário Municipal, incorporando as medidas necessárias à aplicação desta Lei.

Seção III

Das HIS - Habitações de Interesse Social

Art. 14. O Município implantará programas de HIS - Habitação de Interesse Social de acordo com as seguintes diretrizes:

I — elaboração e implantação de política habitacional de interesse social;

II — implantação de áreas de lazer e preservação na beira dos córregos e monitoramento ambiental a fim de evitar novas ocorrências de ocupações irregulares;

III — coibir a ocupação de áreas públicas institucionais, dando-lhes o uso adequado de acordo com a função social da propriedade, e de áreas de lazer e preservação, com construções irregulares, dando imediatamente o uso mais adequado a estas áreas;

IV — firmar convênio com conselhos e entidades de classe para garantir a qualidade das construções da população de baixa renda, mediante a aplicação de programa de engenharia pública, orientação à população quanto às normas legais de construção, aprovação de projetos, qualidade de projeto e construção de forma a alcançar o melhor resultado na qualidade da habitação e na paisagem urbana;

V — apoio e desenvolvimento de programas de cooperativas de habitação popular, mediante assessoramento para a obtenção de melhores padrões de assentamento, o aperfeiçoamento técnico de suas equipes e a consecução dos objetivos de proporcionar moradia de qualidade e custo justo;

VI — definição das áreas especiais de interesse social – AEIS;

VII — desenvolvimento de programas de transferência das habitações localizadas em áreas de risco ambiental e sanitário;

Seção IV

Defesa do Meio Ambiente

Art. 15. Todo empreendimento, obra ou atividade econômica a ser implantada no município de Andradadas deverá respeitar o disposto no Artigo 160 da Lei Orgânica do Município de Andradadas.

Art. 16. O Município promoverá a valorização, o planejamento e o controle do meio ambiente, de acordo com as seguintes diretrizes:

I — criar e estruturar a Seção de Projetos de Fiscalização e Educação Ambiental;

II — considerar o meio ambiente como elemento fundamental do sistema do planejamento e desenvolvimento sustentável do Município, especialmente o da área rural;

III — criar os instrumentos necessários ao exercício das funções de planejamento, controle e fiscalização de todas as atividades que tenham interferência no meio ambiente do Município;

IV — rever e aperfeiçoar a legislação ambiental municipal para sua atualização e adequação aos preceitos desta Lei;

V — monitorar e controlar o uso dos solos urbano e rural, a poluição do ar, da água, do solo, dos mananciais e do recurso hídrico;

VI — proceder ao mapeamento do uso do solo a partir de fotografias de satélite, de maneira a gerar insumos para a revisão do macrozoneamento e do zoneamento;

VII — mapear as áreas ambientais frágeis, de forma a especificar os usos adequados relativos ao solo, procurando preservar ou restabelecer a vegetação original;

VIII — observar as diretrizes desta Lei para identificar áreas com potencial agrícola e para a atividade pecuária;

IX — delimitar as áreas de interesse para a preservação ecológica, as áreas com características originais de mata nativa e as áreas de proteção aos mananciais de água;

X — compatibilizar usos e conflitos de interesse nas áreas de preservação ambiental e agrícola, especialmente nas de proteção aos mananciais;

XI — promover o zoneamento ambiental da área não urbanizada;

XII — capacitar funcionários para o exercício do licenciamento ambiental dos empreendimentos a serem implantados no Município, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade, onde a ocupação será controlada por meio de diretrizes do Poder Público, através da exigência dos estudos e relatórios de que cuida esta Lei, a legislação ambiental do Município, do Estado e da União;

XIII — ampliar a oferta de áreas verdes públicas qualificadas, implantando equipamentos de lazer, esportes e infra-estrutura e criar praças nos bairros carentes de área verde com mobiliário urbano adequado e tratamento paisagístico, garantindo o acesso de toda a população;

XIV — preservar as áreas ambientalmente frágeis ocupadas e recuperar as degradadas, especialmente as margens dos córregos urbanos;

XV — desenvolver Programa de Educação Ambiental junto às escolas da rede pública e particular;

XVI — concluir obra do aterro sanitário, promovendo a disposição adequada dos resíduos sólidos;

XVII —dar apoio a iniciativas particulares de coleta seletiva associada a programas de reciclagem de lixo, desenvolvidos eventualmente em consórcio com municípios vizinhos;

XVIII — criar um sistema municipal de coleta e disposição adequada do entulho, divulgando os programas de maneira a evitar que o entulho de construções e de poda de vegetação seja disposto irregularmente em terrenos vazios e sítios rurais;

XIX — desenvolver projeto de reciclagem do entulho para a construção civil, adotando tecnologia já desenvolvida em outros municípios e possibilitando a redução de custos para os projetos de habitação popular;

XX — incrementar a arborização viária com espécies adequadas;

XXI — a implantação de áreas verdes nos vazios urbanos, com observância das seguintes diretrizes:

a) implantar programa de ampliação das áreas verdes urbanas para atingir até 2015 o índice mínimo de doze metros quadrados de área verde por habitante, conforme recomendação da ONU;

b) exigir para os novos loteamentos projeto de paisagismo e equipamentos urbanos apropriados,

c) garantir a preservação dos rios e córregos urbanos, definindo parques lineares nas áreas de preservação permanente.

Art. 17. Os projetos de loteamento, de expansão urbana e de chácaras de recreio considerarão e respeitarão:

I — a topografia e o escoamento das águas;

II — a preservação das áreas marginais aos cursos d'água;

III — a proteção das áreas de valor ecológico;

IV — a proteção aos mananciais e a reserva de faixas não-edificáveis ao longo dos corpos d'água, de acordo com o Código Florestal, instituído pela Lei n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965.

§ 1.º São diretrizes para a análise dos projetos de que cuida o *caput*:

I — o desenvolvimento de atividades que não agredam o meio ambiente;

II — o respeito às condicionantes físicas do relevo e do solo;

III — a garantia de áreas mínimas de permeabilidade do solo;

IV — o prévio licenciamento ambiental, quando exigido;

V — sistema de abastecimento de água potável, com a apresentação do comprovante da outorga de uso, quando for o caso;

VI — sistema de escoamento ou tratamento de esgoto.

§ 2.º A lei de parcelamento e uso do solo definirá as áreas de expansão urbana.

§ 3.º Até a edição da lei que cuida o § 2.º deste artigo serão consideradas as áreas delimitadas pelo art. 48, nos §§ 1.º e 2.º, do Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO II
DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA
Seção I
Diretrizes Gerais

Art. 18. O Município manterá cadastro atualizado do sistema municipal de infra-estrutura urbana nas áreas de esgoto, coleta de lixo e drenagem urbana.

Art. 19. O Município concluirá aterro sanitário para o acondicionamento dos resíduos sólidos locais.

Seção II
Do Esgotamento Sanitário

Art. 20. São diretrizes para o esgotamento sanitário no Município:

- I —** implantar projeto de tratamento do esgoto doméstico;
- II —** promover a ampliação da rede de esgotamento sanitário para atendimento universal de toda a população, da zona urbana e rural;
- III —** fiscalizar as ligações de esgoto impedindo o seu despejo nas redes de águas pluviais;
- IV —** fiscalizar e coibir a ligação de água pluvial nas redes de esgoto.

Seção III
Dos Recursos Hídricos e do Abastecimento de Água

Art. 21. São diretrizes para os recursos hídricos e para o abastecimento de água:

- I —** desenvolver alternativas de captação de água para abastecimento urbano;
- II —** fomentar a reutilização da água para fins menos nobres, formulando programas específicos para esta finalidade;
- III —** impedir a abertura de novos loteamentos em áreas onde não exista água canalizada tratada, evitando a abertura de novos poços artesianos;

IV — demarcar, recuperar e preservar as fontes e nascentes de água na malha e perímetro urbanos;

V — regulamentar os condomínios horizontais e os de interesse social;

VI — explicitar na legislação que áreas com declividade maior que trinta por cento e áreas de preservação permanente que margeiam córregos e cabeceiras de nascentes, de acordo com Código Florestal Brasileiro, não poderão ser computadas como áreas verdes ou institucionais;

VII — garantir a manutenção das várzeas dos córregos urbanos como áreas de preservação, de maneira a suportar as cheias dos córregos sem prejuízos humanos;

VIII — manter as áreas de preservação permanente destinadas a esta finalidade, privilegiando usos compatíveis com os atributos que justificam a preservação, como parques lineares, passeios para pedestres, pistas de corrida, ciclovias e outros;

IX — manter os leitos naturais dos córregos e rios, mesmo em área urbana, evitando as canalizações fechadas e construções de vias em cima dos córregos;

X — impedir a ocupação das margens por habitações irregulares com o monitoramento e a vigilância contínuos, além de desenvolver projetos com as associações de moradores dos bairros e moradores das áreas ribeirinhas visando à conscientização sobre a importância da sua manutenção;

XI — revisar e ampliar o sistema de drenagem urbana;

XII — exigir e implementar parcerias para que as empresas concessionárias dos serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário observem as diretrizes deste Plano Diretor Estratégico.

Seção IV

Da Iluminação Pública

Art. 22. São diretrizes para a iluminação pública:

I — implantar programas de redução dos gastos com iluminação pública;

II — garantir a iluminação das vias, logradouros e equipamentos públicos.

Seção V

Do Sistema Viário e do Transporte Coletivo

Art. 23. São diretrizes do sistema viário:

I — implementar estudos para novo sistema viário, a ser regulado por lei, observando estas diretrizes;

II — rever a hierarquia viária, considerando as ligações já instaladas;

III — implantar sistema de controle de velocidade dos automóveis;
IV — desenvolver as diretrizes viárias, com a abertura de vias previstas no Anexo V desta Lei.

