



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

## LEI COMPLEMENTAR Nº 045/2016

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Pedro Gomes e dá outras providências.

### TÍTULO I

#### PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS

#### CAPÍTULO I

#### DOS PRINCÍPIOS GERAIS

**Art. 1.** Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor Participativo do município de Pedro Gomes e institui-se como instrumento básico da política de desenvolvimento territorial e integra o processo de planejamento municipal, conforme determinam os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), os artigos 213 e 214 da Constituição do Estado de Mato Grosso do Sul e os artigos 158 a 163 da Lei Orgânica do Município.

**Art. 2.** O Plano Diretor é o instrumento que fundamenta o sistema de desenvolvimento urbano e rural e tem por finalidade estabelecer as diretrizes, as ações e os instrumentos de intervenção, planejamento e gestão municipal para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

**Art. 3.** As disposições do Plano Diretor Participativo vinculam as ações e as políticas do Poder Público Municipal, bem como toda e qualquer intervenção pública ou privada no Município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

**Art. 4.** O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo suas diretrizes e prioridades serem incorporadas no Plano Plurianual, na Lei de

Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual, além das políticas, diretrizes, normas, planos e programas municipais.

**Art. 5.** O Plano Diretor Participativo abrange a totalidade territorial municipal.

**Art. 6.** São princípios do Plano Diretor Participativo:

- I. Universalização do direito à cidade;
- II. A função social da cidade e da propriedade;
- III. A gestão democrática e controle social;
- IV. Sustentabilidade financeira e socioambiental da política de desenvolvimento municipal;
- V. Respeito à diversidade regional e socioespacial;
- VI. Integração das políticas públicas;
- VII. Dignidade da pessoa humana e respeito aos direitos humanos.

## CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

**Art. 7.** São objetivos do Plano Diretor Participativo:

- I. Orientar a política de desenvolvimento do Município, considerando as condicionantes ambientais e utilizando adequadamente as potencialidades do meio natural, social e econômico, para melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras;
- II. Promover a integração entre as políticas de saneamento ambiental, mobilidade e acessibilidade, habitação e planejamento e gestão do solo;
- III. Promover a gestão democrática com a participação da população no processo de planejamento e desenvolvimento do Município;
- IV. Garantir a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- patrimônio cultural, histórico e paisagístico;
- V. Garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana;
  - VI. Qualificar e integrar os bairros lindeiros ao centro;
  - VII. Planejar e controlar a produção de novos parcelamentos e conjuntos habitacionais
  - VIII. Induzir a ocupação das áreas com melhor infraestrutura.

§ 1º Os direitos decorrentes da propriedade individual estarão subordinados aos interesses da coletividade.

§ 2º O direito de propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Executivo Municipal, segundo os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar e nas leis de parcelamento, e uso e ocupação do solo.

§ 3º O Município utilizará os instrumentos previstos nesta Lei Complementar e na legislação pertinente para assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

§ 4º Em caso de seu descumprimento, deverão ser utilizados os instrumentos da política municipal constantes do Capítulo III, do Título III, desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO III

### DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

**Art. 8.** Para fins desta Lei Complementar, a cidade cumpre com a sua função social, quando assegura:

- I. A promoção da justiça social, a redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial;
- II. O direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao trabalho, ao saneamento ambiental, aos serviços básicos de infraestrutura e equipamentos sociais e ao meio ambiente preservado e sustentável;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- III. A universalização da mobilidade e da acessibilidade;
- IV. A descentralização das atividades urbanas, com a disseminação de bens, serviços e infraestrutura, considerados os aspectos locais.

**Art. 9.** Para fins desta Lei Complementar, a propriedade urbana cumpre com a sua função social quando:

- I. For utilizada para habitação, atividades econômicas, proteção do meio ambiente ou preservação do patrimônio histórico;
- II. Atender ao ordenamento da cidade, em especial quando promover:
  - a) A adequação às normas urbanísticas, aos interesses sociais e aos padrões mínimos de parcelamento, uso e ocupação do solo e de construção estabelecidos em lei;
  - b) A compatibilidade do uso com a infraestrutura e serviços públicos disponíveis;
  - c) A recuperação da valorização acrescida pelos investimentos públicos à propriedade particular;
  - d) O adequado aproveitamento dos vazios urbanos e dos terrenos subutilizados;
  - e) A justa distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização.

## TÍTULO II

### SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

#### CAPÍTULO I

##### INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

**Art. 10.** O Poder Executivo Municipal deve implantar um Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, que permita estabelecer um processo contínuo, dinâmico e participativo de planejamento e gestão da política urbana, com os seguintes objetivos:

- I. Instituir a participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II. Buscar a transparência e democratização no processo de decisão sobre assuntos de interesse público;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- III. Instituir um processo permanente e sistemático de discussões públicas para atuar no detalhamento, atualização e revisão dos rumos da política urbana municipal, em especial, o Plano Diretor Participativo.

**Art. 11.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana é composto pelo Núcleo de Planejamento Urbano do Município de Pedro Gomes e utiliza dos seguintes instrumentos:

- I. Instrumentos de gestão:
- a) Sistema Municipal de Informações;
  - b) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
  - c) Conselho Municipal da Cidade;
  - d) Conferências municipais da cidade;
  - e) Orçamento participativo.
- II. Instrumentos de participação popular:
- a) Debates, audiências e consultas públicas;
  - b) Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

## Seção I

### Núcleo de Planejamento Urbano

**Art. 12.** O Núcleo de Planejamento Urbano, órgão responsável pela implementação do Plano Diretor Participativo, no âmbito do Poder Executivo Municipal, é o órgão central do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, cabendo-lhe, entre outras atribuições:

- I. Promover a articulação dos órgãos e entidades da Administração Municipal, com vistas à implementação do Plano Diretor Participativo;
- II. Gerenciar o Plano Diretor, formular e aprovar os programas e projetos para a sua implementação;
- III. Monitorar e controlar os instrumentos urbanísticos e os programas e projetos aprovados;
- IV. Promover a implementação das estratégias e ações do Plano Diretor



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- Participativo, mediante articulação com outras esferas de governo, setor privado, entidades comunitárias e organizações não governamentais;
- V. Elaborar o Relatório Anual de Atividades, contendo a avaliação da implementação do Plano Diretor Participativo, a ser encaminhado ao Conselho Municipal da Cidade de Pedro Gomes e à Câmara de Vereadores;
  - VI. Estruturar, implementar e gerir o Sistema Municipal de Informações, assegurando a ampla e periódica divulgação;
  - VII. Elaborar estudos técnicos, assim como anteprojetos de lei necessários à regulamentação dos instrumentos estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo e da legislação urbanística;
  - VIII. Demais atividades compatíveis com suas atribuições de órgão executivo do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

## Seção II

### Sistema Municipal de Informações

**Art. 13.** Fica instituído o Sistema Municipal de Informações, com os seguintes objetivos principais:

- I. Coletar, atualizar periodicamente e disponibilizar dados e informações para dar suporte ao planejamento e monitoramento da política urbana, proporcionando melhor implementação e avaliação das ações realizadas;
- II. Fornecer informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o monitoramento do Plano Diretor Participativo;
- III. Promover a ampla divulgação de informações à população.

§ 1º O Sistema Municipal de Informações conterá dados e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos e geológicos, ambientais, imobiliários e outras de relevante interesse para o Município, progressivamente georreferenciados, devendo ser permanentemente atualizado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

§ 2º O Sistema Municipal de Informações deverá oferecer indicadores dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes à implementação das diretrizes e estratégias constantes do Plano Diretor Participativo.

§ 3º Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que atuam no Município deverão fornecer os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Municipal de Informações.

