

# **LEI COMPLEMENTAR N.º 176, DE 18 MAIO DE 2017**

**Aprova o Plano Diretor Estratégico de  
Desenvolvimento Urbano e Ambiental do  
Município de Andradas.**

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. 1º.** Em atendimento ao disposto na Lei Federal n. 10.257, de 2001, o Estatuto da Cidade, e em observância aos artigos 153 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Andradas, esta lei promove a revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de Andradas, objetivando o desenvolvimento da cidade, com justiça social, melhoria das condições de vida de seus habitantes e usuários, e desenvolvimento das atividades econômicas.

**§ 1º.** O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e abrange a totalidade do território do Município.

**§ 2º.** O Plano Diretor do Município de Andradas integra o processo de planejamento e gestão municipal, sendo fator vinculante a todos os agentes públicos e privados, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual do Município de Andradas incorporar as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta Lei Complementar.

**§ 3º.** O processo de planejamento municipal compreende, nos termos do art. 4º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, além do presente Plano Diretor, os seguintes instrumentos:

- I – parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II - zoneamento ambiental;
- III - Plano Plurianual;
- IV - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- V - gestão orçamentária participativa;
- VI - planos, programas e projetos setoriais;
- VII - planos de desenvolvimento econômico e social.
- VIII - a gestão democrática da cidade.

**§ 4º.** 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. 2º.** 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. 3º.** 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. 4º.** 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 infraestrutura 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. 5º.** 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 dez anos contados da data de sua publicação.

## CAPÍTULO II

### DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

**Art. 6º.** 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 infraestrutura, 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. 7º.** 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 infraestrutura 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 infraestrutura;

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. 8º.** 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.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** O enquadramento dos imóveis não edificadas, 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 III

#### DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

**Art. 9º.** São objetivos gerais do Plano Diretor:

I - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, seus bairros e de seus distritos;

II - elevar a qualidade de vida urbana, garantindo o bem-estar de seus habitantes, particularmente no que se refere à saúde, à educação, à cultura, às condições habitacionais, à infraestrutura e aos serviços públicos;

III - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação ambiental, a qualidade de vida e o uso racional dos recursos ambientais;

IV - reduzir as desigualdades existentes entre as regiões urbanas do Município;

V - democratizar o acesso a terra e habitação, estimulando a oferta de moradias de interesse social;

VI - promover o processo permanente e sistemático de aperfeiçoamento, revisão e atualização do sistema municipal de planejamento e gestão urbana;

VII - aumentar a eficácia da ação pública municipal, promovendo a integração entre as políticas setoriais.

**Art. 10.** Para atingir os objetivos gerais deste Plano Diretor ficam estabelecidas as seguintes diretrizes gerais:

I - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

II - cooperação com a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III - planejamento do desenvolvimento da cidade e distritos, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV - acesso à moradia, com a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

V - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental.

VI - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município;

VII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

VIII - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar social geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

X - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

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

XII - o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação para empreendimentos que tenham como objetivo o interesse social;

XIII - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização considerando a situação socioeconômica da população e às normas ambientais;

XIV - 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;

XV - isonomia de condições gerais para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

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

XVII – o estabelecimento de processo que garanta a revisão periódica do Plano Diretor Estratégico.

**§ 1º.** O Poder Executivo desenvolverá planos de ocupação efetiva de áreas loteadas para evitar a ociosidade da infraestrutura instalada, 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 – criar áreas verdes e de lazer nos bairros consolidados que carecem de espaços com essa característica.

**§ 2º.** O Poder Executivo promoverá a revisão periódica da legislação urbanística, com limite máximo de dez anos.

**§ 3º.** 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, 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. 11.** 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 – implantação de sistema de informações georreferenciadas, garantindo o processo permanente de planejamento e gestão urbana e rural;

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

III – 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;

###### **Seção II**

###### **Do Desenvolvimento Econômico e Social**

**Art. 12.** 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 do artesanato e da culinária local;

**d)** ao apoio ao turista e à população do local turístico, dotando-o de infraestrutura 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 voltadas:

**a)** ao controle fitossanitário e zoossanitário 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.** à destinação do lixo;

**6.** o tratamento do esgoto.

**h)** ao aproveitamento adequado dos recursos naturais;

**i)** à fiscalização da extração minerária em áreas agrícolas;

**j)** aos programas de qualificação profissional;

**l)** 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. 13.** 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. 14.** Todo empreendimento, obra ou atividade econômica a ser implantada no município de Andradas deverá respeitar o disposto no Artigo 160 da Lei Orgânica do Município de Andradas.