Art. 24. O Sistema Viário do Município é classificado, conforme o Anexo IV desta Lei, em:

- I** — via perimetral;
- II** — vias coletoras;
- III** — vias de interligação;
- IV** — vias locais;
- V** — vias rápidas.

Art. 25. Fica vedada, a partir da data de publicação desta Lei, a licença para construção em áreas destinadas ao prolongamento do Sistema Viário do Município.

Art. 26. São diretrizes para as estradas rurais:

- I** — largura mínima de sete metros;
- II** — a obrigação de os proprietários de glebas à jusante de recolher as águas pluviais provenientes das estradas rurais.

Parágrafo único. O Código de Posturas Rural fixará a multa pelo descumprimento do disposto no inciso II deste artigo.

Art. 27. São diretrizes para o transporte coletivo municipal:

- I** — a revisão dos itinerários do transporte coletivo de modo a garantir a circulação centrípeta e a circulação entre bairros;
- II** — a criação de itinerário circular, de forma a facilitar a ligação perimetral;
- III** — a criação de itinerário turístico de maneira a garantir o acesso mais fácil e constante aos pontos turísticos, propiciando aumentar a frequência, distribuindo, ainda, informações turísticas aos passageiros;
- IV** — o descongestionamento do trânsito na região central;
- V** — a garantia do atendimento pelo transporte coletivo em horários especiais, como nos finais de semanas e feriados;
- VI** — a revisão da legislação relativa aos serviços de táxi e a regulação dos transportes alternativos de passageiros.

TÍTULO III

DIRETRIZES URBANÍSTICAS E DA ORDENAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 28. A extensão territorial do Município de Andradas é dividida em zona urbana, delimitada pelo perímetro urbano, conforme a Lei Municipal n.º 1.122, de 3 de novembro de 1993, com as coordenadas descritas no Anexo I desta Lei, e zona rural, considerada esta a área externa ao perímetro urbano, até o limite do Município.

§ 1.º A zona urbana e a zona rural são subdivididas nas seguintes áreas:

- I —** AAP – Área de Adensamento Preferencial;
- II —** AAR – Área de Adensamento Restrito;
- III —** AAC – Área de Adensamento Controlado;
- IV —** AI-1 – Área Industrial Um;
- V —** AI-2 – Área Industrial Dois;
- VI —** ACA – Área de Conservação Ambiental;
- VII —** AEIS – Área Especial de Interesse Social;
- VIII —** AES – Área Especial de Segurança(ver anexo II-B);
- IX —** AIPHAC – Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural;
- X —** AR-1 – Área Rural Um;
- XI —** AR-2 – Área Rural Dois;
- XII —** APP – Área de Preservação Permanente.

§ 2.º As áreas de que cuidam os incisos do § 1.º, excetuadas as dos incisos VI e XI, são as discriminadas no Anexo II desta Lei.

§ 3.º As áreas de que cuidam os incisos VI e XI são aquelas definidas em lei específica.

§ 4.º Os projetos técnicos relativos à licença de construção ou ocupação de qualquer ordem conterão:

I — a certificação prévia pela Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente do enquadramento e do uso permitido para área na qual pretenda o interessado construir ou estabelecer atividade;

II — o memorial descritivo do uso e ocupação, acompanhado do compromisso do interessado na folha de rosto do projeto, em observar as restrições impostas.

CAPÍTULO II

DAS MACROZONAS

Seção I

Das Áreas de Adensamento Preferencial

Art. 29. As AAP – Áreas de Adensamento Preferencial têm como diretrizes:

- I** — a possibilidade de adensamento populacional em função da capacidade da infra-estrutura existente;
- II** — o incentivo à convivência do uso residencial e não-residencial, condicionada à promoção da qualidade urbana e ambiental;
- III** — o estabelecimento de critérios de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos imóveis.

Seção II

Das Áreas de Adensamento Restrito

Art. 30. As AAR – Áreas de Adensamento Restrito têm como diretrizes:

- I** — a restrição do adensamento populacional, em função da capacidade da infra-estrutura existente;
- II** — a manutenção e o incentivo à ampliação da permeabilidade e da cobertura vegetal;
- III** — as melhorias das condições do sistema viário;
- IV** — a proteção visual da paisagem da Serra do Caracol;
- V** — o incentivo à convivência do uso residencial e não-residencial, condicionada a promoção da qualidade urbana e ambiental;
- VI** — o estabelecimento de critérios de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos imóveis.

Seção III

Das Áreas de Adensamento Controlado

Art. 31. As AAC – Áreas de Adensamento Controlado têm como diretrizes:

- I** — o controle do adensamento populacional, em função da infra-estrutura existente;
- II** — a manutenção e o incentivo à ampliação de permeabilidade e da cobertura vegetal;
- III** — melhoria das condições do sistema viário;
- IV** — o incentivo à convivência do uso residencial e não-residencial, condicionada à promoção da qualidade ambiental;

V — o estabelecimento de critérios de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos imóveis.

Seção IV **Das Áreas Industriais Um**

Art. 32. As AI-1 – Áreas Industriais Um têm como diretrizes:

- I — o incentivo à expansão das atividades econômicas;
- II — a restrição ao uso residencial e aos usos de pequeno e médio porte no âmbito comercial, institucional e de serviços;
- III — o estabelecimento de critérios de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos imóveis.

Seção V **Das Áreas Industriais Dois**

Art. 33. As AI-2 – Área Industriais Dois têm como diretrizes:

- I — o incentivo à expansão das atividades econômicas;
- II — a restrição ao uso residencial e análise da conveniência dos usos de pequeno porte no âmbito comercial, institucional e de serviços;
- III — o estabelecimento de critérios de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos imóveis.

Seção VI **Das Áreas de Conservação Ambiental**

Art. 34. As ACA – Áreas de Conservação Ambiental têm como diretrizes:

- I — a preservação, conservação e recuperação da vegetação de interesse ambiental, através de manejo sustentável;
- II — a definição e delimitação de territórios passíveis de utilização, bem como aqueles especialmente protegidos com restrição à ocupação, através da proposição de zoneamento ambiental, estabelecendo normas e padrões específicos relativos ao uso e manejo dos recursos naturais.

Seção VII **Das Áreas de Preservação Permanente**

Art. 35. As APP - Áreas de Preservação Permanente têm as seguintes diretrizes:

- I —** o uso autorizado em legislação específica;
- II —** sua delimitação na forma da legislação federal, estadual e municipal, considerando-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas, sem prejuízo da legislação federal ou estadual superveniente:
 - a)** ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:
 - 1.** de trinta metros para os cursos d'água de menos de dez metros de largura;
 - 2.** de cinquenta metros para os cursos d'água que tenham de dez a cinquenta metros de largura;
 - 3.** de cem metros para os cursos d'água que tenham de cinquenta a duzentos metros de largura;
 - 4.** de duzentos metros para os cursos d'água que tenham de duzentos a seiscentos metros de largura;
 - 5.** de quinhentos metros para os cursos d'água que tenham largura superior a seiscentos metros;
 - b)** ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, observada a Resolução CONAMA n.º 302, de 20 de março de 2002, e legislação superveniente;
 - c)** nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de cinquenta metros de largura;
 - d)** no topo de morros, montes, montanhas e serras;
 - e)** nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a cem por cento na linha de maior declive;
 - f)** nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a cem metros em projeções horizontais;
 - g)** em altitude superior a mil e oitocentos metros, qualquer que seja a vegetação;
- III —** vedação da edificação de qualquer espécie, inclusive muros;
- IV —** exclusão no cálculo do cálculo das áreas de reserva para uso público, áreas verdes, áreas institucionais ou arruamentos, em todas as espécies de parcelamento do solo urbano ou rural.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no inciso III deste artigo a colocação de cercas de arames, desde que sem implicar degradação ou alteração significativa da área preservada.

Seção VIII

Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 36. O Plano de Urbanização de cada AEIS será estabelecido em decreto e deverá prever:

- I** — diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta Lei, na legislação de HIS e nas normas técnicas pertinentes;
- II** — diagnóstico da AEIS que, no mínimo, contenha:
 - a)** a análise físico-ambiental;
 - b)** a análise urbanística e fundiária;
 - c)** a caracterização socioeconômica da população residente;
- III** — os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;
- IV** — instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
- V** — condições para o remembramento de lotes;
- VI** — forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- VII** — forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na AEIS objeto do Plano de Urbanização;
- VIII** — fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- IX** — adequação às disposições definidas neste Plano Diretor Estratégico e na legislação esparsa;
- X** — atividades de geração de emprego e renda;
- XI** — plano de ação social.

§ 1.º Serão constituídos em todas as AEIS conselhos gestores, compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo, os quais deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

§ 2.º Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das AEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 3.º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 4.º Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em AEIS, quando necessárias para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público.

§ 5.º Nos Planos de Urbanização das AEIS o Poder Público Municipal promoverá a implantação de áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento ou distrito, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

§ 6.º Nas AEIS, excetuando-se as áreas inseridas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante aprovação do CMDUS e do CMDHP, os proprietários de edificações subutilizadas, que as reformarem e destinarem à HIS, em programas e projetos de recuperação urbana conveniados com o Executivo, poderão transferir para outro imóvel, como direito de construir até toda a área construída do imóvel da AEIS, observadas as normas estabelecidas nesta Lei, em especial aquelas referentes à transferência de potencial construtivo.

§ 7.º O plano de urbanização poderá abranger mais de uma AEIS.