§ 4º Para implementação do Sistema Municipal de Informações deverá ser implantado o Cadastro de Imóveis Municipal.

## Seção III

### Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

**Art. 14.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano formado por recursos:

- I. Próprios do Município;
- II. Repasses intergovernamentais;
- III. Repasses de instituições privadas ou internacionais;
- IV. Repasses de pessoas física;
- V. Valores repassados como medidas compensatórias decorrentes dos EIV;
- VI. Receitas decorrentes da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor Participativo, em especial, de consórcios imobiliários ou transferência do direito de construir;
- VII. Provenientes de aplicação financeira sobre os recursos em conta;
- VIII. Doações;
- IX. Outras receitas.

**Art. 15.** Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas nesta Lei Complementar, em especial:

- I. Implantação de equipamentos comunitários;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- II. Proteção e recuperação de imóveis ou áreas especiais de interesse para proteção do patrimônio cultural;
- III. Implementação das áreas especiais para lazer e áreas verdes;
- IV. Implementação de projetos nas áreas de interesse urbanístico;
- V. Montagem de base para geração de informações e indicadores para o monitoramento do planejamento e gestão urbana;
- VI. Realização de diagnóstico, elaboração de planos, projetos que objetivem as ações estratégicas da política urbana expressas nesta Lei Complementar;
- VII. Capacitar e elaborar material informativo para a sociedade acerca da política urbana.

## Seção IV

### Conselho Municipal da Cidade de Pedro Gomes – COMCPG

**Art. 16.** Fica instituído o Conselho Municipal da Cidade de Pedro Gomes – COMCPG, órgão consultivo em matéria de natureza urbanística e da política urbana, saneamento ambiental, habitação e mobilidade urbana, com seus objetivos, atribuições, composição, estrutura e organização.

§ 1º O COMCPG tem a finalidade de:

- I. Integrar e articular as políticas específicas e setoriais na área do desenvolvimento urbano, como planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade urbana;
- II. Mediar interesses existentes em cada local, constituindo-se em um espaço permanente de discussão, negociação e pactuação, visando garantir a gestão pública participativa na cidade;
- III. Consolidar a gestão democrática, como garantia da implementação das políticas públicas constituídas coletivamente nos canais de participação;
- IV. Compartilhar as informações e decisões, pertinentes à política de desenvolvimento urbano, com a população.

§ 2º O COMCPG têm as seguintes atribuições:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

## Gabinete do Prefeito

- I. Debater, avaliar, propor, definir e fiscalizar programas, projetos, a política de desenvolvimento urbano e as políticas de gestão do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade em conjunto com o governo municipal e a sociedade civil;
- II. Coordenar a organização das conferências das cidades na esfera municipal, possibilitando a participação de todos os segmentos da sociedade;
- III. Promover a articulação entre os programas e os recursos que tenham impacto sobre o desenvolvimento urbano;
- IV. Coordenar o processo participativo da revisão e execução do plano diretor;
- V. Debater a elaboração e execução do orçamento público, plano plurianual, leis de diretrizes orçamentárias e planejamento participativo de forma integrada;
- VI. Divulgar amplamente seus trabalhos e ações realizadas;
- VII. Promover a realização de estudos, debates, pesquisas e ações que propiciem a utilização de conhecimentos científicos e tecnológicos, para a população urbana, na área de desenvolvimento urbano;
- VIII. Realizar cursos, oficinas, debates, simpósios, seminários com diversos segmentos da sociedade, buscando a disseminação de informação e a formação continuada;
- IX. Elaborar e aprovar o regimento interno e deliberar sobre as alterações propostas por seus membros.

§ 3º A composição do COMCPG deverá contemplar a representação dos Poderes Públicos existentes no Município os todos os segmentos da sociedade civil organizada, tais como:

- I. Poder Público Municipal;
- II. Poder Público Estadual;
- III. Poder Público Federal;
- IV. Entidades dos Movimentos Populares;
- V. Entidades Empresariais;
- VI. Entidades dos Trabalhadores;
- VII. Entidades dos Profissionais;
- VIII. Instituições de ensino técnico e Universidades;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- IX. Organizações não Governamentais;
- X. Outras entidades que atuam no desenvolvimento do Município.

**Art. 17.** O Prefeito Municipal, por meio de Decreto, estabelecerá o número de integrantes em igual número de titulares e suplentes, indicados pelos segmentos descritos no § 3º do art. 16 desta Lei.

Parágrafo único. O mandato dos membros do COMCPG será de dois anos, permitida a recondução.

**Art. 18.** Para atender seus objetivos, o COMCPG poderá criar comitês técnicos para contemplar o debate específico das temáticas setoriais, como habitação, saneamento ambiental, trânsito, transporte e mobilidade, planejamento e gestão do solo urbano.

Parágrafo único. As atividades realizadas pelos membros do COMCPG não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância para o Município.

**Art. 19.** A Administração Municipal, para o pleno funcionamento do COMCPG, deverá garantir:

- I. Dotação orçamentária e recursos financeiros;
- II. Autonomia na gestão do COMCPG;
- III. Realização de processo contínuo de capacitação dos conselheiros;
- IV. Disponibilizar servidor municipal para a secretaria executiva do COMCPG.

**Parágrafo único.** O funcionamento do COMCPG será estabelecido em Regimento Interno.

**Art. 20.** Compete ao COMCPG:

- I. Acompanhar a implementação do Plano Diretor Participativo;
- II. Acompanhar a execução de planos e projetos do desenvolvimento urbano;
- III. Dar parecer sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes do encaminhamento à Câmara Municipal;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- IV. Fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e das Operações Urbanas Consorciadas;
- V. Acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos;
- VI. Elaborar o seu regimento interno.

## Seção V

### Conferência da Cidade

**Art. 21.** A Conferência da Cidade sempre precederá as Conferências Estadual e a Nacional, sendo sua convocação, organização e coordenação realizada por iniciativa do Poder Executivo Municipal.

§ 1º Caso o Poder Executivo Municipal não convoque a Conferência, o Poder Legislativo Municipal ou a diretoria do COMCPG poderá fazê-la.

§ 2º A Conferência de que trata o *caput* do artigo, poderá ser realizada de forma regionalizada, em parceria com outros órgãos e municípios da região e terá a mesma validade, sendo aberta à participação de todos os cidadãos interessados.

§ 3º No caso de a Conferência ser feita regionalmente, o município sede coordenará os trabalhos.

**Art. 22.** A Conferência Municipal ou Regional da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I. Apreciar as diretrizes da política urbana do Município e da Região;
- II. Formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;
- III. Debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- IV. Sugerir ao Poder Executivo, adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- V. Deliberar sobre plano de trabalho para o período seguinte;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- VI. Sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- VII. Indicar os órgãos e as entidades para compor o COMCPG em caso de substituição ou inclusão de membros.

## Seção VI

### Orçamento Participativo

**Art. 23.** O Poder Executivo Municipal incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas de plano plurianual, lei de diretrizes orçamentária e do orçamento anual, em consonância com o Plano Diretor Participativo.

## CAPÍTULO II

### INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

#### Seção I

##### Audiências, Debates e Consultas Públicas

**Art. 24.** A audiência, debate ou consulta pública é uma instância de discussão onde o Poder Executivo Municipal informa e esclarece as dúvidas sobre ações, planos, projetos públicos ou privados, relativos à política urbana de interesse dos cidadãos, direta ou indiretamente atingidos pela decisão administrativa, convidados a exercer o direito à informação e manifestação.

**Art. 25.** A consulta pública é a instância decisiva, onde o Poder Executivo Municipal tomará decisões vinculadas ao seu resultado.