**Art. 15.** O Município promoverá a valorização, o planejamento e o controle do meio ambiente, de acordo com as seguintes diretrizes:

**I** - estruturar a Seção de Projetos, Fiscalização e Educação Ambiental, ou outro setor que eventualmente vier a substituí-lo;

**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** - revisar o Código Ambiental Municipal nos artigos que tratam das penalidades;

**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 demarcação de áreas ambientais frágeis, de forma a especificar os usos adequados relativos ao solo, procurando preservar ou restabelecer a vegetação original;

**VII** - 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;

**VIII** - compatibilizar usos e conflitos de interesse nas áreas de preservação ambiental e agrícola, especialmente nas de proteção aos mananciais;

**IX** - promover o zoneamento ambiental da área não urbanizada;

**X** - 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;

**XI** - ampliar a oferta de equipamentos de lazer, esportes e infraestrutura e criar praças nos bairros, com mobiliário urbano adequado e tratamento paisagístico, garantindo o acesso de toda a população;

**XII** - preservar as áreas ambientalmente frágeis ocupadas e recuperar as degradadas, especialmente as margens dos córregos urbanos;

**XIII** - desenvolver Programa de Educação Ambiental junto às escolas da rede pública e particular;

**XIV** - criar um sistema de coleta e disposição adequada dos resíduos de construção civil;

**XV** - desenvolver a destinação correta de resíduos volumosos e compostagem de resíduos gerados pela poda e corte de vegetação;

**XVI** - criar um programa de conscientização da logística reversa dos materiais que não podem ser destinados ao aterro sanitário;

**XVII** - incrementar a arborização urbana com espécies adequadas aumentando o número de calçadas com espécies arbóreas;

**Art. 16.** 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.

**Parágrafo único.** 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 e tratamento de esgoto.

## **CAPÍTULO II**

### **DA INFRAESTRUTURA BÁSICA**

#### **Seção I**

##### **Diretrizes Gerais**

**Art. 17.** O Município executará e manterá atualizado o cadastro do sistema municipal de infraestrutura urbana nas áreas de esgoto, coleta de lixo, pavimentação e drenagem urbana.

#### **Seção II**

##### **Do Esgotamento Sanitário**

**Art. 18.** 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 de toda a população da zona urbana;
- III** – promover a destinação correta do esgotamento sanitário da população da zona rural;
- IV** - fiscalizar as ligações de esgoto impedindo o seu despejo nas redes de águas pluviais;
- V** - fiscalizar e coibir a ligação de água pluvial nas redes de esgoto.

#### **Seção III**

##### **Dos Recursos Hídricos e do Abastecimento de Água**

**Art. 19.** 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** - garantir a manutenção das várzeas dos córregos urbanos como áreas de preservação, de maneira a suportar as cheias dos córregos sem prejuízos humanos;
- VI** - 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;
- VII** - manter os leitos naturais dos córregos e rios, mesmo em área urbana, evitando as canalizações fechadas e construções de vias em cima dos córregos;

**VIII** - 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;

**IX** - revisar e ampliar o sistema de drenagem urbana;

**X** - 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. 20.** São diretrizes para a iluminação pública:

**I** - implantar programas de redução dos gastos com iluminação pública;

**II** - garantir a iluminação das vias, logradouros e em equipamentos públicos.

#### **Seção V**

##### **Do Sistema Viário e do Transporte Coletivo**

**Art. 21.** São diretrizes do sistema viário:

**I** - municipalizar o trânsito;

**II** - rever a estrutura das vias, modificando quando possível o tráfego por elas;

**III** - ampliar quando possível a largura das calçadas atendendo a NBR 9050;

**IV** - fomentar a utilização de modos não motorizados e transporte coletivo.

**Art. 22.** 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. 23.** São diretrizes para as estradas rurais:

**I** – largura mínima de dez metros para estradas municipais;

**II** – largura mínima de sete metros para estradas vicinais;

**III** – 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. 24.** 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** - o descongestionamento do trânsito na região central;

**IV** - a garantia do atendimento pelo transporte coletivo em horários especiais, como nos finais de semanas e feriados;

**V** - a revisão da legislação relativa aos serviços de táxi e a regulação dos transportes alternativos de passageiros.

## **Seção VI**

### **Da Segurança Pública**

**Art. 25.** São diretrizes do Sistema Municipal de Segurança Pública:

- I – Instituir e implementar a Guarda Municipal;
- II – Implantar o sistema de monitoramento por câmeras;
- III – Promover a integração entre os órgãos de segurança pública no âmbito municipal.