Art. 37. Constituem normas básicas para os Planos de Urbanização e para a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo nas AEIS:

I — aos imóveis já edificados anteriormente à publicação desta Lei, os quais não se enquadravam na caracterização de AEIS, mas que mantenham sua utilização para o uso regularmente instalado, aplicam-se as disposições da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo correspondentes à zona de uso na qual o imóvel estava inserido antes do seu enquadramento na AEIS;

II — a aprovação de qualquer empreendimento deverá observar as normas, índices e parâmetros definidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente na data da publicação desta Lei, garantida a destinação de, no mínimo, setenta por cento da área construída total para HIS, em cada lote ou gleba, excetuados dessa exigência os lotes regulares que já apresentem área igual ou inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados, na mesma data;

III — a produção de novas unidades de HIS deverá atender as disposições estabelecidas pela legislação específica delas;

IV — nas áreas de parcelamentos e loteamentos irregulares, deverão ser utilizados os parâmetros previstos na legislação federal específica para parcelamento do solo.

V — nas áreas de favelas, o Executivo definirá diretrizes específicas para os Planos de Urbanização, visando à regularização do parcelamento do solo e das moradias preexistentes, garantidas condições de segurança e salubridade das mesmas;

VI — nas áreas regularizadas de acordo com o disposto nos itens III e IV deste artigo aplicar-se-ão, depois de concluída a regularização e para os usos não-residenciais, as disposições de uso definidas pelo Plano de Urbanização;

VII — nas áreas de proteção aos mananciais deverão ser atendidos os parâmetros da legislação estadual pertinente e, em especial, das leis específicas de proteção e recuperação dos mananciais;

VIII — o coeficiente de aproveitamento mínimo é de um décimo;

IX — o coeficiente de aproveitamento básico é um;

X — o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir dois e meio de acordo com o Plano de Urbanização;

XI — as exigências relativas a coeficiente de aproveitamento poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes ou na totalidade da área da AEIS e não em cada lote, conforme dispuser o Plano de Urbanização;

XII — as demolições somente serão permitidas quando vinculadas ao início de nova construção ou em caso de risco comprovado por laudo técnico;

XIII — a exigência de recuo poderá ser dispensada, desde que garantidas as condições de aeração e insolação dos cômodos, definidas na legislação.

Parágrafo único. A inclusão de qualquer imóvel em AEIS não isenta os infratores de penas e sanções a que estejam sujeitos pela legislação vigente.

Art. 38. Nas AEIS, a concessão de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, como incentivo para construção de HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP, por agentes privados, seguirá os seguintes parâmetros:

I — será gratuita para a produção de HIS até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na AEIS onde o imóvel está inserido;

II — será gratuita para a produção de HMP com até sessenta metros quadrados de área útil total, até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na AEIS onde o imóvel está inserido;

III — será de cinquenta por cento para a produção de HMP com área útil total entre sessenta e oitenta metros quadrados, até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na AEIS onde o imóvel está inserido.

Parágrafo único. Nas AEIS, a aplicação dos incentivos previstos nos I a III do *caput* deverá ser prevista no respectivo Plano de Urbanização.

Art. 39. Os Planos de Urbanização de cada AEIS deverão ser subscritos pelo Conselho Gestor da respectiva AEIS e aprovados pelo CMDHP, garantindo na elaboração e implementação do respectivo Plano de Urbanização a participação:

- I —** da população moradora das AEIS, ou daquela para a qual as AEIS estiverem destinadas ou de representantes das suas associações, quando houver;
- II —** de representantes da Prefeitura;
- III —** de representantes dos proprietários de imóveis localizados nas AEIS;
- IV —** de representantes do CMDUS e do CMDHP.

Art. 40. As AEIS serão delimitadas de acordo com as necessidades definidas pelo Plano Municipal de Habitação, de responsabilidade do CMDHP, e na legislação de uso e ocupação do solo, considerando o déficit anual da demanda habitacional prioritária, permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§ 1.º Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo enquadrados como tal, é admitido o Urbanizador Social, que é o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.

§ 2.º Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário, regularmente cadastrado pela Administração, com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Município.

§ 3.º Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

§ 4.º A instituição das AEIS, bem como a regularização urbanística e a recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao FMDUS - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

§ 5.º A regularização fundiária de núcleos habitacionais em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-se-á pela instituição de AEIS, mediante concessão de direito real de uso, atendidas as condições e requisitos da Lei Municipal n.º 1.345, de 19 de julho de 2001, que dispõe sobre a construção de casas populares e sobre o parcelamento do solo público com fins sociais.

Seção IX

Das Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural

Art. 41. As AIPHAC – Áreas de Interesse Paisagístico, Histórico, Artístico e Cultural têm como diretrizes:

- I** — a elaboração de normas para a preservação de bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- II** — a revitalização de áreas degradadas;
- III** — a preservação e a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história, sociedade e cultura;
- IV** — a disponibilidade das informações sobre o patrimônio histórico-cultural à população;
- V** — a sensibilização da opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;
- VI** — o incentivo à fruição e ao uso público dos imóveis tombados.

Art. 42. São ações estratégicas da política do patrimônio paisagístico, histórico, artístico e cultural:

- I** — utilizar legislação municipal ou tombamento para proteger bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- II** — mapear e inventariar os bens históricos e culturais e o patrimônio ambiental, formando cadastro de dados informatizado;
- III** — assegurar o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;
- IV** — elaborar estudos e fixar normas para as áreas envoltórias de bens tombados, contribuindo para a preservação da paisagem urbana e racionalizando o processo de aprovação de projetos e obras;
- V** — incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo e implementar política de financiamento de obras e de isenções fiscais;
- VI** — criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, visando à sua preservação e revitalização;

VII — incentivar a participação e a gestão da comunidade na pesquisa, identificação, preservação e promoção do patrimônio paisagístico, histórico, artístico, cultural, ambiental e arqueológico;

VIII — organizar sistema de informações e de divulgação da vida cultural e da história da cidade.

Seção X

Das Áreas Rurais Um

Art. 43. As Áreas Rurais Um tem como finalidade predominante:

I — o incentivo à expansão das atividades econômicas;

II — a restrição ao uso não essencialmente rural;

III — o estabelecimento de critérios de isonomia na fixação do seu potencial de aproveitamento.

Seção XI

Das Áreas Rurais Dois

Art. 44. As Áreas Rurais Dois tem como finalidade predominante:

I — a compatibilização, na sua definição, com as restrições das Áreas Rurais Um;

II — o estabelecimento de critérios de isonomia na fixação do seu potencial de aproveitamento.

CAPÍTULO III

DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 45. São considerados empreendimentos de impacto:

I — aqueles sujeitos à apresentação do EIA e RIMA – Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental;

II — aqueles com capacidade de reunião de mais de quinhentas pessoas simultaneamente;

III — empreendimentos a serem implantados em Área de Conservação Ambiental;

IV — empreendimentos cuja área construída ultrapasse o estoque de área edificável prevista para o uso pretendido;

V — os projetos de loteamentos e de expansão urbana do Município;

§ 1.º nos casos de empreendimentos de média e pequena monta, em que permita a dispensa do EIA e RIMA, fica condicionado o atendimento dos requisitos de outros órgãos competentes, ligados ao meio ambiente.

§ 2.º Para fins de controle e fiscalização, a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente disponibilizará mapa do Município contendo as indicações das áreas de preservação permanente e das áreas de conservação ambiental.

§ 3.º Nos termos da legislação que regular a outorga onerosa e a transferência do direito de construir, o Poder Executivo poderá autorizar a transferência de potencial das APP.

§ 4.º Durante a análise dos empreendimentos de impacto é garantida a participação popular, mediante a convocação de audiências públicas.

CAPÍTULO IV
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO
Seção I
Diretrizes Urbanísticas para Ocupação do Solo

Art. 46. São diretrizes para ocupação do solo:

- I** — densidade básica residencial;
- II** — coeficiente de aproveitamento;
- III** — taxa de ocupação;
- IV** — taxa de impermeabilização;
- V** — recuos.

§ 1.º A ocupação do solo obedecerá também ao Código de Saúde de Minas Gerais, ao Código Sanitário Municipal, ao Código de Posturas e ao Código de Obras do Município.

§ 2.º As diretrizes para uso e ocupação do solo urbano são representadas no Anexo III desta Lei, o qual fixa, ainda, por macrozona:

- I** — os coeficientes de aproveitamento;
- II** — as taxas de ocupação;
- III** — as taxas de permeabilidade;
- IV** — a quantidade de pavimentos permitida;
- V** — a quantidade de unidades habitacionais permitida.

Art. 47. As diretrizes urbanísticas para uso ocupação do solo se aplicam a todos os imóveis do Município, inclusive na zona rural, a partir da data de publicação desta Lei.

§ 1.º São excluídos das disposições do *caput* as edificações regularmente construídas até a data da publicação desta Lei.

§ 2.º As reformas, com alteração no projeto original, as demolições e as ampliações de áreas construídas, condicionam-se à adequação às diretrizes desta Lei.

Art. 48. O Município realizará e exigirá as obras e ações necessárias e adequadas para garantir a acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida a todas as edificações comerciais e públicas, observando a Lei Federal n.º 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e as normas técnicas pertinentes, bem como ao transporte coletivo, com sistema especial de atendimento a ser desenvolvido.

Art. 49. As normas da legislação urbanística municipal adotarão, como modelo de assentamento básico para as edificações os padrões do Anexo III desta Lei.

Art. 50. Nas áreas passíveis de verticalização, as edificações poderão seguir padrões que excedam aqueles do art. 49 desta Lei, na forma que a lei de uso e ocupação do solo dispuser.