Parágrafo único. A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

**Art. 26.** A convocação para a realização de audiência, debates e consulta pública será feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, por meio de edital, com anúncios na imprensa local e utilizando os meios de comunicação de massa ao alcance da população.

§ 1º O local e horário para a realização das audiências que tratam o *caput* deste artigo devem ser estabelecidos da melhor maneira que permita a participação da população interessada.

§ 2º A participação nas audiências deverá ser fraqueada a qualquer cidadão, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição.

§ 3º As reuniões deverão ser gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser apensados ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa, se for o caso.

## Seção II

### Iniciativa Popular

**Art. 27.** Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, nos termos da Lei Orgânica do Município.

## TÍTULO III

### DAS DIRETRIZES ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

## CAPÍTULO I

### DOS EIXOS ESTRATÉGICOS

**Art. 28.** Para promoção do desenvolvimento sustentável do Município



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

ficam estabelecidos os seguintes eixos estratégicos:

- I. Sustentabilidade ambiental;
- II. Desenvolvimento econômico descentralizado;
- III. Mobilidade, trânsito e transporte;
- IV. Habitação de interesse social;
- V. Qualidade no saneamento ambiental;
- VI. Desenvolvimento social;
- VII. Fortalecimento da cultura;
- VIII. Gestão democrática;
- IX. Ordenamento territorial.

**Parágrafo único.** Os eixos estratégicos serão implementados por meio de planos, programas e projetos específicos.

## Seção I

### Das Diretrizes Estratégicas para a Sustentabilidade Ambiental

**Art. 29.** Para sustentabilidade ambiental do Município, deve-se elaborar e implementar a Política Municipal de Meio Ambiente, seguindo as seguintes diretrizes:

- I. Promover a qualidade ambiental, a preservação e o uso sustentável dos recursos naturais;
- II. Propiciar a recuperação das áreas degradadas, em especial das Áreas de Preservação Permanente – APPs, das áreas degradadas e processos erosivos e sua revegetação, com a participação dos agricultores, trabalhadores rurais e instituições envolvidas;
- III. Fomentar, incentivar e desenvolver práticas voltadas à sustentabilidade ambiental e energética;
- IV. Adequar e promover o processo de transformação das unidades de conservação municipais ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, quando necessário;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- V. Promover a recuperação e preservação da qualidade hídrica dos mananciais;
- VI. Ampliar e qualificar as áreas destinadas para praças e parques;
- VII. Promover planejamento, arborização, manutenção e ampliação da arborização urbana, e integração de praças, parques e áreas verdes;
- VIII. Ampliar a permeabilidade do solo nos espaços públicos e privados dentro da área urbana e incentivar o reuso das águas de chuva;
- IX. Elaborar o Plano Municipal de Saneamento Básico.

## Seção II

### Das Diretrizes Estratégicas para o Desenvolvimento Econômico Descentralizado

**Art. 30.** Consideram-se diretrizes para desenvolvimento econômico descentralizado:

- I. Incentivar a atratividade de atividades econômicas geradoras de emprego consolidando a cidade como polo de inovação e da agroindústria;
- II. Fomentar iniciativas de micro e pequenos empreendedores, e de cooperativas para apoiar o desenvolvimento das atividades econômicas inovadoras, compatibilizando o crescimento econômico com o desenvolvimento social, cultural com equilíbrio ambiental;
- III. Incentivar a criação de arranjos produtivos locais, estimulando a implantação de empresas de logística, de produtos para a construção civil, beneficiadoras e outras;
- IV. Promover e incentivar o turismo como fator estratégico de desenvolvimento econômico e social do Município, com vistas à ampliação do emprego e renda;
- V. Estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município, buscando a integração do mercado, a valorização dos produtos regionais e orgânicos;
- VI. Incentivar o ensino e a pesquisa, promovendo parcerias com instituições de ensino superior;
- VII. Fomentar a implantação de cursos profissionalizantes no nível médio, tecnológico e superior, orientados pela vocação econômica local e regional,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- de forma articulada com os municípios da região;
- VIII. Auxiliar o pequeno produtor no desenvolvimento de técnicas para o uso racional, ambientalmente correta e lucrativa;
  - IX. Realizar gestão para dotar a zona rural de infraestrutura, em especial a manutenção de estradas e eletrificação rural;
  - X. Incentivar o empreendedorismo a partir da identificação de vazios econômicos no Município;
  - XI. Estimular a implantação de atividades econômicas de pequeno e médio porte, não poluentes, em toda a zona urbanizada, respeitadas as restrições ambientais e de vizinhança;
  - XII. Captar, promover e incentivar a realização de eventos mobilizadores da demanda de turismo, em especial, do agronegócio;
  - XIII. Estimular a construção de equipamentos de hospedagem na sede urbana;
  - XIV. Fortalecer as atividades gastronômicas, culturais e tradicionais no Município;
  - XV. Promover ações voltadas a qualificar os serviços turísticos no Município.

## Seção III

### Das Diretrizes Estratégicas para a Mobilidade, Trânsito e Transporte

**Art. 31.** Consideram-se diretrizes para mobilidade, trânsito e transporte:

- I. Promover a mobilidade, facilitando o deslocamento no Município, através de uma rede integrada de vias e ciclovias, priorizando a segurança, autonomia e conforto do pedestre, em especial àqueles com dificuldade de locomoção;
- II. Implantar ciclovias nas vias de circulação após estudo de fluxo;
- III. Promover e melhorar a integração da malha rodoviária, assim como sua manutenção, por meio de estradas vicinais que facilitem os deslocamentos e o escoamento da produção e possibilitando melhor grau de mobilidade da população;
- IV. Reduzir a necessidade de deslocamentos nos núcleos habitacionais com o fomento de novas centralidades permitindo atividades comerciais, de serviço e industriais não poluentes, desde que estas atividades não promovam o desconforto e queda da qualidade de vida da vizinhança.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

## Seção IV

### Das Diretrizes Estratégicas para Habitação de Interesse Social

**Art. 32.** Consideram-se diretrizes para ampliar o acesso à habitação de interesse social:

- I. Elaborar e implementar o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, como forma de orientar as ações do Poder Executivo Municipal e da iniciativa privada no sentido de facilitar o acesso da população de baixa renda às melhores condições de moradia, oferecendo a unidade habitacional dotada de infraestrutura básica e de equipamentos sociais adequados;
- II. Implantar as unidades habitacionais para população de baixa renda, nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, definidas como áreas urbanas consolidadas e dotadas de infraestrutura, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da malha urbana existentes com a produção de unidades isoladas ou de pequenos conjuntos, ou em casos de expansão, garantir a continuidade do Sistema Viário e da infraestrutura, evitando o crescimento consecutivo de lotes baldios e glebas ociosas;
- III. Regularizar loteamentos nas ZEIS;
- IV. Estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;
- V. Estimular a ocupação dos vazios urbanos centrais e áreas dotadas de infraestrutura;
- VI. Reduzir, gradativamente, o déficit habitacional e atender à evolução da demanda decorrente do crescimento da população, estabelecendo as metas quantitativas, qualitativas e prazos para esse atendimento;
- VII. Impedir as ocupações irregulares nas áreas urbanas, áreas de proteção ambiental e combater invasões da propriedade pública ou privada.

## Seção V

### Das Diretrizes Estratégicas para a Qualidade no Saneamento Ambiental



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

**Art. 33.** Para a qualidade do saneamento ambiental do município de Pedro Gomes, seguem as seguintes diretrizes:

- I. Aprimorar a gestão e o planejamento para o melhor funcionamento e atendimento do saneamento básico, com base na Política Nacional de Saneamento Básico;
- II. Elaborar e implementar o Plano Municipal de Saneamento Básico como instrumento para guiar as ações do Município, no que se refere ao saneamento ambiental;
- III. Assegurar que o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos da Bacia do Rio Taquari seja atendido;
- IV. Constante melhoria no sistema de coleta dos resíduos sólidos, promovendo destinação adequada e priorizando o reaproveitamento quando possível.