## **TÍTULO III**

### **DIRETRIZES URBANÍSTICAS E DA ORDENAÇÃO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 26.** A extensão territorial do Município de Andradas é dividida em zona urbana, delimitada pelo perímetro urbano, conforme a Lei Ordinária n.º 1.682 de 22 de dezembro de 2014, e zona rural, considerada esta a área externa ao perímetro urbano, até o limite do Município.

**Parágrafo único.** As determinações a respeito do zoneamento urbano e parcelamento, uso e ocupação do solo será feita através de legislação específica.

**Art. 27.** As delimitações acerca das Áreas de Conservação Ambiental e Áreas de Preservação Ambiental serão realizadas a partir de estudos técnicos com base em levantamento de dados específicos e inseridas na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

#### **CAPÍTULO II**

##### **DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO**

**Art. 28.** 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, deverão apresentar EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;

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

IV - os projetos de loteamentos e de expansão urbana do Município;

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** Para fins de controle e fiscalização, a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ou outra Secretaria que eventualmente vier a substituí-la, disponibilizará mapa do Município contendo as indicações das áreas de preservação permanente e das áreas de conservação ambiental.

**§ 3º.** 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.

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

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS**

##### **Seção I**

##### **Disposições Gerais**

**Art. 29.** 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. 30.** 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. 31.** Aos vazios urbanos aplicam-se os mecanismos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do § 4º do art. 182 da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade e das disposições desta Lei.

##### **Seção IV**

##### **Das Ocupações Irregulares**

**Art. 32.** 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 V**

## **Do Desenvolvimento Rural**

**Art. 33.** 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 IV**

### **DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E AMBIENTAL**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art. 34.** Para o planejamento, controle, indução e promoção do desenvolvimento urbano, o Município de Andradas 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.

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

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** 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. 35.** 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 a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo, que não estejam murados, edificados e não utilizados são sujeitos à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

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

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** 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.

**§ 4º.** 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.

**§ 5º.** É considerado solo urbano não edificado o lote de terreno ou gleba com área superior à fixada na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo, onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero nas áreas delimitadas por lei.

**§ 6º.** É considerado solo urbano subutilizado o lote de terreno ou gleba com área superior à fixada na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo, 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.

**§ 7º.** É considerado solo urbano não utilizado todo tipo de edificação localizada nas áreas delimitadas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo que tenham, no mínimo, oitenta por cento de sua área construída desocupada há mais de cinco anos.

**Art. 36.** A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações previstas no art. 35 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 37.** O proprietário de imóvel afetado pela obrigação do art. 35 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. 38.** 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.

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



**§ 2º.** 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. 40 desta Lei.

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

**Art. 39.** 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. 40.** 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.

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

**§ 2º.** 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. 35 desta Lei;

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

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

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

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

**§ 6º.** Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 35 desta Lei.

## **Seção V**

### **Do Direito de Preempção**

**Art. 41.** O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**§ 1º.** 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.

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

**Art. 42.** 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 § 1º do art. 41 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

**Art. 43.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

I - proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará 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.

**§ 2º.** 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.

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

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

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

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

## **Seção VI**

### **Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 44.** O Município poderá delimitar, nos termos de lei específica, áreas para aplicação de operações consorciadas.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** 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. 45.** 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. 44 desta Lei;

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

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

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

**Art. 46.** 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.

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

**§ 2º.** 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. 47.** 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.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** 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. 48.** 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, § 2º, 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. 49.** 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. 50.** 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 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. 1º da Medida Provisória n.º 2.220/2001.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** 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.

**§ 4º.** 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.

**§ 5º.** 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.

**§ 6º.** 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.

**§ 7º.** 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. 51.** O Poder Executivo realizará a reurbanização e a regularização fundiária a que se refere o art. 47 desta Lei, conforme plano de organização a ser elaborado com a participação dos moradores e associações comunitárias.

**§ 1º.** 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.

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

**Art. 52.** 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. 53.** O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 35 desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

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

**§ 2º.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 40 desta Lei.

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

## **Seção X**

### **Do Direito de Superfície**

**Art. 54.** 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.

**§ 1º.** 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.

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

**§ 3º.** 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.

**§ 4º.** 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.

**§ 5º.** 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. 55.** Nas Macrozonas, o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico definido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida do beneficiário.