Parágrafo único. A lei de uso e ocupação do solo, para atender o disposto no *caput*:

I — estabelecerá a vedação de os prédios modificarem a paisagem, os visuais e sombras de edifícios de interesse histórico, sendo definida como área para análise de impacto a área do perímetro do tombamento do bem;

II — estabelecerá:

a) a expansão da área de verticalização;

b) o tamanho mínimo dos lotes exigidos para a verticalização;

c) a taxa de permeabilidade e o índice de cobertura vegetal dos terrenos;

d) a altura máxima das edificações;

III — permitirá, além dos edifícios já existentes até a publicação desta Lei:

a) a construção de até dois edifícios por quadra, para quadras de no mínimo um hectare;

b) a construção de até um edifício para quadras menores;

IV — fixará o coeficiente de aproveitamento para a zona de verticalização;

V — fixará as condições para transferência de potencial construtivo ou da contrapartida por outorga onerosa do coeficiente de aproveitamento adicional e máximo nas áreas de verticalização;

VI — estabelecerá que, nos novos edifícios nos quais sejam previstas áreas abertas para circulação e uso público, criando alargamentos e paisagismo nas calçadas, vias de pedestres e praças internas às quadras ou ainda passagens entre duas ruas e galerias comerciais, poderá ser autorizada a edificação de até dois pisos acima do máximo permitido, com isenção de outorga onerosa, observado o coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 51. O estoque de área edificável é dimensionado de acordo com o uso habitacional, assim como o não-habitacional, e é vinculado à capacidade da infra-estrutura instalada, do sistema viário e da política urbana municipal expressa nos objetivos e diretrizes desta Lei.

Parágrafo único. Os estoques de áreas edificáveis serão fixados na lei de uso e ocupação do solo, a qual conterá, ainda, os parâmetros básicos e o perímetro das áreas adensáveis.

Art. 52. Os parâmetros básicos, o perímetro das áreas adensáveis e os estoques de áreas edificáveis serão revistos a cada dois anos por Comissão Técnica, nomeada pelo Prefeito.

Seção II

Do Controle da Densidade Urbana

Art. 53. A densidade básica residencial para todos os terrenos da zona urbana é de 150 habitantes por hectare.

Parágrafo único. Para o cálculo do número de unidades habitacionais em um lote será considerado o índice da Fundação IBGE relativo ao número médio de habitantes por família no Município.

Seção III

Do Coeficiente de Aproveitamento básico

Art. 54. O coeficiente de aproveitamento básico para todos os terrenos contidos na zona urbana é cento e vinte por cento.

Seção IV

Da Taxa de Ocupação

Art. 55. A taxa de ocupação máxima permitida para todos os terrenos contidos na zona urbana é de oitenta por cento da área do lote.

§ 1.º A taxa de ocupação corresponde à área máxima do lote a ser ocupada pela construção do pavimento térreo;

§ 2.º A área máxima permitida para os pavimentos construídos no subsolo corresponde a noventa por cento da área do lote;

§ 3.º São consideradas construções em subsolo aquelas com altura máxima de um metro e vinte e cinco centímetros em relação ao nível do meio-fio da calçada, medida do ponto médio à testada do lote.

§ 4.º Não são computados para efeito da taxa de ocupação as pérgulas, os beirais, as marquises e os caramanchões.

§ 5.º A taxa de ocupação nas áreas de conservação ambiental é de, no máximo, quarenta por cento, com coeficiente de aproveitamento máximo de zero vírgula quatro.

Seção V

Da Taxa de Impermeabilização

Art. 56. A Taxa de Impermeabilização máxima para todos os terrenos da zona urbana é de noventa por cento da área do lote.

Parágrafo único. A taxa de impermeabilização nas áreas de conservação ambiental é de, no máximo, sessenta e cinco por cento.

Seção VI

Dos Recuos

Art. 57. Os recuos são aqueles definidos no Código de Obras e na legislação específica de uso e ocupação do solo.

Seção VII

Das Diretrizes Urbanísticas para o Uso do Solo

Art. 58. Os usos permitidos na zona urbana são classificados, com as definições do art. 6.º, em:

I — uso residencial;

- II — uso comercial;
- III — uso industrial;
- IV — uso de serviços;
- V — uso misto;

Parágrafo único. Os usos de que cuida este artigo subdividem-se, conforme o art. 6.º, em uso de pequeno, médio e grande porte.

Art. 59. Os usos permitidos e a suas áreas de incidência são os definidos na lei de uso e ocupação de solo e na lei de parcelamento do solo.

Parágrafo único. Até a edição da Lei de que cuida o *caput*, para os parcelamentos de solo e para as construções:

- I — aplicam-se as diretrizes deste Plano Diretor Estratégico;
- II — os usos desconformes sujeitam-se à análise especial, limitados às diretrizes desta Lei.

Art. 60. Não são permitidas quaisquer ações ou construções capazes de prejudicar o aspecto visual da paisagem da linha do horizonte da encosta da Serra do Caracol.

CAPÍTULO V DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 61. São ações e projetos estratégicos o conjunto de medidas a serem adotados prioritariamente pela gestão municipal, aplicando imediatamente os instrumentos criados por esta Lei, de modo a criar as condições necessárias à continuidade de sua implementação.

Seção II

Da Preservação dos Mananciais de Água

Art. 62. São ações estratégicas relacionadas com a proteção dos mananciais de água:

- I — a delimitação das áreas de mananciais, o estabelecimento de restrições ao uso do solo em reforço à lei de preservação dos mananciais e o estímulo ao desenvolvimento de atividades compatíveis com a proteção nessas áreas;

II — a proteção das nascentes e dos córregos, formando parques lineares nas APP em área urbana;

III — a compatibilização do desenvolvimento do setor rural com a preservação dos mananciais;

IV — o desenvolvimento de estudos destinados a viabilizar alternativas para os mananciais de água e a melhoria da recarga do aquífero;

V — a restrição da abertura de novos poços artesianos no Perímetro Urbano;

VI — o aumento da permeabilidade do solo urbano.

Seção III

Da Ocupação dos Vazios Urbanos

Art. 63. Aos vazios urbanos aplicam-se os mecanismos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do § 4.º do art. 182 da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade e das disposições desta Lei.

Seção IV

Da Habitação Popular

Art. 64. O Município instituirá o CMDHP - Conselho Municipal de Desenvolvimento Habitacional Popular.

Art. 65. Os recursos destinados aos programas de habitação popular serão vinculados ao FMDUS, gerido pelo CMDUS.

Seção V

Das Ocupações Irregulares

Art. 66. O Município implementará programas de transferência das habitações localizadas em áreas de risco, observadas a diretrizes desta Lei, da Lei n.º 1.345/2000 e do Estatuto da Cidade.

Seção VI

Do Desenvolvimento Rural

Art. 67. O Município implementará ações e projetos de desenvolvimento rural sustentável, por meio do CMDRS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável.

Parágrafo único. O Município deverá criar o Código de Postura Rural, para auxiliar na implementação de ações e projetos rurais.

CAPÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 68. Para o planejamento, controle, indução e promoção do desenvolvimento urbano, o Município de Andradadas implementará as diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo e implantará os projetos e ações estratégicos mencionados nesta Lei, utilizando, isolada ou combinadamente, dentre outros, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, na legislação nacional de proteção e recuperação do meio ambiente e mediante:

- I —** disciplina do parcelamento, do uso e ocupação do solo;
- II —** zoneamento ambiental;
- III —** parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- IV —** imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana, em razão do valor, da localização, do uso ou no tempo;
- V —** incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- VI —** contribuição de melhoria;
- VII —** desapropriação;
- VIII —**servidão administrativa;
- IX —** tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- X —** instituição de unidades de conservação;
- XI —** instituição de áreas especiais de interesse social;
- XII —** concessão de direito real de uso;
- XIII —**concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIV —**direito de superfície;
- XV —** usucapião especial coletivo de imóvel urbano;
- XVI —**consórcio imobiliário;
- XVII —**concessão urbanística;
- XVIII —**operação urbana consorciada;
- XIX —**direito de preempção;
- XX —** outorga onerosa de potencial construtivo;
- XXI —**transferência de potencial construtivo;
- XXII —**outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- XXIII —**transferência do direito de construir;
- XXIV —**reurbanização e regularização fundiária;
- XXV —**assistência técnica e jurídica gratuita destinada a assegurar o direito à moradia para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

XXVI —referendo popular e plebiscito;
XXVII —iniciativa popular legislativa;
XXVIII —iniciativa popular de planos, programas e projetos;
XXIX —avaliação de impactos ambientais;
XXX —estudo prévio de impacto ambiental e de impacto de vizinhança;
XXXI —FMDUS - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Sustentável;

XXXII —gestão orçamentária participativa;
XXXIII — assistência técnica e jurídica destinada a assegurar a continuidade da exploração de imóveis rurais, aos pequenos produtores e também às Associações Rurais do Município.

§ 1.º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei e no Estatuto da Cidade.

§ 2.º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3.º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 69. Os lotes ou glebas ou conjunto de terrenos contíguos de um mesmo proprietário que juntos ultrapassem a área mínima prevista para cada macrozona de acordo com o Anexo III desta Lei, que não estejam murados, edificados e não-utilizados são sujeitos à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 1.º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2.º A notificação é feita:

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

II — por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 3.º As medidas a que se refere o *caput* deverão ser adotadas em prazo não inferiores a:

I — um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto respectivo no órgão municipal competente, acompanhado de memorial contendo o cronograma e os prazos de execução das obras;

II — dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras ou o empreendimento;

III — dois anos, a partir de iniciadas as obras, para a sua conclusão.

§ 4.º Em empreendimentos de maior porte, com área construída igual ou superior a mil metros quadrados, poderá o Poder Executivo autorizar a implantação ou construção em prazos maiores, observados o interesse público e os princípios da proporcionalidade, moralidade e razoabilidade.

§ 5.º É considerado solo urbano não-edificado o lote de terreno ou gleba com área superior à fixada no Anexo III desta Lei, onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero nas áreas delimitadas por lei.