## Seção VI

### Das Diretrizes Estratégicas para o Desenvolvimento Social

**Art. 34.** Consideram-se diretrizes para o desenvolvimento social:

- I. Promover a justiça social, a redução das desigualdades sociais e a proteção das pessoas em situação de vulnerabilidade, utilizando tais ações estratégicas:
  - a) Promover a inclusão social, permitindo o acesso às melhores condições de moradia, infraestrutura, equipamentos sociais, cultura e lazer na cidade à população de baixa renda;
  - b) Promover a inserção produtiva e a autonomia econômica das pessoas com menos renda;
  - c) Facilitar o acesso da população ao ensino público de qualidade em todos os níveis: municipal, estadual e federal;
  - d) Promover a inclusão digital como forma de ampliar o conhecimento e a inclusão social;
  - e) Garantir atuação preventiva em relação à segurança e violência, mediante criação de programas sociais inclusivos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

## Seção VII

### Das Diretrizes Estratégicas para o Fortalecimento da Cultura

**Art. 35.** Para o fortalecimento da cultura, o Poder Público Municipal deverá:

- I. Compatibilizar o crescimento territorial, econômico e social com a preservação e valorização da identidade histórico e cultural;
- II. Proteger as expressões culturais materiais, tais como valores arquitetônicos, arqueológico, científico ou paisagístico, e imateriais, tais como manifestações literárias, danças, festas ou comidas, que sejam referência à identidade ou memória dos diferentes grupos da sociedade.

## Seção VIII

### Das Diretrizes Estratégicas para a Gestão Democrática

**Art. 36.** Consideram-se diretrizes para a Gestão Democrática do município de Pedro Gomes:

- I. Incentivar e fortalecer a participação popular;
- II. Implantar o Sistema de Planejamento Integrado do Município;
- III. Garantir o aprimoramento do COMCPG incentivando a participação dos membros do Conselho no acompanhamento e implantação do Plano Diretor Participativo;
- IV. Promover e acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento territorial;
- V. Atualizar a estrutura administrativa do Executivo Municipal.

## Seção IX

### Das Diretrizes Estratégicas para o Ordenamento Territorial

**Art. 37.** Consideram-se diretrizes para o ordenamento territorial do município de Pedro Gomes:

- I. Atender à função social da propriedade, com a subordinação do parcelamento,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

uso e ocupação do solo ao interesse coletivo, quanto à preservação do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural, estabelecidos neste Plano Diretor;

- II. Incentivar, qualificar ou coibir a ocupação do espaço urbano, compatibilizado à proteção das áreas frágeis, à capacidade de infraestrutura dos espaços públicos e do sistema viário;
- III. Reconhecer as áreas para habitação de interesse social, regularização e produção de novos parcelamentos para o planejamento urbano;
- IV. Estimular a coexistência das atividades produtivas de pequeno e médio porte com o uso residencial, evitando-se a segregação de espaços e deslocamentos desnecessários, desde que estas atividades não promovam desconforto e queda da qualidade de vida da vizinhança;
- V. Priorizar a demarcação topograficamente e manter o perímetro urbano estabelecido nesta Lei Complementar até que este plano diretor seja revisado.

**Art. 38.** Consideram-se ações estratégicas para o ordenamento territorial, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I. Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- II. Planejamento municipal:
  - a) Plano Diretor Participativo;
  - b) Macrozoneamento Municipal;
  - c) Zoneamento Urbano;
  - d) Macrozoneamento de Adensamento Urbano;
  - e) Hierarquia do Sistema Viário;
  - f) Regulamentação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
  - g) Código de Obras;
  - h) Código de Posturas;
  - i) Plano Plurianual;
  - j) Diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
  - k) Gestão orçamentária participativa;
  - l) Planos, programas e projetos setoriais;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- m) Planos de desenvolvimento econômico e social.
- III. Instrumentos tributários e financeiros:
  - a) Imposto Territorial Rural – ITR;
  - b) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
  - c) Contribuição de melhoria;
  - d) Incentivos e benefícios fiscais e financeiros.
- IV. Instrumentos jurídicos e políticos:
  - a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
  - b) IPTU Progressivo;
  - c) Desapropriação com Pagamento em Títulos;
  - d) Direito de Preempção;
  - e) Direito de Superfície;
  - f) Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano;
  - g) Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
  - h) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
  - i) Transferência do Direito de Construir;
  - j) Operações Urbanas Consorciadas;
  - k) Estudo de Impacto de Vizinhança;
  - l) Estudo de Impacto Ambiental.

**Parágrafo único.** A Lei de Parcelamento, o Código de Obras e Código de Posturas deverão ser revisados e elaborada a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano respeitando as diretrizes, o Macrozoneamento e as Áreas de Interesse coletivo estabelecidos neste Plano Diretor.

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

#### Seção I

#### Do Macrozoneamento Municipal

**Art. 39.** O Macrozoneamento Municipal tem por objetivo:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- I. Compatibilizar a ocupação urbana e rural, levando em consideração as condicionantes ambientais;
- II. Otimizar os custos de implantação e manutenção da infraestrutura e dos serviços públicos;
- III. Conter a expansão da área urbana que causa exclusão socioterritorial e a degradação ambiental.

**Art. 40.** O Macrozoneamento divide a área do território do município em:

- I. Macrozona rural – MZR;
- II. Macrozona Urbana – MZU;
- III. Eixo de Produção Industrial – EPI.

**Art. 41.** O Macrozoneamento Municipal é aquele definido e delimitado no Anexo I desta Lei Complementar.

**Art. 42.** A Macrozona Rural constitui de todo o território do Município não inserido no perímetro urbano, com destinação predominantemente agropecuária ou extrativista, não podendo ocorrer parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 43.** A Macrozona Rural tem por objetivos:

- I. Disponibilizar áreas propícias para atividades agropastoris, extrativistas e industriais, desde que esteja inserida no Eixo de Produção Industrial definido neste Plano Diretor;
- II. Controlar a ocupação e o adensamento construtivo e populacional dessas áreas;
- III. Minimizar os impactos do uso industrial de grande porte, desde que esteja no Eixo de Produção Industrial, na área rural do Município;
- IV. Promover o uso controlado do solo em áreas rurais compatibilizando-as com a proteção do meio ambiente;
- V. Incentivar o turismo rural e o ecoturismo, disciplinando a implantação de equipamentos e de serviços nessas áreas.

**Art. 44.** A Macrozona Urbana corresponde à parcela do território localizado na sede



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

do Município compreendida pelo perímetro urbano municipal, definido pela Lei do Perímetro Urbano, cujas atividades estão voltadas ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, considerando o estado de urbanização e as condições da infraestrutura e serviços instalados.

**Art. 45.** Para a Macrozona Urbana ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

- I. Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas centrais, melhor urbanizadas, adequando-o à infraestrutura disponível;
- II. Possibilitar a instalação de uso múltiplo no território do Município e de atividades de caráter urbano, desde que atendidos os requisitos de instalação.
- III. Aprimorar o desenho e a paisagem urbana;
- IV. Expandir a rede de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, fortalecendo os centros de convivência nos bairros;
- V. Ocupar vazios urbanos, configurados como áreas de expansão da ocupação.

