

**LEI COMPLEMENTAR N° 099/2024**

**SUMÁRIO**

**TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**TÍTULO II - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE AMAMBAI - PMDA**

CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES

CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO

Seção I - Das Macrozonas na Área Rural

*Subseção I - Da Macrozona de Consolidação - MZC*

*Subseção II - Da Macrozona de Qualificação - MZQ*

*Subseção III - Macrozona de Recuperação - MZR*

Seção II - Da Macrozona Urbana

**TÍTULO III - DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE AMAMBAI**

CAPÍTULO I - PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO II - DO MACROZONEAMENTO URBANO

Seção I - Das Zonas Urbanas

Sessão II - Áreas Especiais de Interesse

Sessão III - Dos Eixos de Adensamento

Sessão IV - Das Vias Estruturantes

Sessão V - Do Sistema de Espaços Públicos

Sessão VI - Da Área de Expansão Urbana - AEU

**CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA E/OU EDILÍCIA**

Seção I - Da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Seção II - Da Lei de Uso e da Ocupação do Solo

Seção III - Do Código de Obras e Edificações

Seção IV - Do Código de Posturas Municipais

Seção V- Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Seção VI - Do Estudo de Impacto Ambiental - EIA

Seção VII - Das Diretrizes Urbanísticas

Seção VIII - Do Licenciamento Urbanístico e/ou Ambiental

#### **CAPÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA**

Seção I - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

Seção II - Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU

Seção III - Da Transferência do Direito de Construir - TDC

Seção IV - Da Operação Urbana Consorciada

Seção V - Do Consórcio Imobiliário

Seção VI - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC

Seção VII - Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo

Seção VIII - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Seção IX - Do Direito de Preempção

Seção X - Do Direito de Superfície

Seção XI - Do Tombamento

Seção XII - Da Contribuição de Melhorias

#### **TÍTULO IV - DAS POLÍTICAS SETORIAIS**

##### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **CAPÍTULO II - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

##### **CAPÍTULO III - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA**

##### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL**

#### **TÍTULO V - DO PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO E GESTÃO URBANA**

##### **CAPÍTULO I - DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE SOCIAL- SAC**

Sessão I - Da Superintendência de Planejamento e Gestão Urbana

Sessão II - Da Diretoria de Monitoramento e Fiscalização dos Serviços Delegados

Sessão III - Da Gestão Democrática da Cidade

Sessão IV - Do Monitoramento do Plano Diretor

**TÍTULO VI – DO FUNDO MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 099/2.024**

“Institui o Plano Diretor do Município de Amambai-MS - PDMA e dá outras providências.”

EDINALDO LUIZ DE MELO BANDEIRA, Prefeito de Amambai/MS, no uso de suas atribuições legais, faz saber que em Sessão Ordinária realizada no dia 04/11/24, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

## TÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art 1º.** Esta Lei Complementar, com fundamento na Constituição Federal, na Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Constituição Estadual, na Lei Orgânica do Município de Amambai e na garantia do direito às cidades sustentáveis, inclusivas, seguras e resilientes, institui o Plano Diretor do Município de Amambai - PDMA, como instrumento básico da Política de Desenvolvimento e da Política Urbana de Amambai-MS, tendo como diretrizes gerais:

- I. promover a equidade e a inclusão social e territorial;
- II. promover o adequado uso e ocupação do solo urbano e rural, e garantir qualidade paisagística, urbanística e a preservação dos bens socioambientais;
- III. compatibilizar o planejamento local ao regional, de forma a solucionar os conflitos e integrar as potencialidades relativas às funções públicas de interesse comum;
- IV. promover a preservação, conservação e recuperação do meio ambiente, buscando a integração e a sustentabilidade, de forma a melhorar a qualidade de vida urbana e rural;
- V. contribuir para redução das vulnerabilidades do território aos possíveis impactos das mudanças climáticas;
- VI. integrar a política físico territorial com a política socioeconômica;
- VII. fazer cumprir a função social da cidade;
- VIII. garantir o desenvolvimento sustentável da cidade;
- IX. assegurar as condições de acessibilidade e mobilidade;
- X. garantir e ampliar a gestão democrática da cidade e a participação social nos processos de planejamento, decisão, avaliação e controle da gestão pública;

## TÍTULO II

### DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE AMAMBAI - PMDA

#### CAPÍTULO I

##### DAS DIRETRIZES

**Art 2º.** A Política Municipal de Desenvolvimento de Amambai - PMDA a ser implementada de forma integrada por todos os setores do Poder Executivo Municipal e instituições privadas em atuação no Município tem as seguintes diretrizes:

- I. realizar estudos e implementar medidas para consolidar e fortalecer sua condição de polo econômico regional mediante a qualificação do centro comercial e estímulo à abertura de novas empresas;
- II. implantar programa para a industrialização do Município com foco em pequenas e microindústrias e no agronegócio, de forma sustentável e articulada ao desenvolvimento urbano;
- III. promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas informais existentes;
- IV. ampliar os programas de capacitação profissional e atualização tecnológica em conjunto com as universidades que atuam no Município, entidades empresariais e trabalhistas, de forma acessível a todos os segmentos sociais;
- V. viabilizar investimentos em infraestrutura e serviços para que o Município possa atrair e/ou incentivar a criação de novas atividades econômicas;
- VI. promover parcerias intermunicipais, estaduais, federais e internacionais buscando melhor aproveitamento do potencial socioeconômico e fortalecimento da identidade cultural das comunidades situadas na Faixa de Fronteira Brasileira, tendo como base:

- a. fortalecer o desenvolvimento da região de fronteira, por meio da valorização de seu potencial endógeno, com base em características políticas e propósitos comuns, em conformidade com a Política Nacional de Desenvolvimento Regional;
  - b. articular com instituições em âmbito nacional e estadual, a instituição de termos de cooperação para proteger e preservar ambientalmente os territórios monitorados e as terras das etnias indígenas residentes no Município;
  - c. criar espaços organizados para coleção e exposição de bens e apoiar estudos e pesquisas acerca da história do Município, notadamente os referentes à cultura indígena, ao ciclo da erva-mate, à guerra do Paraguai e às tradições rurais;
  - d. adotar medidas para a preservação e permanência de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida dos povos e comunidades indígenas;
  - e. valorizar a diversidade cultural das comunidades na fronteira, por meio de ações municipais, regionais, nacionais e internacionais, de forma a difundir seus saberes, experiências, temáticas, simbologias, vivências e tecnologias locais;
  - f. promover o tombamento de bens imóveis de valor histórico, cultural e paisagístico.
- VII. articular e buscar apoio do Governo Estadual para elaborar o Zoneamento Ecológico Econômico do Município de Amambai, em conformidade com o Programa ZEE-Brasil e com o Zoneamento Ecológico Econômico de Mato Grosso do Sul ZEE/MS, para:
- a. identificar vulnerabilidades ambientais e potencialidades econômicas territoriais;
  - b. apontar aptidões agrícolas;
  - c. identificar áreas de relevância ambiental;
  - d. analisar graus de criticidade das bacias hidrográficas do Município;
  - e. apontar áreas propícias à produção de hortifrutigranjeiros, especialmente em pequenas propriedades rurais na agricultura familiar;
  - f. subsidiar o Município em decisões acerca de seu desenvolvimento socioeconômico.
- VIII. criar incentivos, apoiar e estimular o turismo como atividade econômica complementar aos principais setores da economia municipal, por meio de:
- a. espaços organizados de referências, tais como museus e galerias para exposição de bens móveis e objetos referentes à cultura indígena, ao ciclo da erva-mate, à guerra do Paraguai, às tradições rurais e fronteiriças;
  - b. implantação de áreas e equipamentos públicos de lazer e entretenimento, e fomento aos empreendimentos privados, visando criar atrativos para o turismo regional de final de semana e feriados;
  - c. exploração do turismo de vizinhança ligado a compras, passeios ou contratação de serviços no Município.
- IX. capacitar permanentemente as empresas e trabalhadores para o turismo, em parceria com as universidades que atuam no Município;

## CAPÍTULO II

### DO MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO

#### *Seção I*

##### *Das Macrozonas na Área Rural*

**Art 3º.** Para a consecução do desenvolvimento socioeconômico pretendido, fica o território do Município dividido em Macrozonas que levam em consideração as Bacias e Sub Bacias Hidrográficas e fixam as regras fundamentais de ordenamento do território com o objetivo de definir diretrizes para promover o uso adequado e sustentável dos recursos naturais, integrado às atividades antrópicas, assim definidas:

- I. Macrozona dos Rios Pandui e Jaguari, denominada Macrozona de Consolidação - MZC: localizada na porção central do município de Amambai, limita-se ao norte com a Macrozona do Rio Amambai

ao sul com a Macrozona do Rio Iguatemi, ao oeste com o município de Coronel Sapucaia e a leste com o município de Iguatemi. A sede urbana do Município e as terras indígenas Aldeia Amambai e Aldeia Limão Verde estão localizadas nesta Macrozona;

**II.** Macrozona do Rio Amambai, denominada Macrozona de Qualificação - MZQ: localizada na porção norte do Município, numa faixa de aproximadamente 5,0 km (cinco quilômetros) à margem direta deste Rio, também definida como Área de Proteção Ambiental Municipal do rio Amambai, criada pelo Decreto n. 185/2006, limita-se ao norte com os municípios de Aral Moreira, Laguna Carapã, Caarapó e Juti e sua porção nordeste se encontra com o município de Naviraí e ao sul com a Macrozona dos Rios Pandui e Jaguari;

**III.** Macrozona do Rio Iguatemi, denominada Macrozona de Recuperação - MZR: localizada na porção sul do Município, também definida como Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Iguatemi, criada pelo Decreto n. 181/2003, limita-se ao sul com os municípios de Tacuru e Coronel Sapucaia e ao norte com a Macrozona dos Rios Pandui e Rio Jaguari.

**IV.** Macrozona Urbana e respectiva ÁREA de Expansão: é o espaço ocupado pela Sede do Município, onde reside e trabalha a maioria de sua população, sendo caracterizado por edificações, existência de infraestrutura urbana e serviços públicos que possibilitam a vida da população.

**§1º.** Integram as Macrozonas do Município:

**I.** Aldeias Indígenas - AI: Corresponde às áreas indígenas no Município.

**II.** Área de Proteção Cultural - APC: faixa com 500,0m (quinhentos metros) de largura contígua às divisas das aldeias indígenas, criada pela Lei Complementar n. 05, de 26 de outubro de 2006, que instituiu o Plano Diretor de Amambai, nas quais a utilização do solo para fins urbanos deverá ser objeto de consulta prévia à Prefeitura Municipal para devida autorização;

**III.** Áreas de Preservação Permanente - APP: correspondente às áreas protegidas nos termos das Leis Federais nº 7.803/1989 e 12.651/2012 e suas alterações, coberta ou não por vegetação nativa, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

**§2º.** As Macrozonas do Município, a Macrozona Urbana e Área de Expansão, as Aldeias Indígenas e as Áreas de Proteção Cultural estão delimitadas no Anexo I desta Lei.

**§3º.** As APP não se encontram delimitadas no Anexo I do PDMA, devendo-se respeitar a legislação ambiental federal, estadual e municipal vigentes a respeito.

### *Subseção I*

#### *Da Macrozona de Consolidação - MZC*

**Art 4º.** A Macrozona de Consolidação - MZC se caracteriza por áreas com vulnerabilidade ambiental suportável permitindo a expansão estratégica e programada das atividades econômicas, devendo ser mantidas as características rurais com o estabelecimento do manejo adequado do solo de forma a promover a ampliação e aperfeiçoamento das atividades ali permitidas, incentivando a diversificação de culturas para o desenvolvimento econômico.

**Parágrafo único.** A exploração da MZC deve obedecer às seguintes recomendações:

- I.** incentivar o desenvolvimento da atividade agrossilvipastoril, agropecuária, agroindustrial e/ou de turismo;
- II.** melhorar a estrutura de deslocamento para dar suporte ao escoamento da produção e estimular o turismo;
- III.** fomentar a implantação de agroindústrias;
- IV.** minimizar impactos antrópicos e ambientais;
- V.** estimular a manutenção de corredores de biodiversidade;
- VI.** estimular a produção por meio do pequeno produtor e da agricultura familiar, especialmente no entorno da área urbana;
- VII.** monitorar as atividades de mineração.

### *Subseção II*

#### *Da Macrozona de Qualificação - MZQ*

**Art 5º.** A Macrozona de Qualificação - MZQ se caracteriza por áreas com nível suportável de vulnerabilidade ambiental, permitindo a expansão estratégica e programada das atividades para o desenvolvimento econômico, respeitando o Plano de Manejo da APA Municipal do Rio Amambai, cujas atividades devem priorizar a preservação da condição de uso do solo e da biodiversidade, enfatizando a importância da conservação e da gestão responsável dos recursos naturais.

**Parágrafo único.** A exploração sustentável da *MZQ* deve obedecer às seguintes recomendações:

- I. incentivar e monitorar o desenvolvimento sustentável da atividade agrossilvipastoril, agropecuária, agroindustrial e/ou de turismo;
- II. melhorar a estrutura para deslocamento, de forma a facilitar o escoamento da produção e estimular o turismo;
- III. garantir a máxima preservação e conservação dos ecossistemas naturais em toda APA do Rio Amambai;
- IV. implementar os programas previstos no Plano de Manejo da APA Municipal do Rio Amambai;
- V. estimular a formação de corredores de biodiversidade;
- VI. monitorar as atividades de mineração.

### *Subseção III*

#### *Macrozona de Recuperação - MZR*

**Art 6º.** A Macrozona de Recuperação - MZR se caracteriza por sua vulnerabilidade natural e/ou uso indiscriminado do solo e, por estar inserida na Unidade de Conservação de Uso Sustentável do Rio Iguatemi, requer atenção sobre o suporte de carga desta região e ações de recuperação ambiental que estão associadas à grande potencialidade socioeconômica detectada na região, de forma a restaurar o equilíbrio ambiental e promover o uso sustentável dos recursos.

**Parágrafo único.** A exploração sustentável da *MZR* deve obedecer às seguintes recomendações:

- I. incentivar e monitorar o desenvolvimento sustentável da atividade agrossilvipastoril, agropecuária, agroindustrial e turismo;
- II. melhorar a estrutura para deslocamento, de forma a facilitar o escoamento da produção e estimular o turismo;
- III. garantir a máxima preservação e conservação dos ecossistemas naturais da Unidade de Conservação de Uso Sustentável do Rio Iguatemi;
- IV. implementar os programas previstos no Plano de Manejo da Unidade de Conservação de Uso Sustentável do Rio Iguatemi;
- V. estimular a formação de corredores de biodiversidade;
- VI. monitorar as atividades de mineração.

## **Seção II**

### **Da Macrozona Urbana**

**Art 7º.** A Macrozona Urbana é composta pela Sede do Município de Amambai e o Polo Empresarial, cujos limites coincidem com seus respectivos perímetros urbanos e tem como objetivo promover o desenvolvimento harmônico entre suas zonas distintas, incentivando o adensamento populacional equilibrado, o estímulo à implantação de atividades econômicas, a consolidação e ordenamento da ocupação dos vazios urbanos passíveis de serem ocupados, aliando ações de infraestruturação, qualificação urbana e instalação de equipamentos públicos e comunitários.

**TÍTULO III**  
**DA POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE AMAMBAI**

**CAPÍTULO I**

**PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**Art 8º.** Para o cumprimento ao Estatuto da Cidade, fica instituída a Política Urbana do Município de Amambai - PUMA, cujos princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos estão definidos nesta Lei.

**Parágrafo Único.** O Plano Diretor de Amambai - PDA é o principal instrumento da PUMA e referência obrigatória para todos os instrumentos de intervenção urbana previstos nesta Lei.

**Art 9º.** A PUMA tem como princípios gerais:

- I. ser o instrumento de execução da ação Administrativa Municipal, igualmente, sem privilégios de determinadas regiões ou bairros, visando reduzir desigualdades regionais e sociais, em cumprimento ao §2º, do artigo 1º da Lei Orgânica do Município;
- II. ser instrumento da ação racional administrativa para elaboração de planos e programas de governo, em cumprimento ao §5º, do artigo 1º da Lei Orgânica do Município;
- III. ser necessariamente utilizado como instrumento permanente de coordenação e controle da execução de planos e programas municipais, em cumprimento ao §6º, do artigo 1º, da Lei Orgânica do Município;
- IV. considerar em todas as suas ações a consolidação do município de Amambai como polo econômico, inclusive com a parceria de municípios limítrofes para execução de ações conjuntas que visem a promoção do desenvolvimento regional, em cumprimento ao artigo 2º, da Lei Orgânica do Município.