§ 6.º É considerado solo urbano subutilizado o lote de terreno ou gleba com área superior à fixada no Anexo III desta Lei, onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situa, excetuando:

I — os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II — os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas nos quais as partes não-edificadas são complementares à atividade desenvolvida;

III — os imóveis integrantes das áreas verdes do Município e das áreas de preservação permanente.

§ 7.º É considerado solo urbano não-utilizado todo tipo de edificação localizada nas áreas delimitadas por esta Lei que tenham, no mínimo, oitenta por cento de sua área construída desocupada há mais de cinco anos.

Art. 70. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações previstas no art. 69 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 71. O proprietário de imóvel afetado pela obrigação do art. 69 pode propor a doação integral ou parcial do bem ao Município para:

- I —** a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;
- II —** para sua preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III —** para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS em troca de autorização para a transferência do respectivo potencial construtivo para outro imóvel situado em área de interesse estratégico, nos termos desta lei, para aplicação das diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

Seção III

Do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo

Art. 72. No caso do descumprimento das condições e dos prazos previstos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, o Município aplicará o IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1.º A alíquota do IPTU será limitada ao máximo de quinze por cento.

§ 2.º Não cumprido as condições e prazos estipulados no caput do artigo, a alíquota máxima será mantida até que seja cumprida a obrigação ou o imóvel seja desapropriado, na forma do art. 74 desta Lei.

§ 3.º É vedada a concessão de renúncias fiscais em relação ao tributo de que cuida o *caput*.

Art. 73. Independentemente do IPTU progressivo no tempo, o Município poderá aplicar alíquotas progressivas ao IPTU em razão do valor, da localização e do uso do imóvel, como instrumento de indução ao cumprimento das diretrizes desta Lei.

Parágrafo único. O Município terá o prazo de cinco anos para regulamentar e adequar seu código tributário municipal, recepcionando o determinado nesta Lei, quanto aos instrumentos e as alíquotas do IPTU progressivas em razão do valor, da localização e do uso do imóvel.

Seção IV

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 74. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização

compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento da correspondente indenização em títulos da dívida pública.

§ 1.º 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 seis por cento ao ano.

§ 2.º 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 na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o § 2º do art. 69 desta Lei;

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

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

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

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

§ 6.º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5.º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 69 desta Lei.

Seção V

Do Direito de Preempção

Art. 75. O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1.º Lei específica, baseada no Plano Diretor Estratégico, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

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

Art. 76. 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.
- IX** — criação e/ou expansão de cemitério municipal.

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1.º do art. 76 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 77. 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.

§ 1.º À notificação mencionada no caput será anexada:

- I** — proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II** — declaração contendo:
 - a)** endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
 - b)** certidão recente de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

§ 2.º O Município fará publicar oficialmente, nos termos da Lei Orgânica, 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.

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

§ 4.º 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.

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

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

Seção VI

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 78. O Município poderá delimitar, nos termos de lei específica, áreas para aplicação de operações consorciadas.

§ 1.º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2.º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

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

II — a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 79. 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 — EIV - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança;

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 § 2.º do art. 78 desta Lei;

VII — forma de controle da operação, compartilhado com representação da sociedade civil.

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

§ 2.º 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.

Art. 80. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1.º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2.º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção VII

Da Concessão Urbanística

Art. 81. O Poder Executivo poderá delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes desta Lei.

§ 1.º A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda proveniente da cobrança de contribuição de melhoria, da

renda derivada da exploração de espaços públicos e de alternativas conexas, nos termos fixados no respectivo edital de licitação e no contrato de concessão urbanística.

§ 2.º A empresa concessionária é responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pelo Município ou o recebimento de imóveis que forem doados à Municipalidade por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 do Estatuto da Cidade, cabendo-lhe a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§ 3.º A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.

Seção VIII

Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 82. O Poder Executivo com base nas atribuições previstas no inciso VIII do art. 30 da Constituição da República, no Estatuto da Cidade e na legislação municipal, promoverá, direta ou indiretamente, a melhoria dos assentamentos precários consolidados, favelas e loteamentos irregulares com ocupação existente, mediante, onde couber, a execução de sua reurbanização, reforma ou implantação ou melhoria de sua infra-estrutura urbana capaz de propiciar moradia digna aos seus moradores, abrangendo sua regularização urbanística, ambiental e fundiária por meio da utilização de instrumentos urbanísticos próprios.

Parágrafo único. São instrumentos de regularização fundiária:

I — criação das Áreas Especiais de Interesse Social, previstas nesta Lei e na legislação dela decorrente;

II — concessão do direito real de uso, individual ou coletivo, de acordo com o Decreto-lei n.º 271, de 20 de fevereiro de 1967 e os arts. 4.º, § 2.º, e 48 do Estatuto da Cidade;

III — concessão de uso especial para fins de moradia nos termos da Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001;

IV — usucapião especial coletivo de imóvel urbano nos termos do art. 10 do Estatuto da Cidade;

V — direito de preempção;

VI — assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Art. 83. O Poder Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de reurbanização e regularização dos assentamentos precários, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, dos Governos Estadual e Federal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 84. O Poder Executivo concederá o uso especial para fins de moradia do imóvel público utilizado, unicamente para esta finalidade e enquanto ela perdurar, àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com art. 1.º da Medida Provisória n.º 2.220/2001.

§ 1.º O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco à vida ou à saúde e cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

§ 2.º O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I — ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor Estratégico;

II — ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização com base nesta Lei;

III — ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV — ser área reservada à construção de represas e obras congêneres.

§ 3.º Para o atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá localizar-se próxima ao local que deu origem ao direito que trata este artigo, ou na sua impossibilidade, em outro local, desde que com a manifesta concordância do beneficiário.

§ 4.º A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva, através da associação comunitária a que o local pertença.

§ 5.º Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia e voltadas

a pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros similares.

§ 6.º Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia por motivo de descumprimento de sua finalidade, o Poder Executivo recuperará a posse e o domínio pleno sobre o imóvel.

§ 7.º O Poder Executivo promoverá as obras de urbanização que forem necessárias nas áreas objeto de concessão de uso especial para fins de moradia para assegurar moradia digna aos respectivos concessionários.

Art. 85. O Poder Executivo realizará a reurbanização e a regularização fundiária a que se refere o art. 82 desta Lei, conforme plano de organização a ser elaborado com a participação dos moradores e associações comunitárias.

§ 1.º Na hipótese de imóvel usucapido coletivamente, o Poder Executivo notificará os moradores ocupantes para apresentarem, no prazo de um ano, o respectivo plano de urbanização.

§ 2.º Na hipótese do § 1.º deste artigo, se o plano de urbanização não for apresentado, o Poder Executivo procederá a sua elaboração com a participação dos moradores.

Art. 86. Cabe ao Poder Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de HIS, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

Seção IX

Do Consórcio Imobiliário

Art. 87. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 69 desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1.º 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.

§ 2.º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2.º do art. 74 desta Lei.

§ 3.º O aproveitamento pelo Município dos imóveis na forma do § 1.º deste artigo pode ser realizado direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

Seção X

Do Direito de Superfície

Art. 88. O proprietário urbano poderá conceder a outrem, nos termos dos arts. 21 a 24 do Estatuto da Cidade, o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1.º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2.º Para os fins da parte final do § 1.º deste artigo, o proprietário poderá requerer análise prévia do Poder Executivo quanto à utilização permitida.

§ 3.º Para o licenciamento da utilização pretendida, a sua aprovação condiciona-se à juntada ao respectivo projeto da escritura pública de instituição do direito de superfície devidamente registrada.

§ 4.º O município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

§ 5.º O Município poderá transferir onerosamente, mediante lei autorizativa, o direito de superfície dos bens dominicais do patrimônio público destinados à implementação das diretrizes desta Lei.

Seção XI

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 89. Nas Macrozonas, o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico definido no art. 54 desta Lei, mediante contrapartida do beneficiário.

Art. 90. A lei que disciplinar o uso e a ocupação do solo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I —** a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II —** os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III —** a contrapartida do beneficiário.

Parágrafo único. O Município poderá receber imóveis, melhoramentos e obras públicas em pagamento total ou parcial da contrapartida devida pela outorga onerosa do direito de construir.

Art. 91. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 do Estatuto da Cidade e são vinculados ao FMDUS.

Seção XII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 92. O proprietário de imóvel poderá transferir, por escritura pública, mediante prévia anuência do Poder Executivo, para imóvel situado em macrozonas, nas quais haja disponibilidade de estoque de área edificável, o potencial construtivo de imóvel localizado em áreas:

- I —** necessárias à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II —** necessárias à preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III —** que servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS;
- IV —** que sofram limitações ao uso da densidade ou do coeficiente de aproveitamento básicos.

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

§ 2.º Somente os imóveis localizados em áreas em que o coeficiente básico possa ser ultrapassado são passíveis de receber o potencial construtivo transferido.

Art. 93. A lei que disciplinar o uso e a ocupação do solo estabelecerá as condições a serem observadas para a transferência do direito de construir, determinando:

- I —** a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II —** os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III —** a contrapartida do beneficiário.

Parágrafo único. O Município poderá receber imóveis, melhoramentos e obras públicas em pagamento total ou parcial da contrapartida devida pela transferência do direito de construir.

Art. 94. Os recursos auferidos com a transferência do direito de construir serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 do Estatuto da Cidade e são vinculados ao FMDUS.

Seção XIII

Do FMDUS – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Sustentável

Art. 95. Fica instituído o FMDUS – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Art. 96. É objetivo precípua e finalístico do FMDUS apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos, habitacionais e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor Estratégico, em obediência às prioridades e vinculações nele estabelecidas.