**Art. 46.** O Eixo de Produção Industrial é composto das áreas/lotes ao longo da Rodovia MS – 215, com o objetivo de estimular o desenvolvimento de atividades agroindustriais e industriais, respeitadas as áreas de proteção ambiental, estando sujeitas à legislação ambiental e do Poder Executivo Municipal para sua implantação, tendo como diretrizes:

- I. Estimular atividade de geração de emprego e renda para os pequenos produtores rurais;
- II. Fomentar a implantação de agroindústria no Município;
- III. Apoiar a instalação de parques industriais;
- IV. Minimizar impactos antrópicos e ambientais, diminuindo as possibilidades de risco à saúde da população e de riscos ambientais;
- V. Priorizar a implantação de indústrias que incorporem mão de obra local em diferentes níveis de formação;
- VI. Respeitar faixa de domínio da rodovia para locação dos estabelecimentos com previsão de adequações viárias e execução de vias marginais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

## Seção II

### Do Macrozoneamento de Adensamento Urbano

**Art. 47.** O Macrozoneamento de Adensamento Urbano tem como objetivos fixar regras de ordenamento do território, definindo áreas para maior e menor adensamento, direcionando o parcelamento do solo conforme a capacidade de infraestrutura e interesse coletivo.

**Art. 48.** A área urbana do Município será subdividida em:

- I. Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I;
- II. Macrozona de Adensamento Secundário – MZA II;
- III. Macrozona de Adensamento Restrito – MZR.

**Art. 49.** A Macrozona de Adensamento Prioritário é a área destinada a intensificação do uso e ocupação do solo, principalmente quanto a ocupação dos vazios urbanos – lotes e glebas não utilizadas ou subutilizadas, de forma a otimizar a infraestrutura e os serviços públicos existentes, e tem por objetivo:

- I. Maior aproveitamento dos lotes, incentivando sua ocupação para fins urbanos;
- II. Maior diversidade das atividades econômicas;
- III. Incentivar a ocupação dos lotes vazios;
- IV. Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade urbana;
- V. Controlar a ocupação através da taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade, restringindo, assim, a impermeabilização do solo;
- VI. Estimular e orientar a utilização de materiais que favorecem a permeabilidade do solo nas calçadas, faixas de rolamento e praças.

**Art. 50.** A Macrozona de Adensamento Secundário são as áreas destinadas ao uso e ocupação gradual, acompanhando a expansão da infraestrutura e serviços públicos à medida que sejam disponibilizados, face às condições estabelecidas na Legislação Municipal específica, e tem por objetivo:

- I. Implantar e qualificar a infraestrutura urbana;
- II. Ampliar a oferta de equipamentos públicos e de áreas verdes;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- III. Melhorar as condições de acessibilidade;
- IV. Integrar os bairros periféricos à área consolidada;
- V. Desenvolver programas habitacionais e de regularização fundiária;
- VI. Incentivar a diversificação das atividades econômicas para ampliar a empregabilidade.

**Art. 51.** A Macrozona de Adensamento Restrito caracteriza-se pela ocupação rarefeita, desprovida de infraestrutura, carência de serviços públicos, constituída por áreas reservadas para o futuro adensamento, estimulando-se os usos de lazer, recreação e cultura, habitacional uniresidencial, hortifruticultura, e tem por objetivo:

- I. Controlar a aprovação de novos parcelamentos do solo, permitindo somente aqueles com grandes lotes e baixa densidade;
- II. Controlar a expansão da cidade;
- III. Incentivar usos de lazer e turismo;
- IV. Assegurar a continuidade da malha viária, facilitando a mobilidade urbana.

## Seção III

### Do Zoneamento Urbano

**Art. 52.** Para efeito da ordenação urbana, do uso e da ocupação do solo, a área urbana do Município será subdividida em:

- I. Zona Residencial – ZR;
- II. Zona Mista – ZM;
- III. Zona Comercial – ZC;
- IV. Zona Industrial – ZI;
- V. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- VI. Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA.

**Art. 53.** As Áreas Especiais compreendem parcelas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao Zoneamento e classificam-se em:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- I. Área Especial de Interesse Institucional – AEInst;
- II. Área Especial de Interesse Cultural e de Lazer – AEICL.

**Art. 54.** A Zona Residencial – ZR corresponde às áreas com menores restrições ambientais, com facilidade de extensão da rede de infraestrutura e viária, sendo seu uso predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou habitação multifamiliar de densidade baixa ou média.

**Art. 55.** A Zona Mista – ZM corresponde às áreas dotadas de infraestrutura ocupadas, predominantemente, por atividades comerciais e de serviços de pequeno e médio porte.

**Art. 56.** A Zona Comercial – ZC caracteriza-se pela maior concentração de edificações e dos principais serviços públicos, destinada ao uso predominante de comércio e serviços de pequeno e médio porte, e de uso misto, com média densidade ocupacional.

**Art. 57.** A Zona Industrial – ZI caracteriza-se pelo uso residencial, de comércio e serviço de âmbito local com restrições maiores de instalação do que nas demais zonas, tendo em vista incentivar, assim, a instalação dos usos industriais e os comerciais e de serviços de grande porte.

**Art. 58.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS é a porção do território onde devem ser implantados os loteamentos de interesse social, as regularizações urbanísticas e fundiárias que atenderão aos seguintes objetivos:

- I. Cumprir a função social da propriedade, assegurando a preservação e conservação ambiental;
- II. Ampliar a oferta de moradias populares em parceria com o poder público federal e estadual e a iniciativa privada, ocupando os terrenos vazios para programas habitacionais;
- III. Promover a regularização urbanística e fundiária de áreas irregulares;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- IV. Possibilitar a diversidade de atividades econômicas locais e a integração de bairros periféricos;
- V. Promover o remanejamento de famílias que ocupam áreas de risco.

**Parágrafo único.** As urbanizações na ZEIS devem ser implementadas obedecendo ao estabelecido no Plano Municipal de Habitação.

**Art. 59.** A Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA tem a finalidade de garantir áreas de permeabilidade e qualidade ambiental, e constituem reservas lineares, distribuídas pelas Macrozonas, buscando proteger áreas portadoras de vegetação arbórea nativa ou revegetadas, matas ciliares dos córregos e suas nascentes, áreas marginais aos córregos, áreas brejosas e/ou alagadiças impróprias à urbanização, preservando-se o potencial construtivo, estabelecido em lei específica.

**Art. 60.** As Áreas Especiais de Interesse Institucional – AEInst são aquelas reservadas para edificações e instalação de equipamentos para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento das necessidades básicas da população, e transferida ao município por ocasião do registro do projeto de loteamento e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;

**Art. 61.** As Áreas Especiais de Interesse Cultural e Lazer – AEICL são áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos, formadas por espaços públicos arborizados, integrando parques lineares ao longo dos cursos de água, lagos, jardins e arborização de ilhas centrais das vias, favorecendo as condições climáticas e permitir atividades de contemplação e repouso, cultura, lazer e esporte, de forma a promover a integração dos diferentes núcleos urbanos, convívio social e ambiência urbana qualificada, e atenderão aos seguintes objetivos:

- I. Formar maciços de vegetação arbórea;
- II. Preservar áreas alagadiças para formação de parques ao longo dos córregos;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

III. Ampliar a oferta de áreas de lazer.

## Seção IV

### Da Regularização de Parcelamentos do Solo e Edificações

**Art. 62.** Para fins de regularização de parcelamentos do solo e edificações, se estabelece parâmetros diferenciados para situações que estejam em desconformidade com os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar.

**Art. 63.** Para efeito da aplicação dessa seção, as citações nele contidos referente a parâmetros de ocupação do solo e zoneamento estabelecidos nesta Lei e também pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, quando esta for aprovada.