**Art 10.** A PUMA tem como objetivo principal a organização da estrutura urbana geral da cidade, promovendo meios integrados para manter e elevar o nível de qualidade de vida de seus moradores, devendo atender às seguintes diretrizes:

- I. qualificar a cidade para reduzir as desigualdades territoriais e propiciar acesso aos bens e serviços públicos urbanos essenciais a todos os moradores;
- II. compactar a cidade, incentivando o uso e ocupação de lotes dotados de infraestrutura e instituindo regramentos para novos parcelamentos, inserindo-os na dinâmica urbana de forma harmoniosa e com adequada infraestrutura;
- III. ocupar vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano, promovendo o parcelamento, uso e ocupação de áreas dotadas de infraestrutura;
- IV. fortalecer a natureza mista dos bairros com regras de compatibilidade de atividades residenciais e não-residenciais a partir de critérios de incomodidade e potenciais impactos, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre essas atividades e promover maior presença e circulação de pessoas nas vias e espaços urbanos;
- V. utilizar da iluminação pública como ferramenta da Política Municipal de Segurança Pública.

**CAPÍTULO II**

**DO MACROZONEAMENTO URBANO**

**Art 11.** A Macrozona Urbana do Município é definida pelo seu perímetro urbano, o qual é subdividido em Zonas Urbanas, a partir dos seguintes parâmetros:

- I. existência e qualidade da infraestrutura básica e da diversidade das atividades urbanas instaladas;

- II. acesso aos serviços públicos essenciais;
- III. valor dos imóveis, com base na Planta Genérica de Valores do Município;
- IV. setores censitários do IBGE;
- V. qualidade ambiental urbana.

**Art 12.** Para a consecução da PUMA, fica a Macrozona Urbana do Município de Amambai dividida em:

- I. Zonas Urbanas: são as principais referências para as estratégias de universalização do acesso à infraestrutura básica e aos serviços públicos essenciais e são assim definidas:
  - a. Zona Urbana de Consolidação - ZUC;
  - b. Zona Urbana de Qualificação - ZUQ;
  - c. Zona Urbana de Recuperação - ZUR.
- II. Áreas Especiais de Interesse: são os territórios, de propriedade pública ou privada, cuja importância para a coletividade se sobrepõe ao interesse individual, seja para fins de melhoria de habitação da população com menor renda, preservação ambiental, formação de parques lineares ou incentivo ao desenvolvimento econômico, assim definidas:
  - a. Área Especial de Interesse Social - AEIS;
  - b. Área Especial de Interesse Ambiental - AEIA;
  - c. Área Especial de Interesse Urbanístico - AEIU;
  - d. Área Especial de Interesse Econômico - AEIE.
- III. Eixos de Adensamento - EA: são porções do território, de propriedade pública ou privada, instituídos para intensificar a ocupação dos lotes, prioritariamente de atividades econômicas, de forma organizada e harmônica com o fluxo de veículos local e regional;
- IV. Vias Estruturantes: são os eixos viários de maior importância local e que facilitam as condições de mobilidade urbana local e regional.
- V. Área de Expansão Urbana - AEU: porção do território selecionada estrategicamente para acomodar o crescimento da Cidade, sem necessidade de alteração do Plano Diretor, de forma a acomodar o aumento populacional e as demandas por implantação de atividades econômicas.

**Parágrafo único.** O Perímetro Urbano, as Zonas Urbanas, as Áreas Especiais de Interesse, os Eixos de Adensamento, a Área de Expansão Urbana e a Área de Proteção Cultural estão delimitadas no Anexo II desta Lei.

**Art 13.** Para a universalização do acesso aos serviços públicos essenciais e implantação da infraestrutura básica devem ser levadas em consideração as condições específicas de cada Zona Urbana, obedecendo aos seguintes critérios:

- I. equidade territorial, priorizando ações públicas nas ZUQ e ZUR e buscando atingir os níveis de indicadores urbanos da ZUC;
- II. excelência territorial da ZUC pela maior disponibilidade de infraestrutura e cobertura de serviços públicos, buscando atingir os níveis de indicadores de cidades similares à Amambai.

**Parágrafo único.** Para o cumprimento do *caput* deste artigo são estabelecidos os seguintes critérios para a execução de obras de infraestrutura e implantação de serviços públicos:

- I. as redes de drenagem, pavimentação asfáltica, abastecimento de água tratada e esgotamento sanitário serão ampliados, segundo os seguintes critérios, aplicados sucessivamente:
  - a. atender vias de acesso a equipamentos públicos e de afluência de público;
  - b. atender às vias do transporte público ou de ligação entre bairros;

- c. maior população beneficiada;
- d. atendimento às normas técnicas e ambientais;
- e. disponibilidade de recursos financeiros.

**II.** as obras de pavimentação urbana serão preferencialmente:

- a. precedidas das obras de saneamento básico relativas ao abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto;
- b. executadas conjuntamente às obras de drenagem de águas pluviais.

**III.** as unidades físicas de atendimento aos serviços de saúde, educação e assistência social serão implantadas ou ampliadas segundo as seguintes condições, aplicadas sucessivamente:

- a. maior proximidade e facilidade de acesso da população beneficiada;
- b. integração dos serviços e racionalização de uso dos espaços e edifícios públicos;
- c. estímulo da ocupação equilibrada dos bairros da cidade;
- d. facilitação da prestação dos serviços aos moradores da área rural do Município.

### *Seção I*

#### *Das Zonas Urbanas*

**Art 14.** A Área Urbana do Município de Amambai é dividida a partir dos Setores Censitários, por meio da qual são definidas as condições para o uso e ocupação do solo, com vistas ao adensamento qualificado dos territórios e à recuperação ou conservação das áreas frágeis, assim subdividida:

**I.** Zona Urbana de Consolidação - ZUC: apresenta pouca fragilidade ambiental, maior grau de ocupação, de cobertura de infraestrutura e de serviços públicos, cujo ordenamento territorial deve estimular a sua ocupação, por meio das seguintes estratégias:

- a. promover maior adensamento construtivo, compatível com a infraestrutura básica e serviços públicos disponíveis, por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- b. qualificar os espaços públicos existentes;
- c. estimular a diversificação das atividades econômicas não incomodativas;
- d. inibir os vazios urbanos e os imóveis subutilizados, por meio do Parcelamento e Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC e do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo - IPTU Progressivo.

**II.** Zona Urbana de Qualificação - ZUQ: apresenta pouca fragilidade ambiental, menor grau de ocupação, pouca cobertura de infraestrutura e de serviços públicos, cujo ordenamento territorial deve estimular a sua ocupação, por meio das seguintes estratégias:

- a. promover adensamento construtivo compatível com a infraestrutura básica e serviços públicos disponíveis;
- b. priorizar a qualificação dos espaços públicos existentes e implantação de infraestrutura;
- c. inibir os vazios urbanos e os imóveis subutilizados, por meio do Parcelamento e Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC e do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo - IPTU Progressivo.

**III.** Zona Urbana de Recuperação - ZUR: apresenta maior vulnerabilidade ambiental pela presença de corpos d'água e suscetibilidade à erosão, baixo grau de ocupação, em grande maioria com atividade rural e é desprovida de infraestrutura e serviços públicos, cujo ordenamento territorial deve estabelecer condicionantes à ocupação e à urbanização, por meio das seguintes estratégias:

- a. promover adensamento construtivo compatível com a infraestrutura básica e serviços públicos disponíveis;
- b. priorizar a qualificação dos espaços públicos existentes e implantação de infraestrutura;
- c. priorizar ações de regularização e reassentamento de populações de baixa renda por meio de parcelamentos e empreendimentos de interesse social.

## ***Sessão II***

### ***Áreas Especiais de Interesse Social***

**Art 15.** Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS são porções do território, de propriedade pública ou privada, que têm como objetivo regularizar terras ocupadas por assentamentos precários e loteamentos irregulares, assim como promover moradia de interesse social para a população com menor renda.

**Parágrafo Único.** As Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS serão classificadas em dois tipos, conforme suas destinações:

- I. Áreas Especiais de Interesse Social do tipo 1 - AEIS 1: a serem utilizadas para regularização fundiária de assentamentos precários e loteamentos irregulares nos termos da legislação federal incidente;
- II. Áreas Especiais de interesse Social do tipo 2 - AEIS 2: a serem utilizadas para viabilizar áreas e para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social.

§1º. A Zona Urbana de Qualificação - ZUQ será enquadrada como AEIS 2.

§2º. A Zona Urbana de Recuperação - ZUR1 será enquadrada como AEIS 1 e AEIS 2.