**Art. 56.** O Decreto nº 1.609 de 26 de agosto de 2015, regulamentou a fórmula de cálculo para a cobrança e consequentemente o valor da 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. 57.** 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. 58.** 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.

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

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

**Art. 59.** 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. 60.** 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. 61.** Fica instituído o FMDUS – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

**Art. 62.** É objetivo precípuo 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. 63.** 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. 64.** 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. 65.** Para os empreendimentos de que cuida o art. 28 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. 66.** 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.

**§ 1º.** 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.

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

**Art. 67.** 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. 68.** 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.

**§ 1º.** 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.

**§ 2º.** 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.

**§ 3º.** 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.

**§ 4º.** O Código Municipal de Meio Ambiente, Lei Complementar nº 163 de 23 de janeiro de 2015, definirá 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.

**§ 5º.** 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. 69.** 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.

**Art. 70.** 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. 71.** 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. 72.** 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. 73.** 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. 74.** 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. 75.** 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. 76.** 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. 77.** 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.

#### **CAPÍTULO II**

#### **DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES**

**Art. 78.** O Município 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 georreferenciados em meio digital.

**§ 1º.** O acesso às informações serão feitas com base na Lei Complementar n.º 138, de 28 de fevereiro de 2013.

**§ 2º.** O Poder Executivo disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Andradas na Internet, bem como facilitará seu acesso aos municípios por outros meios possíveis.

**§ 3º.** 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.

**§ 4º.** O Sistema Municipal de Informações aprimorará o cadastro único, multi utilitário, implementando informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

**§ 5º.** O Sistema Municipal de Informações fornecerá indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem 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. 79.** 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. 80.** O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo revisão e aperfeiçoamento 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. 81.** 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, conforme a Lei Complementar n.º 138, de 28 de fevereiro de 2013 e a Lei Federal nº 12.527 de 18 de novembro de 2011.

## TÍTULO V

### DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

#### CAPÍTULO I

##### DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA, INFORMAÇÃO E AMBIENTAL

**Art. 82.** 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 CMH, do CODEMA e de conferências ou assembleias municipais de política urbana.

**Art. 83.** 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 e Geoprocessamento, ou por outro setor que eventualmente vier a substituí-lo.

**§ 1º.** A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ou outra Secretaria que eventualmente vier a substituí-la, deverá possuir estrutura física, pessoal e com equipamentos necessários ao bom funcionamento das atividades relacionadas aos eixos de trabalho de cada área específica.

**§ 2º.** Compete à Divisão de Planejamento e Geoprocessamento, ou a outra Divisão que eventualmente vier a substituí-la:

**I** - coordenar a implantação do Plano Diretor Estratégico;

**II** - a emissão de parecer técnico sobre os EIV, RIV, EIA e RIMA de projetos localizados na zona urbana;

**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** - elaboração dos planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações urbanas;

**VI** - a fiscalização e o controle de ocupações e usos na zona urbana;

**VII** - elaboração dos planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações urbanas;

**VIII** - articular-se com os outros órgãos municipais e com os conselhos municipais;

**IX** - 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 georreferenciado;

**f)** articular-se com os outros órgãos municipais e com os conselhos municipais;

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

**XI** - emitir parecer técnico sobre as questões gerais do meio ambiente.

**XII** - estabelecer e realizar:

**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 georreferenciado;
- g) elaborar planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações ambientais em discussão ou estudo;

## **CAPÍTULO II**

### **DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art. 84.** 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 - Conselho Municipal do Patrimônio Cultural;
- VI - Conselho Municipal de Habitação;
- VII - Audiências Públicas;
- VIII - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IX - assembleias 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. 85.** A Conferência Municipal da Cidade ocorrerá, ordinariamente, a cada três 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 assembleias coordenadas pelo CMDUS.

**Art. 86.** A Conferência Municipal da Cidade é aberta ao conjunto da população.

**Art. 87.** 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 revisão.

### **Seção III**

#### **Do CMDUS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável**

**Art. 88.** 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 Andradás.

**Art. 89.** 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.

### **Seção IV**

#### **Do CMDRS – Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável**

**Art. 90.** 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. 91.** 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**

#### **Conselho Municipal de Habitação**

**Art. 92.** 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 CMH, nos termos da lei de sua instituição, do seu regimento interno e da legislação federal e estadual pertinente.