### Subseção I

#### Da regularização de parcelamentos

**Art. 64.** É passível de regularização o parcelamento que atenda a, pelo menos, uma das condições previstas nesta Lei Complementar e aos demais estabelecidos em lei específica a ser elaborada e aprovada.

**Art. 65.** Não é passível de regularização parcelamento em área de risco ou naquela considerada *non aedificandi*, conforme análise do órgão competente.

**Art. 66.** Na regularização de parcelamento, poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, mediante avaliação do Executivo Municipal em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infraestrutura da região e apreciação do COMCPG.

**Art. 67.** Podem propor regularização de parcelamento do solo:

- I. O proprietário;
- II. O portador de Compromisso de Compra e Venda, de Cessão, de Promessa de Cessão, ou outro documento equivalente que represente a compra de um lote



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

deste parcelamento ou associação ou cooperativa habitacional;

III. O Executivo, nos termos da legislação pertinente.

Parágrafo único. Independentemente da iniciativa de regularização do parcelamento, certidão emitida pelo Município indicará, como proprietário aquele com inscrição no registro imobiliário ou aquele que possuir outra prova inequívoca de propriedade, sem, com isto caracterizar reconhecimento do Município quanto ao domínio.

**Art. 68.** O processo de regularização do parcelamento do solo será analisado pelo Executivo, que:

- I. Fixará as diretrizes e os parâmetros urbanísticos;
- II. Avaliará a possibilidade de transferência para o Município de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos e a espaços livres de uso público, na área do parcelamento ou em outro local;
- III. Definirá as obras de infraestrutura necessárias e as compensações, quando for o caso.

**Parágrafo único.** Em caso de realização de obras pelo Município, fica obrigado o loteador a reembolsar as despesas realizadas, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis pelas irregularidades executadas no loteamento.

**Art. 69.** A aprovação do parcelamento decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio, quer em relação ao Município, quer entre as partes interessadas no contrato de aquisição de terreno ou de construções edilícias.

**Art. 70.** O protocolo ou a aprovação de parcelamento do solo de glebas a serem regularizadas não eximem a responsabilidade do parcelador pelo cumprimento do disposto no art. 50 da Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, devendo o Executivo tomar as medidas punitivas cabíveis, concomitantemente à regularização que se promove.

**Art. 71.** A diferença de até 5% (cinco por cento) nos registros será tolerada, desde



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

que não se sobreponha a áreas já aprovadas, nos termos do art. 500, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que contém o Código Civil.

**Art. 72.** É permitida a regularização, no todo ou em parte, dos loteamentos de que trata esta subseção.

**Art. 73.** A aprovação dos parcelamentos que se refere esta subseção será efetuada por decreto.

## Subseção II

### Da regularização de edificações

**Art. 74.** É passível de regularização a edificação que atenda a, pelo menos, uma das condições previstas nesta Lei Complementar, e aos demais estabelecidos em lei específica a ser elaborada e aprovada.

§ 1º Em caso de construção situada em lote não aprovado, a regularização da edificação poderá ser simultânea à regularização do parcelamento do solo.

§ 2º A regularização de edificação destinada ao uso industrial ou ao comércio, ou a serviço de materiais perigosos não licenciados só será permitida mediante processo concomitante de licenciamento da atividade.

§ 3º Dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente a regularização das edificações:

- I. Situadas em Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;
- II. Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área protegida;
- III. Destinadas a usos e a atividades regidas por legislação específica.

**Art. 75.** Não é passível de regularização, para os efeitos da aplicação do disposto nesta Seção, edificação que:

- I. Esteja implantada em áreas de risco, em área considerada não edificável, em



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

área pública, inclusive a destinada à implantação de sistema viário, ou área de projeto básico definido pelo Executivo, a ser implantado em área de projeto viário prioritário, nos termos da legislação urbanística e de acordo com o previsto nesta Lei Complementar;

- II. Esteja sub judice em decorrência de litígio entre particulares, relacionado à execução de obras irregulares.

**Art. 76.** A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos em lei específica, que será elaborada e aprovada, complementar a este Plano Diretor Participativo.

§ 1º O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos por lei específica.

§ 2º Em caso de edificação residencial horizontal, o valor a ser pago pela regularização da edificação não poderá exceder a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel.

§ 3º A avaliação do imóvel, edificação ou terreno será feita pelo órgão competente do setor de tributação do Executivo Municipal, segundo os critérios de avaliação utilizados para cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, no ano em que o imóvel for vistoriado.

## Subseção III

### Da regularização de caráter social e pública

**Art. 77.** Independentemente de solicitação ou de protocolização de requerimento, será considerada regular a edificação de uso exclusivamente residencial, construída em lote aprovado e inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal, cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$30.000,00



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

(trinta mil reais), no qual conste esse valor, salvo se:

- I. Apresentem área construída diferente daquela lançada no Cadastro Imobiliário Municipal;
- II. Contrariem a legislação federal ou estadual vigente;
- III. Seja o proprietário do imóvel possuidor de mais de um lote no Município.

§ 1º Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo, a comprovação de regularidade será enviada ao interessado, no endereço de entrega da notificação-recibo do IPTU.

§ 2º Constatado o enquadramento da edificação em um dos casos previstos nos incisos do *caput* deste artigo, o Certificado de Regularidade, expedido automaticamente, será declarado nulo e serão aplicadas as sanções cabíveis.

§ 3º Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata o *caput* deste artigo, decorrente de legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 4º Por opção do interessado, poderá ser requerido “visto em planta”, conforma os procedimentos previstos na Subseção III desta Seção.

§ 5º Para as edificações de que trata o *caput* deste artigo não serão cobrados quaisquer tipos de taxa ou preço público referentes à regularização pretendida.

**Art. 78.** Poderá ser requerida a regularização por meio de procedimento simplificado, a ser regulamento por lei específica complementar a este Plano Diretor, para a edificação cuja somatória do valor venal das unidades imobiliárias situadas no lote não ultrapasse R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), e desde que o proprietário do imóvel seja possuidor de um único lote no Município, nos seguintes casos:

- I. Destinada ao uso exclusivamente residencial;
- I. Destinada ao uso misto que apresente o uso residencial referido no inciso I deste artigo e o uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

depósito ou comércio de produtos perigosos.

- II. Destinada a uso não residencial permitido no local, exceto uso industrial, depósito ou comércio de produtos perigosos.

§ 1º Fica cancelada multa incidente sobre a edificação de que trata o *caput* deste artigo, decorrente de legislação edilícia e de uso e ocupação do solo aplicada até a data da publicação desta Lei, vedada a restituição dos valores pagos a esse título.

§ 2º Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público, referente à regularização pretendida.

**Art. 79.** Poderá ser requerida regularização de imóvel de propriedade do Poder Público, independentemente de seu valor, por meio de procedimento simplificado, nos termos do regulamento.

**Parágrafo único.** Para as edificações de que trata este artigo não será cobrado qualquer tipo de taxa ou preço público referente à regularização pretendida.

**Art. 80.** O contribuinte que, da sua livre e espontânea vontade, denunciar a irregularidade existente no seu imóvel, será beneficiado com o parcelamento do seu débito, na forma a ser definida na regulamentação de lei específica.

**Art. 81.** A regularização de edificação decorrente desta Lei não implica o reconhecimento de direitos quanto à regularização de uso irregular ou à permanência de uso desconforme porventura instalado no imóvel.

**Art. 82.** Os casos omissos ficarão a cargo de o órgão competente decidir.

## Subseção IV

### Das demais regularizações



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

**Art. 83.** A edificação passível de regularização, nos termos definidos por esta Lei e que não se enquadrem no disposto nas **Subseção II desta Seção**, poderão ser regularizadas por meio de procedimento simplificados a serem definidos por lei específica, a ser elaborada e aprovada.