§3º. A Zona Urbana de Recuperação - ZUR2 será enquadrada como AEIS 1.

**Art 16.** As Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA são porções do território, de propriedade pública ou privada, relevantes ambientalmente por possuírem vegetação e/ou massa arbórea nativa remanescente de seus biomas, recursos hídricos, paisagens naturais notáveis, diversidade de fauna e flora e/ou fragilidade ambiental, e devem ser objeto de medidas especiais de conservação, preservação e recuperação, especialmente para:

- I. gerar e manter áreas verdes de uso público, distribuídas pela cidade, coibindo o uso e ocupação inadequado;
- II. inibir a ocupação das áreas passíveis de enchentes, bem como as constituídas para preservação dos corpos hídricos e conservação das áreas ambientalmente frágeis ou degradadas;
- III. criar incentivos e utilizar os instrumentos do Estatuto da Cidade para preservação de áreas privadas com importância ambiental;
- IV. implementar programas integrados urbanístico/ambiental/social/econômico visando recuperar e preservar as áreas de fundo de vale dos Córregos Pandui, Cabeceira da Lagoa e Areião;
- V. criar corredores ecológicos para formação de conectividades entre os remanescentes de vegetação nativa, as Áreas de Preservação Permanente, as unidades de conservação e outras áreas ambientalmente protegidas, a fim de preservar a biodiversidade e facilitar o fluxo gênico de fauna e flora.

**Parágrafo único.** A faixa de 30,0m (trinta metros) a partir das margens dos Córregos Pandui, Cabeceira da Lagoa e Areião serão consideradas como AEIA.

**Art 17.** As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU são porções do território, de propriedade pública ou privada, relevantes pelo seu valor paisagístico, capacidade de proteger, recuperar e conectar áreas verdes e ecossistemas às margens dos cursos d'água e que possibilitam a formação de parques lineares, espaços de lazer e convívio social.

**Parágrafo único.** A faixa de 20,0m (vinte metros) de largura a partir da AEIA localizada às margens dos Córregos Pandui, Cabeceira da Lagoa e Areião serão consideradas como AEIU.

**Art 18.** As Áreas Especiais de Interesse Econômico – AEIE são porções do território reservadas prioritariamente para implantação de empreendimentos, decorrentes de programas institucionais para o desenvolvimento e diversificação da economia, por meio de:

- I. ocupação da AEIE para ser utilizada em programas públicos municipais de incentivos à instalação de empresas e indústrias de médio e pequeno porte, polo/parque tecnológico e incubadora/acceleradora de empresas;

- II. estabelecimento de parâmetros urbanísticos diferenciados de parcelamento do solo que minimizem o impacto com o entorno;
- III. flexibilização da legislação urbanística de forma permitir atividades complementares das empresas.

### ***Sessão III***

#### ***Dos Eixos de Adensamento***

**Art 19.** Os Eixos de Adensamento - EA são as faixas de até 120,0m (cento e vinte metros) de largura junto às principais vias de interligação entre os Bairros, escolhidas para intensificar a ocupação dos lotes por verticalização e são assim definidos:

- I. Eixo de Adensamento da Avenida Pedro Manvailer;
- II. Eixo de Adensamento da Avenida Nicolau Otano.

### ***Sessão IV***

#### ***Das Vias Estruturantes***

**Art 20.** As Vias Estruturantes definidas no Anexo IIIA desta Lei proporcionam a ligação entre os diversos parcelamentos da Cidade e facilitam as condições de mobilidade urbana e regional.

§1º. O Município deve envidar esforços na busca por parceria junto às instituições estaduais e/ou federais para a implantação de um contorno rodoviário, de forma a retirar o tráfego de veículos pesados e de alcance regional da área central da Cidade.

§2º. As Vias Estruturantes serão a base para a definição do Sistema Viário Básico, a ser instituído na lei de parcelamento do solo, a qual deverá ser respeitada para fins de novos parcelamentos, da expansão urbana, ocupação do solo e reestruturação e sinalização das vias.

### ***Sessão V***

#### ***Do Sistema de Espaços Públícos***

**Art 21.** O Sistema de Espaços Públícos, integrado pelas Vias Públícas oficiais e Áreas para Equipamentos Urbanos e Comunitários, em sua maioria doados ao Município na etapa do parcelamento do solo, devem ser preservados para o uso da coletividade, tendo como objetivos:

- I. propiciar conforto e segurança aos pedestres e usuários, incorporando, no mínimo, programas de acessibilidade universal, conforto e qualificação ambiental;
- II. criar critérios para localização de equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes, segurança e similares, de forma a atender à demanda proporcionalmente ao adensamento gerado e de forma equânime à população;
- III. melhorar a qualidade urbana e ambiental dos bairros, ampliando as áreas verdes, os espaços livres e de convivência, criando pontos de interesse e estimulando a apropriação espontânea do espaço urbano, o urbanismo participativo e a autogestão do espaço urbano para maior e melhor aproveitamento da cidade pela comunidade;
- IV. instituir o cadastro dos bens públicos de uso comum da população, de forma a manter um banco de terras públicas suficiente para as políticas públicas municipais, em curto e médio prazo;
- V. adotar ações inibitórias de ocupação indevida ou invasão de espaços públicos, bem como a alteração da sua finalidade.

§1º. Para fins desta Lei:

- I. vias públícas oficiais: são os espaços destinados à circulação de pessoas, bens e veículos e proporcionam os deslocamentos e a mobilidade urbana;
- II. áreas para equipamentos urbanos: são as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais,

disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;

**III.** áreas para equipamentos comunitários: são aquelas destinadas às edificações para usufruto da coletividade, tais como: praças, parques, escolas, posto de saúde, assistência social, segurança, dentre outros.

**§2º.** A alteração das finalidades originais dos espaços públicos municipais deverá obrigatoriamente se dar com a aplicação dos instrumentos de gestão democrática da cidade, para demonstrar a viabilidade urbanística, ambiental, social e/ou cultural da referida alteração.

**§3º.** Os procedimentos e o conteúdo mínimo dos Projetos de Desafetação serão regulamentados por ato do Executivo Municipal, mediante parecer do Conselho Municipal da Cidade de Amambai - CMCA.

## **Sessão VI**

### ***Da Área de Expansão Urbana - AEU***

**Art 22.** As Áreas de Expansão Urbana – AEU, porções do território indicadas para ampliação do perímetro urbano de forma planejada, as quais devem ser resguardadas as condições para ocupação futura da Cidade, preservando as áreas frágeis e promovendo a continuidade do sistema viário.

**§1º.** A transformação de parcelas da AEU em área urbana será permitida, mediante aprovação de lei específica que observe as disposições constantes do artigo 42-B, da Lei Federal nº. 10.257/2001, contendo no mínimo:

- I. demarcação do novo perímetro urbano;
- II. delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial, em função de ameaça de desastres naturais;
- III. definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas urbanas e sociais;
- IV. definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
- V. previsão de áreas para habitação de interesse social, por meio da demarcação de Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS e de outros instrumentos da política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
- VI. definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural, quando couber;
- VII. definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios, decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária, resultante da ação do poder público.

**§2º.** O parcelamento do solo na área que trata o §1º deste artigo somente será permitido mediante a apresentação do Estudo de Impacto na Vizinhança - EIV pelo interessado e a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAUS, instituído nesta Lei.

**§3º.** O zoneamento proposto na parcela acrescida ao perímetro urbano deve respeitar os índices e parâmetros urbanísticos existentes nas zonas urbanas contíguas.

## **CAPÍTULO III**

### **DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA E/OU EDILÍCIA**

**Art 23.** A regulação urbanística, edilícia e das posturas para fins desta Lei, é o conjunto de leis, normas técnicas e procedimentos administrativos empreendidos pelo Poder Executivo Municipal para ordenar o desenvolvimento da cidade, organizando a ação pública e estabelecendo limites por meio dos seguintes instrumentos:

- I. Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

- II.** Lei de Uso e da Ocupação do Solo;
- III.** Código de Obras e Edificações;
- IV.** Código de Posturas Municipais;
- V.** Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VI.** Estudo de Impacto Ambiental;
- VII.** Diretrizes Urbanísticas;
- VIII.** Licenciamento Urbanístico e Ambiental.