Art. 97. O FMDUS, de natureza contábil e orçamentária, é constituído de recursos provenientes de:

- I —** dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II —** repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado a ele destinados;
- III —** empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV —** contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V —** contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI —** acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII —** rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VIII —** contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base no Plano Diretor Estratégico;
- IX —** receitas provenientes de concessão urbanística;
- X —** receitas provenientes de outorga onerosa do direito de construir;

- XI** — receitas provenientes de transferência do direito de construir;
- XII** — alienação de certificados de potencial construtivo adicional;
- XIII** — retornos e resultados de suas aplicações;
- XIV** — outras receitas eventuais destinadas ao FMDUS.

Art. 98. O FMDUS é gerido pelo CMDUS.

Parágrafo único. Os recursos do FMDUS serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira oficial.

Seção XIV

Dos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança e Impacto Ambiental

Art. 99. Para os empreendimentos de que cuida o art. 45 desta Lei é exigida a apresentação do EIV e do RIV para licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Art. 100. O EIV e o RIV serão executados de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I** — adensamento populacional;
- II** — equipamentos urbanos e comunitários;
- III** — uso e ocupação do solo;
- IV** — valorização imobiliária;
- V** — geração de trânsito e tráfego e demanda por transporte público;
- VI** — ventilação e iluminação;
- VII** — paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII** — definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 1.º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV e do RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

§ 2.º O EIV e o RIV serão executados por responsável ou equipe técnica.

Art. 101. A elaboração do EIV e do RIV não substitui a elaboração e a aprovação de EIA e RIMA, requeridos nos termos da legislação ambiental.

Art. 102. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento do Poder Executivo Municipal, que receberá recomendação prévia do CODEMA – Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes e de outras licenças exigidas.

§ 1.º A licença ambiental para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio será emitida somente após a avaliação do prévio EIA – Estudo de Impacto Ambiental e do respectivo RIMA - Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente.

§ 2.º Para os empreendimentos ou atividades cujos impactos ambientais, efetivos ou potenciais, tenham caráter menos abrangente, o Poder Executivo Municipal disporá sobre os procedimentos e critérios para o licenciamento urbanístico e ambiental com observância da legislação nacional e municipal, definindo:

- I —** os empreendimentos e atividades, públicos e privados, referidos neste parágrafo;
- II —** os estudos ambientais pertinentes;
- III —** os procedimentos de licenciamento urbanístico e ambiental.

§ 3.º O estudo a ser apresentado para a solicitação da licença urbanística e ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I —** diagnóstico ambiental da área;
- II —** descrição da ação proposta e suas alternativas;
- III —** identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;
- IV —** definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 4.º Até a aprovação de lei que defina os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento urbanístico e ambiental, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, observar-se-á a legislação estadual e federal pertinentes.

§ 5.º Para o licenciamento ambiental são analisados simultaneamente os aspectos urbanísticos implicados com base nesta e em outras leis municipais, de modo que o ato administrativo decorrente seja único, produzindo igualmente todos os efeitos jurídicos urbanísticos e ambientais.

Art. 103. Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estão sujeitos ao EIV e seu respectivo RIV, por parte do Poder Executivo, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, nos termos da legislação municipal.

§ 1.º A legislação ambiental municipal definirá os empreendimentos e atividades, públicos ou privados, referidos no *caput*, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação.

§ 2.º O EIV e o RIV referidos no *caput* atenderão o disposto nos arts. 100 e 101 desta Lei.

Art. 104. O Poder Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, pode exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas adequadas para evitar ou, quando for o caso, superar os efeitos prejudiciais do empreendimento, bem como aquelas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

Art. 105. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIA e do RIMA, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Seção XV

Dos Incentivos Fiscais

Art. 106. A legislação tributária do Município definirá, observadas as diretrizes desta Lei, benefícios fiscais incidentes sobre os imóveis privados a fim de:

- I —** incentivar a aplicação das diretrizes do Plano Diretor Estratégico;
- II —** estimular o uso adequado e a conservação do bem.

Seção XVI

Dos conflitos de interesses

Art. 107. O Poder Executivo mediará os conflitos resultantes da aplicação do Plano Diretor Estratégico, por meio de:

I — acordo de convivência homologado por decreto, quando se tratar de relação entre moradores ou grupos de moradores em função de fatores de uso e ocupação do solo previstos em lei;

II — proposta de lei quando se cuidar de aspectos para os quais o Plano Diretor Estratégico não indique soluções ou estas demandem alterações, depois de parecer opinativo do CMDUS.

TÍTULO IV
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE
CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS E FUNDAMENTOS DO SISTEMA DE
PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 108. A elaboração, a revisão, o aperfeiçoamento, a implementação e o acompanhamento do Plano Diretor Estratégico e de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos serão efetuados mediante processo de planejamento, implementação e controle, de caráter permanente, descentralizado e participativo, como parte do modo de gestão democrática para a concretização das funções sociais da cidade.

Art. 109. O Poder Executivo promoverá a adequação da sua estrutura administrativa, sempre que necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstos nesta Lei às atribuições dos diversos órgãos municipais, mediante a reformulação e aperfeiçoamento das suas competências institucionais.

Parágrafo único. Compete ao Poder Executivo garantir os recursos e procedimentos de formação dos servidores municipais de modo a viabilizar a consecução dos objetivos e a efetiva aplicação e implementação das diretrizes desta Lei.

Art. 110. O Município promoverá entendimentos com municípios vizinhos de sua microrregião, a fim de formular políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta Lei, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmará convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado para a integração, planejamento e organização de funções públicas de interesse comum.

Art. 111. Os planos, programas e projetos integrantes do processo de gestão democrática da cidade deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas de desenvolvimento urbano e ambiental desta Lei, bem como considerar os planos intermunicipais, microrregionais ou de bacias hidrográficas, de cuja elaboração o Município tenha participado.

Parágrafo único. As leis municipais do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual incorporarão e observarão as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta Lei e serão elaboradas mediante processo participativo em cumprimento da diretriz de gestão democrática da cidade estabelecida no inciso II do art. 2.º do Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art. 112. Fica criado e o Município o manterá atualizado, permanentemente, o Sistema Municipal de Informações relativo aos dados sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos e geológicos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município, progressivamente georeferenciados em meio digital.

§ 1.º O Poder Executivo dará ampla e periódica divulgação dos dados do Sistema Municipal de Informações por meio de publicação anual, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Andradas na Internet, bem como facilitará seu acesso aos munícipes por outros meios possíveis.

§ 2.º O Sistema Municipal de Informações atenderá aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 3.º O Sistema Municipal de Informações adotará a divisão administrativa por distritos ou aquela que a suceder, em caso de modificação, como unidade territorial básica.

§ 4.º O Sistema Municipal de Informações terá cadastro único, multiutilitário, o qual reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 5.º O Sistema Municipal de Informações deverá oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infra-estrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados oficialmente, nos termos da Lei Orgânica, e divulgados por meio eletrônico na Internet a toda a população, em especial aos conselhos municipais, às entidades representativas de participação popular e às instâncias de participação e representação regional.

Art. 113. Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no Município, obrigam-se a fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas concessionárias, permissionárias ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 114. O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor Estratégico, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-los a qualquer munícipe que requisitá-los por petição simples, ressalvadas as situações individuais cobertas por sigilo de dados.

Art. 115. O Sistema Municipal de Informações deverá ser estruturado no prazo de dezoito meses, contado da data da publicação desta Lei.

Art. 116. É assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

TÍTULO V

DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

URBANOS

Art. 117. O sistema e o processo municipal de planejamento e gestão urbanos é integrado por:

- I —** órgãos da Administração Municipal;
- II —** planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações urbanas;
- III —** Sistema Municipal de Informações;
- IV —** participação popular, por meio do CMDUS, do CMDRS, do CMDHP, do CODEMA e de conferências ou assembléias municipais de política urbana.

Art. 118. A implementação das diretrizes do Plano Diretor Estratégico, bem como o seu acompanhamento e fiscalização, são da competência da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, por meio da Divisão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, observado o disposto no art. 148 das disposições finais e transitórias.

§ 1.º A Divisão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente divide-se em Seção de Gestão Urbana e Seção de Gestão Ambiental.

§ 2.º Compete à Seção de Gestão Urbana:

- I** — coordenar a implantação do Plano Diretor Estratégico;
- II** — emissão de parecer técnico sobre os EIV, RIV, EIA e RIMA de projetos localizados na zona urbana, em conjunto com a Seção de Gestão Ambiental;
- III** — articular-se com os outros órgãos municipais e com os conselhos municipais;
- IV** — promover debates, audiências e consultas públicas sobre os problemas urbanos;
- V** — a elaboração dos planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações urbanas;
- VI** — implementar e implantar:
 - a)** o mapeamento, a revisão e o controle estatístico dos estoques de áreas edificáveis;
 - b)** o Sistema Municipal de Informações;
 - c)** a fiscalização e o controle de ocupações e usos incômodos na zona urbana;
 - d)** o mapeamento da localização dos equipamentos sociais e coletivos urbanos;
 - e)** o sistema municipal georeferenciado;
- VII** — elaborar e apresentar, ao Prefeito e aos conselhos municipais de que cuida o inciso IV do art. 117 desta Lei, relatórios, no mínimo bimestralmente, contendo:
 - a)** os projetos aprovados e as atividades e operações autorizadas;
 - b)** os processos em tramitação e sua situação;
 - c)** os planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações urbanas em discussão ou estudo;
 - d)** as atividades e os dados coletados e coligidos em função das ações do inciso VI deste artigo.