## Seção IV

### Da Hierarquia do Sistema Viário

**Art. 84.** Lei Complementar Municipal específica, estabelecerá o Sistema Viário, com base no disposto nesta Lei Complementar, relativos a:

- I. Dimensionamento das vias públicas incluindo:
  - a) Faixa de rolamento para veículos;
  - b) Faixa para estacionamento e acostamento para veículos;
  - c) Ciclovia unidirecional ou bidirecional, sempre que possível;
  - d) Passeio para pedestre.
- II. Funcionamento, estrutura urbana e qualificação dos espaços públicos;
- III. Interligação entre as potencialidades turísticas do Município;
- IV. Operacionalização dos modos de transportes;
- V. Valorização da paisagem;
- VI. Acessibilidade aos recursos naturais.

**Art. 85.** Para fins de Sistema Viário Municipal, são classificadas como:

- I. Sistema Viário Urbano:
  - a) Via local;
  - b) Via coletora;
  - c) Via arterial.
- II. Sistema Viário Rural:
  - a) Via local rural;
  - b) Via estruturante;
  - c) Rodovia.

**Parágrafo único.** Considera-se Sistema Viário do Município o sistema viário urbano



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

que, de forma hierarquizada e articulada com o sistema viário rural, viabilizam a circulação de pessoas, veículos, cargas e demais dispositivos descritos neste artigo.

## Subseção I

### Da hierarquia do sistema viário urbano

**Art. 86.** Para fins de hierarquia viária, são classificadas as seguintes tipologias de via:

- I. Via Local: aquela destinadas ao tráfego local, permitindo acesso direto aos imóveis lindeiros, onde o tráfego de passagem deve ser desestimulado – largura mínima de via: 15 (quinze) metros;
- II. Via Coletora: aquela que coleta e distribui os fluxos veiculares entre as vias arteriais e locais, destinada tanto ao tráfego de passagem como ao tráfego local, apoiando a circulação viária das vias arteriais – largura mínima de via: 21 (vinte e um) metros;
- III. Via Arterial: aquela destinada a atender como prioridade ao tráfego de passagem e secundariamente ao local, interligando pontos centrais na área urbana e recebendo os fluxos veiculares das vias coletoras e arteriais – largura mínima de via: 27 (vinte e sete) metros.

## Subseção II

### Da hierarquia do sistema viário rural

**Art. 87.** Para fins de hierarquia do sistema viário rural, são classificadas as seguintes tipologias de via:

- I. Via Local Rural: aquela destinada a interligar as áreas rurais às áreas urbanas do município. Largura mínima de via: 13 (treze) metros;
- II. Via Estruturante: aquela destinada a organizar o tráfego geral do município, permitindo interligar diferentes áreas urbanas, ou assentamentos, do Município. Largura mínima de via: 14 (quatorze) metros;
- III. Rodovia: aquela destinada a atender com prioridade o tráfego de passagem, interligando os centros urbanos regionais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

## CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS – URBANÍSTICOS

**Art. 88.** Para a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II. IPTU progressivo;
- III. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- IV. Direito de Preempção;
- V. Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano;
- VI. Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- VII. Outorga Onerosa do Direito de Construir ou pela Alteração de Uso;
- VIII. Transferência do Direito de Construir;
- IX. Operação Urbana Consorciada;
- X. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

### Seção I

#### Do Parcelamento, Edificação Ou Utilização Compulsórios

**Art. 89.** O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios do solo urbano visam, complementarmente, garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, onde for considerada área de ocupação prioritária, na forma de Lei Complementar específica que disporá sobre a matéria e pela demarcação das áreas passíveis à aplicação, consideram-se:

- I. Imóvel subutilizado: aquele que não esteja desenvolvendo qualquer atividade econômica, ou com edificação cuja área edificada não atinja 10% (dez por cento) do menor coeficiente de aproveitamento estabelecido na lei de uso e ocupação do solo, exceto quando exerce função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão ambiental ou quando de interesse de preservação do patrimônio histórico ou cultural;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

- II. Imóvel não utilizado: aquele cuja edificação encontra-se sem uso, abandonada ou paralisada há mais de 5 anos, desde que não seja o único imóvel do proprietário;
- III. Imóvel não edificado: aquele que não possua qualquer tipo de edificação.

**Art. 90.** A implementação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano tem por objetivos:

- I. Otimizar a ocupação nas áreas da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- II. Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;
- III. Combater o processo de periferização;
- IV. Combater a retenção especulativa de imóvel urbano;
- V. Inibir a expansão urbana nas áreas não dotadas de infraestrutura e ambientalmente frágeis.

**Art. 91.** Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 89 desta Lei serão identificados, e seus proprietários notificados:

- I. Por funcionário do órgão competente do Poder Executivo 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 pelo inciso I.

§ 1º A notificação deve ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º Os proprietários notificados devem atender aos seguintes prazos:

- a) 12 meses, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- b) 12 meses, a partir da protocolização, para a sua aprovação;
- c) 12 meses, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

empreendimento;

d) 24 meses para a conclusão do empreendimento.

§ 3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 4º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos aos herdeiros ou sucessores.

§ 5º Fica facultado aos proprietários notificados, de que trata este artigo, propor ao Poder Executivo Municipal, o estabelecimento da Operação Urbana Consorciada para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social.

**Art. 92.** Até que se prove Lei Complementar, a Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I é passível de aplicação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios do solo urbano.

## Seção II

### Do IPTU progressivo

**Art. 93.** O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) com alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel.

§ 1º Lei Complementar ao Plano Diretor Participativo, delimitará áreas em que incidirá o IPTU progressivo, bem como o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano, e não devendo exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

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

**Art. 94.** Até que se aprove Lei Complementar, a Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I é passível de aplicação do IPTU com alíquotas diferenciadas.

## Seção III

### Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art. 95.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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

§ 2º O valor real da indenização:

- I. Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontando o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação.
- II. Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

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

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na Seção I do Capítulo III do Título III desta Lei.

## Seção IV

### Do Direito de Preempção

**Art. 96.** O direito de preempção confere ao Poder Executivo Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, quando necessitar áreas para fins de:

- I. Programas habitacionais de interesse sociais ou regularização fundiária na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- II. Proteção de unidades de conservação ou áreas de preservação permanente;
- III. Proteção do patrimônio histórico, ambiental, arquitetônico e paisagístico inserido no perímetro municipal, seja área rural ou urbana;
- IV. Implantação de equipamentos comunitários e infraestrutura nas Áreas Especiais de Interesse Institucional – AEInst;
- V. Criação de espaços públicos de lazer localizados nas Áreas Especiais de Interesse Cultural e Lazer – AEICL.

§ 1º Lei municipal específica 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 Para exercício do direito de preempção, o Poder Executivo Municipal deve publicar em jornal de grande circulação ou notificar por carta registrada com aviso de recebimento, a preferência na aquisição do imóvel, ao proprietário do imóvel no



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

prazo de 30 dias, a partir da lei municipal específica.

§ 3º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do §1º deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 97.** O proprietário deve notificar o Poder Executivo Municipal da sua intenção de vender o imóvel, para o qual deve anexar:

- I. Proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, constando preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário, para recebimento da notificação;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel competente;
- IV. Declaração do proprietário quanto a inexistência de encargos e ônus sobre o imóvel.

§ 1º A partir da notificação o Poder Executivo Municipal terá o prazo de 30 dias para manifestar o seu interesse em comprar o referido imóvel.