## **Seção VII**

### **Conselho Municipal do Patrimônio Cultural**

**Art. 93.** 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 Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, nos termos da lei de sua instituição, do seu regimento interno e da legislação estadual e federal pertinentes.

## **Seção VIII**

### **Das Audiências Públicas**

**Art. 94.** 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.

**§ 1º.** 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.

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

**§ 3º.** 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. 95.** 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. 96.** A iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano poderá ser tomada por, no mínimo, cinco por cento dos eleitores do Município.

**§ 1º.** As propostas serão apresentadas ao CMDUS que as apreciará, com o apoio e a participação da Divisão de Planejamento e Geoprocessamento, ou a outra Divisão que eventualmente vier a substituí-la e mediante audiências públicas, no prazo de cento e vinte dias.

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

## **Seção X**

### **Da Gestão Orçamentária Participativa**

**Art. 97.** A gestão orçamentária participativa de que cuida o inciso V do § 3º do art. 1º 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. 98.** O Plano Diretor Estratégico do Município de Andradas será revisto de acordo com o estabelecido na Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

**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. 99.** Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº. 92, de 08 de novembro de 2006 e suas alterações.

**Art. 100.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ de 2016.

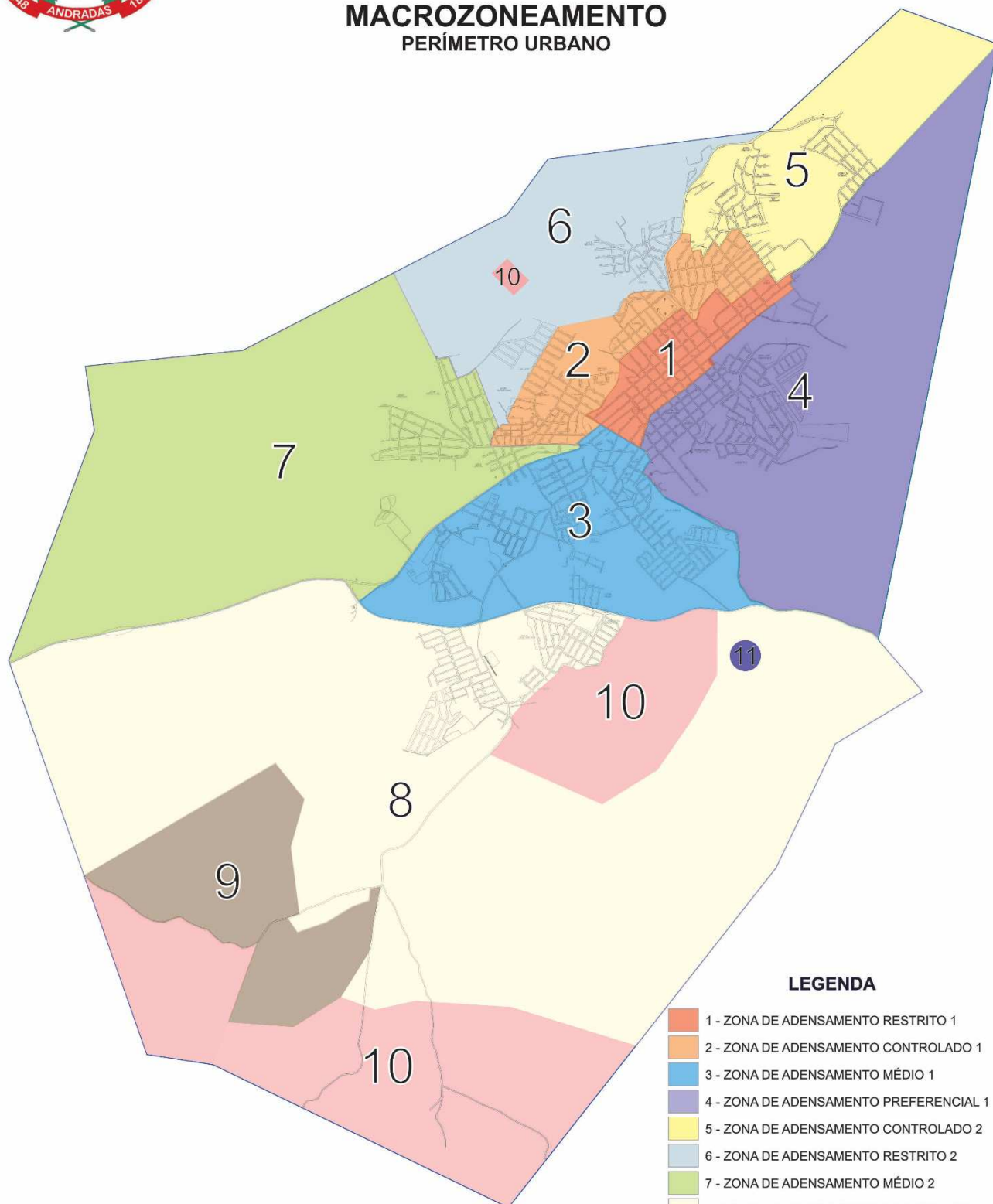
**Rodrigo Aparecido Lopes**  
Prefeito Municipal