§ 3.º Compete à Seção de Gestão Ambiental:

- I** — mapear, controlar e fiscalizar as áreas de preservação permanente e de conservação ambiental no Município;

II — opinar em conjunto com a Seção de Gestão Urbana sobre os EIV, RIV, EIA e RIMA de projetos localizados na zona urbana;

III — emitir parecer técnico sobre as questões gerais do meio ambiente.

IV — implantar e implementar:

a) o mapeamento, a revisão e o controle estatístico das atividades de risco ambiental, potencial ou efetivo;

b) a gestão ambiental, na forma da legislação ambiental do Município;

c) alimentar com os dados ambientais o Sistema Municipal de Informações;

d) a fiscalização e o controle do meio ambiente;

e) o mapeamento da localização dos sítios ambientais;

f) alimentar com os dados ambientais o sistema municipal georeferenciado;

V — elaborar e apresentar, ao Prefeito e aos conselhos municipais de que cuida o inciso IV do art. 117 desta Lei, relatórios, no mínimo bimestralmente, contendo:

a) os projetos aprovados e as atividades autorizadas;

b) os processos em tramitação e sua situação;

c) os planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações ambientais em discussão ou estudo;

d) as atividades e os dados coletados e coligidos em função das ações do inciso V deste artigo.

CAPÍTULO II

DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 119. É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão da política urbana e ambiental da cidade, mediante as seguintes instâncias:

I — Conferência Municipal da Cidade;

II — CMDUS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável;

III — CMDRS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;

IV — CODEMA – Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente;

V — COMPAC – Conselho Municipal do Patrimônio, Artístico e Cultural;

- Popular;
- VI —** CMDHP – Conselho Municipal de Desenvolvimento Habitacional
 - VII —** Audiências Públicas;
 - VIII —** iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
 - IX —** assembléias e reuniões de elaboração participativa do orçamento municipal;
 - X —** programas e projetos com gestão popular.

Parágrafo único. O CMDUS divulgará, anualmente, relatório de gestão da política urbana e o plano de ação para o próximo período, o qual será publicado na imprensa local e divulgado por meio eletrônico.

Seção II

Da Conferência Municipal da Cidade

Art. 120. A Conferência Municipal da Cidade ocorrerá, ordinariamente, a cada dois anos e, extraordinariamente, quando convocada, e será composta por delegados eleitos pelos bairros, pelas entidades e associações públicas e privadas setoriais ou representativas de classe, pelas associações de moradores e pelos movimentos sociais organizados da sociedade civil, em assembléias coordenadas pelo CMDUS.

Art. 121. A Conferência Municipal da Cidade é aberta ao conjunto da população.

Art. 122. A Conferência Municipal da Cidade, por seus delegados, deve:

- I —** apreciar e propor os objetivos e as diretrizes da política urbana;
- II —** debater os Relatórios Anuais de Gestão da Política Urbana, apresentando críticas e sugestões;
- III —** sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV —** sugerir propostas de alteração do Plano Diretor Estratégico a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

Seção III

Do CMDUS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável

Art. 123. Fica instituído o CMDUS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, órgão de funcionamento permanente, de caráter consultivo, deliberativo e de gestão, voltado ao desenvolvimento urbano sustentável do Município de Andradas.

Art. 124. São objetivos do CMDUS:

I — a compatibilização da política municipal com as políticas, planos e ações de desenvolvimento urbano estabelecidos pelo Estado e pela União;

II — a articulação entre o Governo Municipal e a sociedade civil na formulação das diretrizes das políticas e ações relativas ao Plano Diretor;

III — o desenvolvimento urbano sustentável do Município, assegurando a efetiva e legítima participação das comunidades na discussão e elaboração dos planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações urbanas;

IV — a inserção das políticas públicas de desenvolvimento urbano sustentável nos planos plurianuais, nas leis de diretrizes orçamentárias e nas leis orçamentárias do Município.

Parágrafo único. Na consecução dos seus objetivos, o CMDUS empreenderá, por seus meios ou mediante a definição das políticas municipais, na forma do seu Regimento Interno:

I — a promoção de reuniões e audiências públicas;

II — a articulação do entendimento e do entrosamento entre os órgãos de governo, de todas as esferas, e a sociedade civil, organizada ou não;

III — a solicitação de informações aos órgãos do Poder Executivo Municipal;

IV — a articulação regional das políticas de desenvolvimento urbano sustentável;

V — a coordenação e articulação da ação dos conselhos setoriais do Município, vinculados às políticas urbana e ambiental e relativas à implementação do Plano Diretor Estratégico, buscando a compatibilização e integração das ações e políticas de intervenção urbana;

VI — o debate das diretrizes para áreas públicas municipais.

Art. 125. Compete ao CMDUS:

I — elaborar e encaminhar ao Poder Executivo Municipal propostas de política pública de desenvolvimento urbano sustentável do Município;

II — coordenar a realização da Conferência Municipal da Cidade;

III — acompanhar e avaliar, efetiva e permanentemente, na forma do Regimento Interno, a execução das ações previstas no Plano Diretor Estratégico e o planejamento e a implementação da política de desenvolvimento urbano do Município;

IV — conhecer, debater e deliberar sobre:

a) consultas que lhe sejam encaminhadas e relativas à aplicação do Plano Diretor Estratégico;

b) os relatórios anuais de Gestão da Política Urbana;

c) as propostas de operações urbanas;

V — acompanhar o cumprimento das funções sociais da propriedade urbana e rural;

VI — opinar sobre os EIV, RIV, EIA e RIMA;

VII — opinar sobre as propostas legislativas de iniciativa do Poder Executivo de alteração do Plano Diretor Estratégico e as de interesse urbanístico;

VIII — acompanhar e fiscalizar o cumprimento das cláusulas contratuais firmadas entre o Município e a empresa concessionária dos serviços de tratamento de água e esgoto e as empresas concessionárias do transporte coletivo, de eletricidade e de coleta de lixo;

IX — gerir o FMDUS, debatendo diretrizes, deliberando o desembolso dos seus recursos, mediante resolução, e acompanhando a aplicação dos seus recursos.

Parágrafo único. Os recursos do FMDUS serão movimentados pelo Tesoureiro do Município, juntamente com o Prefeito, em face das resoluções do CMDUS.

Art. 126. O CMDRS é composto por, no mínimo, vinte conselheiros, sendo:

I — seis representantes do Poder Executivo, servidores públicos ou não, indicados por portaria do Prefeito;

II — quatorze representantes de produtores rurais.

§ 1.º Para o efeito da escolha dos membros de que cuida o inciso II do *caput* será convocada audiência pública na qual serão indicados os seus representantes, por meio de eleição ou aclamação.

§ 2.º A indicação do conselheiro de que cuida o inciso II do *caput* será acompanhada da indicação do respectivo suplente.

§ 3.º Os conselheiros suplentes substituirão os titulares, em seus impedimentos, nas reuniões do CMDUS e de suas Câmaras Temáticas, com direito a voz e voto.

§ 4.º O exercício do *munus* de conselheiro é considerado relevante e não gera vínculo algum com a Administração nem retribuição pecuniária pelos trabalhos desenvolvidos.

§ 5.º O mandato dos conselheiros de que cuida o inciso II deste artigo é de dois anos, admitida uma recondução.

Art. 127. O CMDUS reúne-se, ordinariamente, em sessões mensais e, extraordinariamente, quando convocado por seu Presidente, pelo Prefeito ou por metade, no mínimo, de seus membros.

Art. 128. A estrutura de funcionamento do CMDUS compõe-se de:

- I —** Plenário;
- II —** Secretaria Executiva;
- III —** Câmaras Técnicas;
- IV —** Grupos de Trabalho.

Art. 129. O Plenário, órgão superior do CMDUS, deliberará ordinariamente a partir de proposta de Câmara Técnica, ou de Grupo de Trabalho, encaminhada à Secretaria Executiva, e extraordinariamente quando o Presidente entender que a matéria requer solução imediata.

§ 1.º O CMDUS se reúne em Sessão Plenária com, no mínimo, dois terços de seus membros e delibera pela maioria absoluta dos Conselheiros.

§ 2.º Nas deliberações do CMDUS, o Presidente terá, além do voto ordinário, o de desempate.

§ 3.º Podem participar das reuniões do Plenário, das Câmaras Técnicas e dos Grupos de Trabalho, a convite dos respectivos presidentes, sem direito a voto, autoridades e outros representantes dos setores público, privado e da sociedade civil organizada, quando necessário ao aprimoramento ou esclarecimento da matéria em discussão.

§ 4.º As reuniões do CMDUS são públicas, salvo deliberação em contrário do Plenário.

Art. 130. As ausências às reuniões plenárias devem ser comunicadas, por escrito, à Presidência, com antecedência mínima de três dias, ou justificadas nos três dias seguintes.

§ 1.º Aplica-se o disposto no *caput* às reuniões das Câmaras Temáticas ou dos Grupos de Trabalho.

§ 2.º A presença do suplente à reunião supre a ausência do titular.

§ 3.º A ausência injustificada a três reuniões seguidas ou cinco alternadas implica a destituição de ofício do conselheiro.

§ 4.º Destituído o conselheiro, o Presidente do CMDUS comunicará a entidade ou a comunidade a qual este represente para que promova sua substituição, no prazo de trinta dias.

Art. 131. A Presidência e a Secretaria Executiva do CMDUS serão exercidas por conselheiros eleitos na primeira Sessão Plenária de cada ano.