## Seção I

### Da Lei de Parcelamento do Solo Urbano

**Art 24.** O ordenamento do processo de urbanização realizado por agentes públicos ou privados no território do urbano no município de Amambai se fará por meio das regras estabelecidas na lei de parcelamento do solo urbano, com o objetivo de:

- I.** fixar normas para o adequado adensamento populacional da área urbana;
- II.** contribuir para a preservação do patrimônio natural na área urbana;
- III.** preservar, proteger e melhorar a qualidade do ambiente urbano;
- IV.** propiciar a continuidade do sistema viário na área urbana, de forma a facilitar a mobilidade e acessibilidade;
- V.** otimizar a localização das áreas públicas destinadas aos equipamentos públicos comunitários, parques e áreas verdes.

**§1º.** Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes a serem respeitadas na elaboração da lei de parcelamento do solo urbano:

- I.** exigir nos novos loteamentos a diversificação das dimensões dos lotes, visando ampliar o acesso a vários segmentos da população aos empreendimentos gerando unidades imobiliárias com áreas de 250,0m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II.** exigir nos loteamentos públicos ou em parceria com a iniciativa privada destinados ao atendimento da população com menor renda, de forma a propiciar a diversificação dos lotes, gerando unidades com áreas de 200,0m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) a 300,0m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- III.** no caso de desmembramento, desdobra ou remembramento a área mínima será de 200,0m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- IV.** comprimento máximo da quadra de 200,0m (duzentos metros), exceto em loteamentos exclusivamente industriais e/ou empresariais;
- V.** doação ao Município de Área para Equipamento Comunitário proporcionalmente ao adensamento gerado de, no mínimo, 10,0% (dez por cento) da área líquida a ser parcelada, resultante da diferença entre a área total loteada e a área utilizada pelas vias públicas e pelos equipamentos comunitários;
- VI.** implantação da seguinte infraestrutura nos loteamentos: rede de drenagem de águas pluviais; rede de abastecimento de água potável; rede de esgotamento sanitário; rede de distribuição de energia elétrica e pavimentação asfáltica;
- VII.** atendimento ao Sistema Viário Básico, segundo suas características e largura mínima das vias projetadas, como segue:
  - a.** Via Arterial: largura mínima de 25,0m (vinte e cinco metros);
  - b.** Via Coletora: largura mínima de 20,0m (vinte metros);
  - c.** Via Local com ciclovia: largura mínima de 15,0m (quinze metros);
  - d.** Via Local com ciclo-rota: largura mínima de 13,0m (treze metros);

e. Vias Privativas: largura mínima de 13,0m (treze metros).

§2º. Somente será admitida a abertura de vias privativas em condomínios urbanísticos de lotes.

§3º. Excepcionalmente, nos casos de urbanização de assentamentos precários, as vias locais poderão ter largura mínima de 12,0m (doze metros), admitindo-se menores dimensões, à critério da administração municipal, na impossibilidade do reassentamento da população para a melhoria do sistema viário;

## *Seção II*

### *Da Lei de Uso e da Ocupação do Solo*

**Art 25.** O ordenamento e controle dos empreendimentos e atividades realizados por agentes públicos ou privados no território do município de Amambai se farão por meio das regras estabelecidas na Lei de Uso e da Ocupação do Solo - LUOS, com o objetivo de:

- I. fixar normas para o adequado adensamento populacional da área urbana;
- II. contribuir para a preservação do patrimônio natural e cultural;
- III. preservar, proteger e melhorar a qualidade do ambiente urbano;
- IV. assegurar às atividades e aos empreendimentos públicos e privados o adequado aproveitamento da infraestrutura urbana;
- V. propiciar a diversificação das atividades econômicas no meio urbano, respeitando parâmetros e critérios de incomodidade para assegurar a compatibilidade de usos e de qualificação urbana;
- VI. estabelecer bases sistemáticas para o exercício do poder de polícia para a Administração Pública Municipal.

**Parágrafo único.** O ordenamento do uso e da ocupação do solo urbano se fará por meio de legislação própria, respeitando os seguintes índices urbanísticos:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo de 0,1 (um décimo) da área total do imóvel;
- II. Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 3,0 (três) vezes a área total do lote;
- III. Taxa de Permeabilidade Mínima variável entre 10,0% (dez por cento) até 30,0% (trinta por cento);
- IV. Obrigatoriedade de adoção de sistema para retenção/infiltração das águas pluviais, em loteamentos e grandes empreendimentos.

## *Seção III*

### *Do Código de Obras e Edificações*

**Art 26.** O Código de Obras e Edificações estabelece normas para a aprovação do projeto para edificações, licenciamento, execução e fiscalização das obras e construções em geral no âmbito municipal, adotando como premissas:

- I. observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento da cidade;
- II. assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;
- III. estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os responsáveis legais pelo imóvel quanto à segurança na execução da obra e ao enquadramento urbanístico estabelecido na legislação municipal;
- IV. adotar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;
- V. evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;
- VI. propiciar que as novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas aos procedimentos administrativos, de forma a racionalizar e desburocratizar as tramitações.

**Parágrafo único.** Na revisão do Código de Obras e Edificações devem ser incorporados os procedimentos para aprovação simplificada de edificações residenciais de qualquer porte e de atividades econômicas

de pequeno porte e que sejam não poluentes.

#### ***Seção IV***

##### ***Do Código de Posturas Municipais***

**Art 27.** O Código de Posturas Municipais dispõe sobre as medidas de Polícia Administrativa, a cargo da Administração Pública Municipal e sua relação com os municípios, quanto aos costumes, ordem pública e licenciamento das atividades de natureza urbana, de forma a disciplinar o exercício dos direitos individuais para o bem-estar coletivo.

#### ***Seção V***

##### ***Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV***

**Art 28.** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um documento de natureza técnica que visa ao controle urbanístico, de forma a orientar a Administração Pública Municipal para aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas em área urbana, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e do meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.

**§1º.** O EIV será regrado por meio da LUOS, em conformidade com os artigos 36 a 38 da Lei Federal n. 10.257/2001 e deve 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 das seguintes questões:

- I.** adensamento populacional;
- II.** demanda por equipamentos urbanos e comunitários, proporcionalmente ao adensamento gerado;
- III.** compatibilização com o uso e ocupação do solo com o entorno;
- IV.** valorização imobiliária decorrente da edificação;
- V.** geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI.** alterações na ventilação e iluminação no entorno;
- VII.** alteração na paisagem urbana; e
- VIII.** interferência na proteção do patrimônio natural e cultural.

**§2º.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente da Administração Pública Municipal.

**§3º.** O EIV deve relacionar as medidas de prevenção, mitigação e compensação de impactos a serem adotadas pelo empreendedor de forma a harmonizar o empreendimento com seu entorno.

**§4º.** Durante o processo administrativo de análise do EIV deverá ser realizada audiência pública para sua apresentação e discussão, especialmente pela comunidade diretamente afetada por este.

**§5º.** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

#### ***Seção VI***

##### ***Do Estudo de Impacto Ambiental - EIA***

**Art 29.** O Estudo de Impacto Ambiental – EIA é um documento de natureza técnica, que tem como finalidade avaliar os impactos ambientais gerados por atividades e/ou empreendimentos potencialmente poluidores ou que possam causar degradação ambiental, o qual deverá apresentar medidas preventivas, mitigadoras e de controle ambiental para garantir o uso sustentável dos recursos naturais e evitar

prejuízos ao meio ambiente.

### ***Seção VII***

#### ***Das Diretrizes Urbanísticas***

**Art 30.** A Administração Pública Municipal, por meio de documento específico, fornecerá as orientações à luz da legislação vigente sobre o parcelamento do solo, o ordenamento do uso e da ocupação do solo de atividades complexas ou de grande porte, critérios gerais para a localização de atividades geradoras de impacto de vizinhança e, quando couber, indicará as obras e equipamentos urbanos e/ou comunitários necessários à sua adequação ao entorno.

**Parágrafo único.** A LUOS definirá os empreendimentos e atividades que deverão solicitar as diretrizes urbanísticas como etapa precedente à aprovação de projeto e/ou licenciamento do empreendimento ou da atividade.

### ***Seção VIII***

#### ***Do Licenciamento Urbanístico e/ou Ambiental***

**Art 31.** O licenciamento urbanístico e/ou ambiental é de competência da Administração Pública Municipal por meio dos instrumentos de regulação urbanística, edilícia e/ou ambiental que envolve as seguintes funções:

- I. controle urbanístico por meio de aprovação de projetos de edificações e atividades para fins urbanos localizadas no município de Amambai e o seu acompanhamento até a conclusão;
- II. controle de empreendimentos e atividades potencialmente poluidoras e que possam causar a degradação ambiental;
- III. fiscalização e medidas administrativas para penalização, em caso de descumprimento das respectivas legislações.