## ANEXO I

### MACROZONEAMENTO PERÍMETRO URBANO



#### LEGENDA

- 1 - ZONA DE ADENSAMENTO RESTRITO 1
- 2 - ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO 1
- 3 - ZONA DE ADENSAMENTO MÉDIO 1
- 4 - ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 1
- 5 - ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO 2
- 6 - ZONA DE ADENSAMENTO RESTRITO 2
- 7 - ZONA DE ADENSAMENTO MÉDIO 2
- 8 - ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL 2
- 9 - ZONA DE ADENSAMENTO INDUSTRIAL
- 10 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
- 11 - ZONA ESPECIAL DE SEGURANÇA

## ANEXO II

TABELA DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

MACROZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	GABARITO (m)	
	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	LIMITE COM OUTORGA ONEROSA				
1	ZAR 1	0,15	0,7	2,8	10,5*	70	20	12
2	ZAC 1	0,15	0,7	4,2	10,5*	70	20	18
3	ZAM 1	0,15	0,7	4,2	17,5*	70	20	18
4	ZAP 1	0,15	0,7	8,4	17,5*	70	20	36
5	ZAC 2	0,15	0,7	2,8	SEM OUTORGA	70	20	12
6	ZAR 2	0,15	0,7	2,8	SEM OUTORGA	70	20	12
7	ZAM 2	0,15	0,7	4,2	10,5*	70	20	18
8	ZAP 2	0,15	0,7	4,2	17,5*	70	20	18
9	ZAI	0,15	0,7	2,1	SEM OUTORGA	70	20	9
10	ZEIS	0,15	0,7	2,8	SEM OUTORGA	70	20	12
11	ZES	0,15	0,7	-	SEM OUTORGA	70	20	-

\*A autorização e aprovação de empreendimentos que se enquadram na utilização dos mecanismos da outorga onerosa do direito de construir se limitam a duas autorizações por quadra, evitando a sobrecarga na infraestrutura e/ou a interferência na paisagem natural.

#### Restrição padrão para ocupação dos lotes:

Toda a ocupação de lote para fins residenciais, em todos os zoneamentos, deverá ser restrita a ocupação unifamiliar, sendo permitido a ocupação multifamiliar somente em casos de verticalização.

#### Definições do Zoneamento

**ZAR 1 e 2 (Zona de Adensamento Restrito):** são aquelas onde as condições do meio físico e a sobrecarga de infraestrutura existente restringem o maior adensamento populacional, sendo permitidos usos residenciais previamente analisados e não-residenciais;

**ZAC 1 e 2 (Zona de Adensamento Controlado):** são aquelas onde as condições do meio físico e a disponibilidade de infraestrutura 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;

**ZAM 1 e 2 (Zona de Adensamento Médio):** são aquelas onde as condições do meio físico e disponibilidade de infraestrutura existente requerem um controle intermediário quanto ao adensamento populacional, sendo permitidos usos residenciais e não-residenciais previamente analisados;

**ZAP 1 e 2 (Zona de Adensamento Preferencial):** são aquelas onde as condições do meio físico e disponibilidade de infraestrutura possibilitam maior adensamento populacional, sendo permitidos usos residenciais e não-residenciais;

**ZEIS (Zona Especial de 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;

**ZAI (Zona Adensamento Industrial):** compreende porções do território destinadas à instalação de indústrias e atividades correlatas. São objetivos desta zona:

I - orientar os investimentos para estimular o desenvolvimento da atividade industrial, de forma harmônica com as outras atividades exercidas no Município;

II - minimizar os impactos decorrentes da atividade industrial;

III - aproveitar a oferta de infraestrutura existente voltada à atividade industrial.

**ZES (Zona Especial de Segurança):** compreende a área onde se localiza o presídio, considerando como cinturão de segurança com o uso restrito a este fim.