Art. 132. São atribuições do Presidente do CMDUS:

- I — cumprir e zelar pelo cumprimento das deliberações do Plenário;
- II — representar externamente o CMDUS;
- III — convocar, presidir e coordenar as sessões do Plenário;
- IV — preparar, juntamente com o Secretário, a ordem do dia e submetê-la à apreciação do Plenário;
- V — aplicar e interpretar, *ad referendum* do Plenário, o Regimento Interno;
- VI — expedir os atos decorrentes das deliberações do Plenário, encaminhando-os a quem de direito e dando-lhes publicidade;
- VII — delegar competências, mediante prévia aprovação do Plenário;
- VIII — decidir sobre as questões de ordem;
- IX — convocar reuniões extraordinárias;
- X — instalar as Câmaras Temáticas, designando o coordenador e demais membros, conforme deliberado em Plenário;
- XI — propor grupos de trabalho e cobrar apresentação de resultados nos prazos estabelecidos;
- XII — zelar pelo cumprimento das atribuições e competências do CMDUS, tomando para esse fim as providências necessárias;
- XIII — submeter à apreciação do Plenário o relatório anual do CMDUS.

Art. 133. São atribuições do Secretário do CMDUS:

- I — substituir o Presidente em suas ausências ou impedimentos;

II — organizar, juntamente com o Presidente do CMDUS, as agendas de trabalho do Plenário e das Câmaras Temáticas;

III — executar outras competências que lhe sejam atribuídas pelo Presidente do CMDUS ou pelo Plenário.

Art. 134. São atribuições dos Conselheiros:

I — participar do Plenário, das Câmaras Temáticas ou grupos de trabalho para os quais forem designados, manifestando-se a respeito das matérias em discussão e elaborando propostas de deliberação ou parecer de relatoria, conforme o caso;

II — requerer a apreciação de matéria, inclusive em regime de urgência;

III — propor a criação de grupos de trabalho, bem como indicar nomes para sua integração;

IV — deliberar por escrito sobre propostas apresentadas, indicando sempre o caráter da deliberação que propõem;

V — exercer outras atividades que lhes sejam atribuídas pela Presidência ou pelo Plenário ou, quando for o caso, diretamente pelo Secretário, com anuência do Presidente.

Art. 135. O CMDUS conta com Câmaras Temáticas permanentes.

§ 1.º As câmaras Temáticas são compostas por conselheiros designados pelo Plenário, estabelecidas as condições no seu regimento interno.

§ 2.º Na fase de elaboração de suas propostas, as Câmaras Temáticas podem convidar representantes de entidades da sociedade civil, de órgãos e entidades públicas e técnicos de áreas afetas aos temas em estudo.

Art. 136. Os Grupos de Trabalho são instituídos por deliberação plenária, em caráter temporário, para estudar e propor medidas específicas ao Plenário.

Art. 137. Cabe ao Poder Executivo assegurar ao CMDUS, assim como as suas Câmaras Temáticas e Grupos de Trabalho, os meios necessários ao exercício de suas competências, incluindo suporte administrativo e técnico e recursos financeiros assegurados pelo Orçamento Municipal ao CMDUS.

Parágrafo único. Compete à Secretaria Municipal de Fazenda e à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente:

I — assegurar o funcionamento do CMDUS, bem como promover os meios de execução dos seus serviços;

II — informar o CMDUS sobre a execução orçamentária dos programas vinculados;

III — assegurar o caráter descentralizado da execução dos programas vinculados e o estabelecimento de processo participativo da comunidade, na implementação e avaliação dos respectivos programas.

Art. 138. O CMDUS elaborará o seu regimento interno em até sessenta dias, a contar da data de sua instalação, submetendo-o à aprovação do Prefeito, mediante decreto.

Art. 139. O CMDUS instalar-se-á em reunião plenária inaugural, empossado pelo Prefeito.

Parágrafo único. A instalação do CMDRS será precedida de Portaria do Prefeito designando seus membros.

Seção IV

Do CMDRS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável

Art. 140. Os planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações, em discussão ou estudo, e relativos às diretrizes do Plano Diretor Estratégico para a zona rural serão submetidos ao CMDRS, nos termos da lei de sua instituição e do seu regimento interno.

Seção V

Do CODEMA – Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente

Art. 141. Os planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações, em discussão ou estudo, e relativos às diretrizes do Plano Diretor Estratégico para o meio ambiente serão submetidos ao CODEMA, nos termos da lei de sua instituição, do seu regimento interno e da legislação ambiental do Município.

Seção VI

Do CMDHP – Conselho Municipal de Desenvolvimento Habitacional Popular

Art. 142. Os planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações, em discussão ou estudo, e relativos às

diretrizes do Plano Diretor Estratégico para o desenvolvimento habitacional popular serão submetidos ao CMDHP, nos termos da lei de sua instituição, do seu regimento interno e da legislação federal e estadual pertinente.

Seção VII

Do COMPAC – Conselho Municipal do Patrimônio, Artístico e Cultural

Art. 143. Os planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações em discussão ou estudo, e relativos às diretrizes do Plano Diretor Estratégico para o patrimônio paisagístico, histórico, artístico e cultural serão submetidos ao COMPAC, nos termos da lei de sua instituição, do seu regimento interno e da legislação estadual e federal pertinentes.

Seção VIII

Das Audiências Públicas

Art. 144. Serão promovidas pelo Poder Executivo as audiências públicas referentes a empreendimentos ou atividades públicas ou privadas em fase de projeto, de implantação, suscetíveis de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente negativos sobre a vizinhança no seu entorno, o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, para os quais serão exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental e de vizinhança, nos termos de lei municipal.

§ 1.º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, referentes aos estudos, plantas, planilhas, projetos e outros, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de cinco dias úteis da realização da respectiva audiência pública.

§ 2.º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos e constarão do respectivo processo.

§ 3.º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização das audiências públicas e os critérios de classificação do impacto urbanístico ou ambiental.

Seção IX

Da Iniciativa Popular

Art. 145. A iniciativa popular de lei de desenvolvimento urbano, ressalvada a reserva do Poder Executivo, cabe ao eleitorado que a exercerá sob a forma de moção articulada, subscrita, no mínimo, por cinco por cento do total do número dos eleitores do

Município, nos termos do art. 43 a 45 da Lei Orgânica Municipal e da Lei n.º 9.709, de 18 de novembro de 1998, que regulamentou a execução do disposto nos incisos I, II e III do art. 14 da Constituição Federal.

Art. 146. A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por, no mínimo, cinco por cento dos eleitores do Município.

§ 1.º As propostas serão apresentadas ao CMDUS que as apreciará, com o apoio e a participação das Seções de Gestão Urbana e de Gestão Ambiental e mediante audiências públicas, no prazo de cento e vinte dias.

§ 2.º O prazo de que cuida o § 1.º deste artigo poderá ser prorrogado, pelo Prefeito, mediante justificativa motivada e fundamentada.

Seção X

Da Gestão Orçamentária Participativa

Art. 147. A gestão orçamentária participativa de que cuida o inciso VI do § 2.º do art. 1.º e o inciso XXXII do art. 68 desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual relativas aos planos, programas e projeto de desenvolvimento urbano, rural e ambiental, como condição obrigatória para o seu encaminhamento e para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Parágrafo único. Inserem-se no âmbito da gestão orçamentária participativa os demais instrumentos de participação popular e democrática na apreciação da aplicação desta Lei.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 148. A Divisão de Gestão Urbana e Ambiental, a Seção de Gestão Urbana e a Seção de Gestão Ambiental de que cuida o art. 118 desta Lei serão criados, estruturados e implantados por lei própria, no prazo de até dois anos contados da publicação desta Lei.

§ 1.º A Seção de Gestão Urbana terá seus quadros compostos por, no mínimo:

I — seu Gestor, em cargo de recrutamento amplo;

- II — um Arquiteto;
- III — um Engenheiro Civil;
- IV — um Desenhista;
- V — um Fiscal de Obras;
- VI — três Auxiliares Administrativos.

§ 2.º A Seção de Gestão Ambiental terá seus quadros compostos por, no mínimo:

- I — o Gestor, em cargo de recrutamento amplo;
- II — um Engenheiro Ambiental;
- III — um Técnico em Meio Ambiente;
- IV — dois Fiscais de Meio Ambiente;
- V — dois Auxiliares Administrativos.

§ 3.º Observado o prazo do *caput*, os cargos e os órgãos dos seus §§ 1.º e 2.º podem criados individualmente, lotados na Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 4.º Até a efetiva criação dos cargos de que cuidam os §§ 1.º e 2.º deste artigo, o Poder Executivo poderá:

- I — designar servidores precários, lotados na Seção de Gestão Urbana, para o exercício das funções de que cuidam os incisos II a VII do § 1.º;
- II — designar servidores precários, lotados na Seção de Gestão Ambiental, para o exercício das funções de que cuidam os incisos II a IV do § 2.º.

§ 5.º Para o fim da designação de que cuida § 4.º deste artigo serão tomadas como padrão as remunerações dos cargos equivalentes ou assemelhados.

§ 6.º A lei que criar os cargos e órgãos de que cuida o *caput* extinguirá a Coordenadoria de Meio Ambiente e a Coordenadoria de Planejamento Urbano e as transformarão em Seção de Gestão Ambiental e Seção de Gestão Urbana, respectivamente.

Art. 149. O Plano Diretor Estratégico do Município de Andradás será revisto no prazo de cinco anos contados da sua publicação e posteriormente a cada dez anos.

Parágrafo único. As leis de regulamentação e de implementação das diretrizes do Plano Diretor serão editadas no prazo de cinco anos contados da publicação desta Lei.

Art. 150. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

2006. Prefeitura Municipal de Andradas, aos oito dias do mês de Novembro de

(a.) MARGOT NAVARRO GRAZIANI PIOLI
Prefeita Municipal

2006. Câmara Municipal de Andradas, aos oito dias do mês de Novembro de

PRESIDENTE: _____

SECRETÁRIO: _____

Prefeitura Municipal de Andradas, em 08 de novembro de 2006.

Margot Navarro Graziani Pioli
Prefeito Municipal