## **CAPÍTULO IV**

### **DOS INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA**

**Art 32.** São instrumentos de intervenção urbana:

- I. Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- II. Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAUS;
- III. Transferência do Direito de Construir - TDC;
- IV. Operação Urbana Consorciada - OUC;
- V. Consórcio Imobiliário;
- VI. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC;
- VII. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo;
- VIII. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- IX. Direito de Preempção;
- X. Tombamento;
- XI. Contribuição de Melhorias.

**Parágrafo único.** Todos os instrumentos constantes deste artigo serão regulamentados em lei específica, quando for o caso, de forma a ser compatibilizado com as diretrizes do Plano Diretor do município de Amambai.

## *Seção I*

### *Da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC*

**Art 33.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso - OODC, prevista nos artigos 28 a 31 da Lei Federal 10.257/2001, a ser aplicada na área urbana do município de Amambai, consiste na autorização ao proprietário de imóvel urbano, para que, mediante o pagamento de contrapartida financeira ao Poder Executivo Municipal, possa construir e/ou regularizar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo para a zona, estabelecido no *Anexo IV – Índices Urbanísticos segundo o Zoneamento Urbano*, integrante desta Lei, mediante as seguintes condições:

- I. o valor da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada a partir da fórmula:

$$Cf = (A / CA \ Bas) \times V \times 0,1, \text{ onde:}$$

**Cf:** Contrapartida financeira;

**A:** Área adicional a ser adquirida;

**CA Bas:** Coeficiente de Aproveitamento Básico, conforme o Anexo IV desta Lei;

**V:** Valor do metro quadrado do lote sem benfeitoria conforme Planta Genérica de Valores para fins de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

- II. o recurso advindo da OODC será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e deverá ser utilizado para:

- a. regularização fundiária;
- b. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c. constituição de reserva fundiária;
- d. implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- e. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- f. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- g. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- h. garantia do prosseguimento do sistema viário.

**§1º.** O Coeficiente de Aproveitamento adicional é bem jurídico dominial, de titularidade da coletividade e administrado pelo Executivo Municipal, com funções urbanísticas e socioambientais.

**§2º.** Lei municipal específica estabelecerá, no mínimo:

- I. os casos passíveis de isenção do pagamento da contrapartida, se for o caso;
- II. os procedimentos administrativos necessários;
- III. a forma de pagamento da contrapartida que deverá ser finalizada antes do recebimento do documento de conclusão da obra, expedido pelo Poder Executivo Municipal.

## **Seção II**

### **Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAUS**

**Art 32.** A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo - OOAUS, prevista nos artigos 29 a 31 da Lei Federal 10.257/2001, aplicada na Área de Expansão Urbana a ser incorporada ao perímetro urbano, consiste na autorização para transformar parte desta Zona em área urbana, mediante o pagamento de contrapartida financeira ao Poder Executivo Municipal, nas seguintes condições:

- I. mediante lei específica, que será precedida da apresentação do Estudo de Impacto na Vizinhança - EIV para identificar os efeitos decorrentes da alteração na parcela da Área de Expansão Urbana e seu impacto sobre a infraestrutura, prestação dos serviços públicos e demais aspectos a serem analisados no EIV e respectivas medidas mitigadoras a serem executadas pelo empreendedor, além do pagamento da contrapartida pela OOAUS, que será calculada, com base na fórmula a seguir:

$$Cf = ((A \times V) \times (P / 100)) \times F, \text{ onde:}$$

**Cf:** Contrapartida financeira exigida em moeda corrente decorrente da OOAUS;

**A:** Área da gleba a ser transformada em área urbana ( $m^2$ );

**V:** Valor do metro quadrado, obtido pela média do valor de lotes sem benfeitorias, conforme Planta Genérica de Valores para fins de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU localizadas na área urbana contígua (R\$);

**P:** Percentual da área que se encontra em Área de Expansão Urbana (%);

**F:** Fator que leva em conta a natureza do loteamento, sendo:

a. **F = 0,03**, para Loteamento aberto de qualquer natureza ou de interesse social;

b. **F = 0,05**, para Condomínio Urbanístico de Lote, ou outra denominação que seja de natureza fechada, inclusive de interesse social;

- II. a lei de que trata o inciso I deste artigo deve observar as disposições do artigo 42-B, da Lei 10.257/2001, quais sejam:

- a. demarcação do novo perímetro urbano;
  - b. delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial, em função de ameaça de desastres naturais;
  - c. definição de diretrizes específicas e de áreas, que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas urbanas e sociais;
  - d. definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
  - e. previsão de áreas para habitação de interesse social, por meio da demarcação de Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS e de outros instrumentos da política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
  - f. definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
  - g. definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios, decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária, resultante da ação do poder público;
  - h. condição de contiguidade ao perímetro e estar numa distância máxima de 100,0m (cem metros) de área urbanizada devidamente aprovada na prefeitura e com a seguinte infraestrutura: arruamento oficial, rede de energia, iluminação pública e rede de abastecimento de água potável.

**§1º.** Na inexistência de imóveis urbanos lindeiros para estabelecer o valor médio do metro quadrado obtido por meio da Planta Genérica de Valores, a Administração Pública Municipal poderá realizar a avaliação de ao menos 3 (três) áreas contíguas à gleba a ser transformada em área urbana.

**§2º.** As medidas mitigadoras exigidas pelo Poder Executivo Municipal deverão ser realizadas durante a execução das obras do parcelamento do solo e concluídas antes da finalização do loteamento.

§3º. O recurso advindo de OOAUS será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e deverá ser utilizado para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- V. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VIII. garantia do prosseguimento do sistema viário.

### ***Seção III***

#### ***Da Transferência do Direito de Construir - TDC***

**Art 33.** A Transferência do Direito de Construir - TDC, prevista no art. 35 da Lei Federal 10.257/2001, faculta ao Poder Executivo Municipal, autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local ou vender, o potencial construtivo básico, previsto no Plano Diretor não utilizado, no caso de o imóvel ser necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;
- II. impedimento de utilizar plenamente o potencial construtivo, por limitação imposta devido a necessidade de proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e/ou ambiental, inclusive tombamento de imóvel e seu entorno, definido em lei;
- III. indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos e/ou comunitários, estoque de terra para habitação de interesse social, regularização fundiária e programas de recuperação de bens de interesse socioambiental;
- IV. regularização fundiária e programas habitacionais de interesse social.

**Parágrafo único.** Entende-se por potencial construtivo a quantidade de área de construção permitida em função da área do terreno, representado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido pelo Plano Diretor para a respectiva localidade.

**Art 34.** O potencial construtivo não utilizável do imóvel poderá ser transferido parcial ou totalmente por meio da TDC, respeitadas as seguintes condições:

- I. o potencial construtivo a ser transferido deve respeitar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do imóvel que irá recepcionar o respectivo potencial;
- II. mais de um imóvel poderá recepcionar o Potencial Construtivo não utilizado, até esgotar a Área Transferível;
- III. o Poder Executivo Municipal expedirá o Certificado de Transferência do Direito de Construir – CTDC para um ou mais imóveis, até esgotar a Área Transferível;
- IV. o Potencial Construtivo Transferido e o Adicionado aos respectivos imóveis devem ser inscritos à margem das suas Matrículas no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- V. para a TDC será respeitada a equivalência financeira entre o imóvel que cede e o que recebe este potencial, calculado a partir da seguinte fórmula:

$$Act = 2,0 \times Ac \times (Vc / Vr), \text{ onde:}$$

**Act:** Área a Construir Transferível (em m<sup>2</sup>);

**Ac:** Área computável do imóvel cedente, onde;

*Ac: At x CA Bas - Ae*

**At:** Área do terreno do imóvel cedente (em m<sup>2</sup>);

**CA bas:** Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel cedente estabelecido no Anexo IV desta Lei;

**Ae:** área já edificada no imóvel cedente (em m<sup>2</sup>)

**Vc:** Valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do imóvel cedente, conforme Planta Genérica de Valor para fins de IPTU, estabelecida para o ano que ocorrer a transação;

**Vr:** Valor do m<sup>2</sup> do imóvel receptor, conforme Planta Genérica de Valor para fins de IPTU, estabelecida para o ano que ocorrer a transação;

**Parágrafo único.** A TDC será regulamentada por lei municipal específica.

#### *Seção IV*

##### *Da Operação Urbana Consorciada*

**Art 35.** A Operação Urbana Consorciada – OUC, prevista nos artigos 32 a 34 da Lei Federal 10.257/2001, caracteriza-se por um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores, com a finalidade de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental em áreas consideradas estratégicas para o desenvolvimento urbano, tendo por finalidade:

- I. ampliar a oferta de Habitação de Interesse Social;
- II. implantar áreas públicas de lazer e equipamentos urbanos e comunitários;
- III. promover a regularização fundiária;
- IV. preservar e/ou implantar as Áreas de Interesse Ambiental e Urbanístico;
- V. melhorar a acessibilidade e mobilidade urbana;
- VI. implantar empreendimentos de interesse do Município localizados na Zona Especial de Interesse Econômico, voltados ao fortalecimento da economia local.