§ 2º Transcorridos o prazo acima, o proprietário fica autorizado a alienar o imóvel para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Caso a alienação seja efetivada em condições diferentes da proposta apresentada automaticamente torna-se nula de pleno direito.

§ 4º Em 30 dias após a venda, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, cópia do instrumento de alienação do imóvel.

§ 5º Ocorrida a alienação nas condições do §3º deste artigo, o Poder Executivo Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor venal estabelecido para o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, ou a proposta apresentada, o que for menor.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

**Art. 98.** Até que seja aprovada Lei específica, a Macrozona de Adensamento Prioritário

– MZA I fica passível de ser aplicado o direito de preempção.

## Seção V

### Do Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano

**Art. 99.** O Município procederá ao tombamento dos bens, ou registro histórico, que constituem o seu patrimônio histórico, social, cultural, arquitetônico, paisagístico e natural, conforme procedimentos e regulamentos de lei específica complementar a este Plano Diretor Participativo.

**Art. 100.** As Áreas Especiais de Interesse Cultural e Lazer, além das áreas identificadas em lei específica, são passíveis de processo de preempção previsto na seção IV do Capítulo III do Título III desta lei.

## Seção VI

### Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

**Art. 101.** Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

sucessão.

**Art. 102.** As áreas urbanas com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

**Art. 103.** Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

**Art. 104.** São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

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

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

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

**Art. 105.** A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

**Art. 106.** Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

## Seção VII

### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Alteração de Uso

**Art. 107.** O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir ou pela alteração de uso, mediante contrapartida

financeira, a ser prestada pelo beneficiário, conforme os artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estipulados nesta Lei.

**Parágrafo único.** A concessão da outorga onerosa do direito de construir ou da



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

alteração de uso poderá ser negada pelo COMCPG, caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou pelo meio ambiente.

**Art. 108.** As condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou pela Alteração de Uso serão estabelecidas por lei específica complementar a este Plano Diretor Participativo, determinando:

- I. Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura e o aumento de densidade esperado em cada área;
- II. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- III. Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- IV. A contrapartida do beneficiário;
- V. Indicação das áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir ou pela alteração de uso, por meio de mapa anexo.

**Art. 109.** Até que seja aprovada lei específica, a Macrozona de Adensamento Prioritário – MZA I, a Macrozona de Adensamento Secundário – MZA II e as Áreas Especiais de Interesse Cultural e Lazer serão passíveis de se aplicar a outorga onerosa do direito de construir ou pela alteração de uso.

## Seção VIII

### Da Transferência do Direito de Construir

**Art. 110.** O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública o direito de construir, quando o referido imóvel for necessário para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação, quando o imóvel for considerado patrimônio histórico, social, cultural, arquitetônico, paisagístico ou natural.
- III. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

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

§ 2º A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários.

§ 3º Lei municipal específica definirá a base de cálculo, procedimentos e demais critérios necessários à aplicação da transferência do direito de construir, observando:

- a) A equivalência de valor de mercado entre os imóveis;
- b) O volume construtivo a ser transferido atingirá, no máximo, 50% do coeficiente de aproveitamento estabelecido para o local de recepção previsto na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 111.** A transferência do direito de construir só será autorizada pelo Poder Executivo Municipal se o imóvel gerador deste direito estiver livre e desembaraçado de qualquer ônus.

**Art. 112.** O impacto da transferência de potencial construtivo deverá ser controlado permanentemente pelo órgão municipal de planejamento urbano.

## Seção IX

### Da Operação Urbana Consorciada

**Art. 113.** Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 1º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- a) A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- b) A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2º As operações urbanas consorciadas somente poderão ser realizadas na Macrozona de Adensamento Prioritária – MZA I e na Macrozona de Adensamento Secundário – MZA II.

**Art. 114.** Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano da operação, contendo, no mínimo:

- I. Definição da área a ser atingida;
- II. Programa básico de ocupação da área;
- III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. Finalidades da operação;
- V. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, como previsto pela seção X do Capítulo III do Título III desta Lei;
- VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos na seção VII do Capítulo III do Título III desta Lei;
- VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

**Parágrafo único.** Os recursos obtidos pelo Poder Executivo Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

## Seção X

### Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

**Art. 115.** Lei Complementar Municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas, situadas em área urbana, que dependerão de elaboração

de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Executivo Municipal.

**Art. 116.** O EIV deverá 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 tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 1º Cabe ao empreendedor realizar a suas custas às obras exigidas para a mitigação dos efeitos negativos decorrentes do empreendimento sobre a vizinhança.

§ 2º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado.

**Art. 117.** A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

Municipal, antes da finalização da obra.

**Parágrafo único.** O Certificado de Conclusão da Obra e Alvará de Funcionamento só será emitido mediante a comprovação da conclusão das obras previstas no Termo de Compromisso.

**Art. 118.** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

## CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 119.** A contar da data de entrada em vigor desta Lei Complementar, o Executivo Municipal deverá encaminhar para a Câmara de Vereadores:

- I. No prazo de 1 (um) ano:
  - a) Projeto de lei do parcelamento, uso e ocupação do solo.
- II. No prazo de 2 (dois) anos:
  - a) Leis regulamentadoras dos instrumentos urbanísticos;
  - b) Projeto de lei do código de posturas;
  - c) Código de obras e edificações.

**Art. 120.** Com a aprovação desta Lei Complementar, qualquer alteração na Lei de Perímetro Urbano do Município de Pedro Gomes somente será feita com revisão do Plano Diretor Participativo.

**Art. 121.** Este Plano Diretor Participativo deve ser revisado no prazo mínimo de cinco anos, e no máximo de dez anos, a partir de um processo participativo, contínuo e permanente de monitoramento e avaliação.

**Art. 122.** Integram esta Lei Complementar, os seguintes anexos:

- a) Anexo I – Mapa de Macrozoneamento Municipal;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRO GOMES

Gabinete do Prefeito

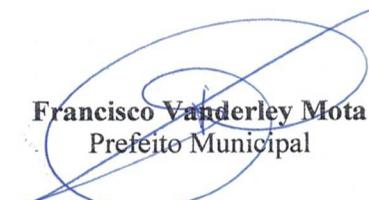
- b) Anexo II – Mapa de Macrozoneamento de Adensamento Urbano do Distrito Sede Pedro Gomes;
- c) Anexo III – Mapa de Zoneamento Urbano do Distrito Sede Pedro Gomes;
- d) Anexo IV – Mapa de Sistema Viário do Distrito Sede Pedro Gomes;
- e) Anexo V – Tabela de Dimensionamento de Vias;
- f) Anexo VI – Perfil das Vias;
- g) Anexo VII – Tabela de Usos e Ocupação para cada Zona Urbana do Município de Pedro Gomes;
- h) Anexo VIII – Definição e Classificação de Usos e Conceituação dos Índices Urbanísticos;
- i) Anexo IX – Memorial Descritivo das Macrozonas Municipais;
- j) Anexo X – Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Distrito Sede Pedro Gomes;
- k) Anexo XI – Memorial Descritivo das Macrozonas de Adensamento Urbano do Distrito Sede Pedro Gomes;
- l) Anexo XII – Memorial Descritivo do Zoneamento Urbano do Distrito Sede Pedro Gomes.

**Art. 123.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

**Art. 124.** Fica revogada a Lei 0162/86 de 19 de maio de 1986.

**Art. 125.** Deverão passar por revisão as Leis nº 173/86 de 09 de dezembro de 1986, nº175/86 de 16 de dezembro de 1986 e nº 176/86 de 16 de dezembro de 1986.

Gabinete do Prefeito do Município de Pedro Gomes, Estado de Mato Grosso do Sul, em 08 de dezembro de 2016.

  
Francisco Vanderley Mota  
Prefeito Municipal