#### *Seção V*

##### *Do Consórcio Imobiliário*

**Art 36.** O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano ou de núcleos urbanos informais para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme estipula o art. 46 da Lei n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

**§1º.** Como forma de viabilização do Consórcio Imobiliário, expresso por meio de plano de urbanização ou edificação, o proprietário poderá transferir ao Poder Executivo Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público, conforme redação dada pela Lei Federal n. 13.465/2017.

§2º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, corresponde ao Valor Venal, estabelecido na Planta Genérica de Valores adotada pela Prefeitura para fins do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, antes da execução das obras, conforme redação dada pela Lei Federal n. 13.465/2017.

§3º. A instauração do Consórcio Imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal, conforme determina a Lei Federal n. 13.465/2017.

§4º. O Poder Executivo Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste Artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

**Art 37.** O instrumento do Consórcio Imobiliário objetiva:

- I. realizar as obras de infraestrutura exigidas para os loteamentos de interesse social, conforme a lei de parcelamento do solo, tais como: abertura de vias públicas, pavimentação, instalação de sistemas de saneamento básico e iluminação pública;
- II. realizar as edificações, quando for o caso.

**Parágrafo único.** O Consórcio Imobiliário deverá ser formalizado por Termo De Responsabilidade e Participação, pactuado entre o proprietário e a Municipalidade, visando garantir a execução das obras do empreendimento e as edificações.

## *Seção VI*

### *Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC*

**Art 38.** A implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios do solo urbano objetiva:

- I. melhor aproveitamento das parcelas da área urbana de Amambai que possuem infraestrutura e serviços públicos, inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infraestrutura ou ambientalmente frágeis;
- II. aumento da oferta de lotes urbanizados nas regiões consolidadas da malha urbana de Amambai;
- III. combate ao processo de periferização ou de expansão desnecessária e desordenada da malha urbana;
- IV. combate da retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização.

**Art 39.** O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, previsto nos artigos 5º, 6º e inciso I do artigo 42 da Lei Federal 10.257/2001, poderá ser aplicado em todo lote ou gleba com área superior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado em área urbana dotada de infraestrutura completa e esteja não edificado, não utilizado, subutilizado ou não parcelado.

**§1º.** Para fins desta Lei considera-se:

- I. imóvel não edificado e não utilizado: imóvel com área igual ou superior a 250,0m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) com Coeficiente de Aproveitamento – CA igual a 0 (zero), que não esteja construído ou desempenhando atividade econômica regularmente e que esteja servido por infraestrutura compatível;
- II. imóvel subutilizado: imóvel com área maior ou igual a 250,0m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) que tenha área edificada cujo CA seja menor que CA mínimo estabelecido para a respectiva localidade, conforme o Anexo IV desta Lei, desde que esteja servido por infraestrutura compatível;
- III. imóvel não parcelado: gleba com mais de 5.000,0m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) inseridas na área urbanizada, contígua em parte ou em todo o seu perímetro, à áreas que possua infraestrutura

compatível.

§2º. Fica excluído da obrigação estabelecida no *caput* deste artigo, o imóvel:

- I. que exerce função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II. de interesse para a preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e/ou ambiental e que esteja efetivamente cumprindo com a sua finalidade;
- III. lote oriundo de loteamento aprovado e implantado em até 5 (cinco) anos, contado de sua aprovação.

§3º. Considera infraestrutura completa: acesso por via dotada de rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, sistema de alimentação e distribuição de energia elétrica e iluminação pública, pavimentação asfáltica, guia e sarjeta.

**Art 40.** A descrição dos imóveis que estarão sujeitos à aplicação de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios será determinada em lei específica, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, que não poderão ser inferiores a:

- I. 1 (um) ano, a partir da notificação para que seja protocolado o projeto na Prefeitura;
- II. 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§1º. Somente poderão apresentar pedido de aprovação de projeto até 2 (duas) vezes para o mesmo lote, cujo prazo máximo para a execução da construção será de 5 (cinco) anos.

§2º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto seja aprovado em sua totalidade, juntamente com o cronograma de execução.

§3º. A notificação far-se-á:

- I. por servidor do órgão competente do Executivo Municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior.

§4º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis sujeitos à aplicação de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios propor ao Poder Executivo Municipal, o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Artigo 46 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§5º. O Município providenciará o registro da obrigação na matrícula dos imóveis, que será transmitida ao adquirente, em caso de alienação sob qualquer forma.

## *Seção VII*

### *Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo*

**Art 41.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma dos artigos 38 e 39 desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá, conforme determinado na Lei n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§1º. O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano não excederá 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 5 (cinco) 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 anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo conforme § 3º do art. 7º da Lei Federal n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

## *Seção VIII*

### *Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública*

**Art 42.** Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, nas seguintes condições:

- I. o pagamento da desapropriação será realizado mediante título da dívida pública, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6,0% (seis por cento) ao ano;
- II. o valor real da indenização:
  - a. corresponde ao valor venal, estabelecido na planta genérica de valores (PGV), na data da primeira notificação, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde se localiza após a notificação;
  - b. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios;
  - c. as prestações anuais de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

III. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§1º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§2º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

## *Seção IX*

### *Do Direito de Preempção*

**Art 43.** O Direito de Preempção - DP, previsto nos artigos 25 a 26 da Lei Federal 10.257/2001, confere ao Poder Executivo Municipal a preferência para aquisição do imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar áreas para realização de programas e projetos municipais, quais sejam:

- 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 públicos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico;
- IX. garantia do prosseguimento do sistema viário.

§1º. Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal delimitará as áreas onde incidirão o DP sempre que houver necessidade de o Município utilizar para a consecução dos objetivos da política urbana para as finalidades previstas neste artigo.

**§2º.** O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel, localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da homologação da lei que o delimitou.

**§3º.** Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do DP deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá a preferência para aquisição pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência e independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

## ***Seção X***

### ***Do Direito de Superfície***

**Art 44.** É facultado ao proprietário de imóvel urbano, conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**§1º.** O direito de superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem e tem por objetivo a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da urbanização de modo adequado às diretrizes desta Lei.

**§2º.** O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território urbano e deve ser averbado no cartório de registro de imóveis.

**Art 45.** O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de superfície nos seguintes casos:

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

**Parágrafo único.** O proprietário de terreno poderá conceder à Administração Direta ou Indireta do Município o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

**Art 46.** O Poder Executivo Municipal poderá conceder, onerosamente, o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo, nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio para exploração de atividades econômicas ou de serviços públicos, mediante contratos específicos.

**Art 47.** Extingue-se o Direito de Superfície:

- I. findo o prazo estabelecido no contrato;
- II. pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**§1º.** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benefícios introduzidos no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

**§2º.** A extinção do Direito de Superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

## *Seção XI*

### *Do Tombamento*

**Art 48.** São passíveis de tombamento os bens móveis e imóveis, de propriedade pública ou particular, existentes no município de Amambai, identificados como patrimônio histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico e/ou paisagístico, cuja proteção é de interesse público municipal por sua vinculação a fatos memoráveis da história de Amambai.

**Parágrafo único.** Os bens a que se refere o *caput* deste artigo passarão a integrar o patrimônio histórico, paisagístico e cultural de Amambai, após concluído o processo administrativo pelo órgão responsável pela política cultural do município, definindo o nível de proteção do respectivo bem e seu entorno e inscrição no respectivo Livro de Tombo da Municipalidade, conforme lei municipal específica.

## *Seção XII*

### *Da Contribuição de Melhoria*

**Art 49.** O Poder Executivo Municipal poderá instituir a Contribuição de Melhoria, com a finalidade de que a população beneficiada com uma determinada obra pública participe do rateio das despesas que obra acarretar, dividindo com o Poder Público Municipal seu ônus financeiro, em função dos respectivos fatores individuais de valorização, atendidos os requisitos estabelecidos no art. 82 do Código Tributário Nacional.

**§1º.** A contribuição de melhoria deve estar prevista no Código Tributário Municipal.

**§2º.** A utilização da Contribuição de Melhoria poderá se dar por iniciativa da população interessada, cabendo ao Executivo Municipal regulamentar este encaminhamento.

## **TÍTULO IV**

### **DAS POLÍTICAS SETORIAIS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art 50.** A PUMA deve ser o eixo de coordenação dos planos e programas setoriais de Habitação, Saneamento e Mobilidade Urbana para a efetividade do PDA, em virtude dos efeitos que causam na área urbana e no território.

#### **CAPÍTULO II**

##### **DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art 51.** A Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Amambai é parte integrante da PUMA e deve ser realizada consoante aos termos e condições deste PDA, segundo os seguintes procedimentos:

- I. realizar o levantamento do Déficit Habitacional do Município;
- II. implantar os empreendimentos de interesse social em localidades próximas a concentrações de trabalho e emprego e dotadas de infraestrutura;
- III. relacionar potenciais áreas para implantação de moradias ou conjunto de moradias de interesse social;
- IV. criar banco de terras públicas para implantação de moradias de interesse social;

- V. incluir o município em programas estadual e federal de produção de moradias de interesse social;
- VI. avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida;
- VII. viabilizar o reassentamento de famílias, quando necessário, o mais próximo possível do local de sua moradia original;
- VIII. permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades originárias ou tradicionais em seus próprios locais de moradia, mediante estudos urbanísticos e ambientais;
- IX. priorizar intervenções em assentamentos situados em locais de risco à vida e/ou insalubres;
- X. promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e manejo de resíduos sólidos domiciliares) dentre outros.

### CAPÍTULO III

#### DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

**Art 52.** A Política de Mobilidade Urbana de Amambai é parte integrante da PUMA e deve ser realizada consoante aos termos e condições deste PDA e segundo os seguintes procedimentos:

- I. implementar as medidas decorrentes da municipalização do trânsito mediante a integração formal do município de Amambai no Sistema Nacional de Trânsito (SNT), conforme regras do Conselho Nacional de Trânsito e dos artigos 24 e 333 do Código do Trânsito Brasileiro;
- II. adotar medidas de segurança e conforto em todos os tipos de vias urbanas para estimular o uso compartilhado de pedestres, ciclistas e veículos;
- III. estimular a utilização da bicicleta na cidade, incluído a adoção das cicloviás, ciclofaixas e ciclo-rotas;
- IV. propiciar segurança e fluidez na circulação urbana de veículos de todos os tipos com adequação das vias e gestão local do trânsito;
- V. melhorar a qualidade da acessibilidade que compatibilize: calçada, arborização urbana, iluminação, cicloviás e pistas de rolamento;
- VI. vincular a aprovação de projetos de novos parcelamentos à continuidade do Sistema Viário Básico;
- VII. realizar estudos e buscar parceria em âmbito federal e/ou estadual para viabilizar a construção do contorno rodoviário para assegurar a segurança da população e minimizar prejuízos para as atividades econômicas, em função do conflito do tráfego de veículos de carga em área urbana.

**Parágrafo único.** Até que se viabilize o contorno rodoviário, devem ser avaliadas medidas administrativas de curto e médio prazo, quais sejam:

- I. estabelecimento de horários para o trânsito de veículos pesados de carga nas Avenidas Pedro Manvailer e Nicolau Otano, assim como o desvio do fluxo de caminhões para vias alternativas;
- II. implantar estruturas físicas, tais como defensas e redutores de velocidade, para disciplinar a velocidade dos veículos e minimizar a possibilidade de acidentes nos cruzamentos;
- III. implantar sinalização horizontal, vertical, semafórica e sonora para alertar sobre o trânsito;
- IV. realizar levantamentos sobre origem/destino e tipo das cargas em trânsito.

### CAPÍTULO IV

#### DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL

**Art 53.** A Política Municipal de Saneamento Ambiental de Amambai é parte integrante da PUMA e deve ser realizada consoante aos termos e condições deste PDA e segundo os seguintes procedimentos:

- I. quanto à drenagem urbana:
  - a. elaboração e implantação de Plano de Drenagem, de forma a cadastrar o sistema de macro e microdrenagem existente e propor projetos de drenagem, públicos e privados, assim como medidas não estruturantes para retenção e/ou infiltração das águas de chuva;

- b. utilização de parques, praças, canteiros, calçadas e demais espaços públicos para drenagem, como pontos de retenção e de infiltração das águas pluviais;
  - c. incorporação de tecnologias e mecanismos de retenção e drenagem pluvial como obrigatoriedade em empreendimentos de parcelamento do solo;
  - d. inclusão na legislação de uso e ocupação do solo, de soluções para drenagem integradas às edificações, como reservatórios de retenção de águas pluviais e taxas de permeabilidade adequadas;
  - e. aumento da permeabilidade de áreas públicas por meio da utilização de biovaletas, pavimentos permeáveis ou taxas de permeabilidade em áreas públicas como ruas e calçadas;
  - f. melhoria das condições de drenagem do território urbano considerando o processo de ocupação do solo e a redução da permeabilidade.
- II. quanto ao abastecimento de água tratada, esgotamento sanitário e coleta e tratamento de resíduos sólidos:
  - a. elaborar os planos municipais de saneamento básico e de gestão integrada de resíduos sólidos, visando ajustar as demandas dos serviços prestados às políticas e financiamentos federais;
  - b. rediscutir os contratos de concessão desses serviços visando adequar aos dispostos nesta Lei e às políticas setoriais citadas;
  - c. exercer a regulamentação local desses serviços, nos termos da legislação federal e dos marcos do saneamento.

## TÍTULO V

### DO PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO E GESTÃO URBANA

#### CAPÍTULO I

##### DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE SOCIAL- SAC

**Art 54.** Em cumprimento ao que estabelece o artigo 42, do inciso III do Estatuto da Cidade, fica criado o Sistema de Acompanhamento e Controle Social - SAC, com a atribuição de encaminhar todas as providências para o cumprimento das disposições deste Plano Diretor, integrado por:

- I. Secretaria Municipal da Cidade, responsável pela coordenação técnica e administrativa do SAC;
- II. Secretaria Municipal de Fazenda;
- III. Conselho Municipal da Cidade de Amambai - CMCA, colegiado com a atribuição de estimular a participação comunitária e o controle social acerca da implementação do PDA.

#### *Sessão I*

##### *Da Superintendência de Planejamento e Gestão Urbana*

**Art 55.** Fica criada a Superintendência de Planejamento e Gestão Urbana, como órgão vinculado à Secretaria Municipal da Cidade, responsável pela implementação da PUMA e do PDA, com a atribuição de:

- I. estruturar e manter atualizado o Cadastro Territorial Multifinalitário – CTM, nos termos da Portaria Ministerial nº. 3.242, de 9 de novembro de 2022;
- II. coordenar a implementação do PDA, inclusive da regulamentação de seus instrumentos;
- III. exercer o controle urbanístico composto de expedição das diretrizes urbanísticas, aprovação de projetos de edificações e de parcelamento do solo urbano, licenciamento de edificações e as fiscalizações correspondentes;
- IV. realizar as articulações técnicas e administrativas com órgãos e entidades responsáveis por políticas setoriais complementares ou integrantes da Política Urbana do município de Amambai;
- V. monitorar e gerir os instrumentos do Plano Diretor que podem financiar o desenvolvimento urbano;
- VI. promover a articulação entre o Poder Executivo Municipal e o CMCA;
- VII. colaborar na gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Parágrafo Único.** O Poder Executivo Municipal deverá revisar a estrutura administrativa da Secretaria da Cidade, quadro de pessoal, instalações físicas e demais detalhes necessários ao funcionamento da Superintendência de Planejamento e Gestão Urbana.

### ***Sessão II***

#### ***Da Diretoria de Monitoramento e Fiscalização dos Serviços Delegados***

**Art 56.** Em conformidade com a legislação, com a participação das instituições responsáveis pelas políticas setoriais será criada na estrutura administrativa da Superintendência de Planejamento e Gestão Urbana, a Diretoria de Monitoramento e Fiscalização dos Serviços Delegados de Amambai, vinculada à Secretaria Municipal da Cidade, com a responsabilidade pelas atividades de regulação dos serviços delegados de:

- I.** transporte público urbano;
- II.** captação, tratamento e distribuição de água tratada;
- III.** coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- IV.** cemitérios e serviços funerários.

**Parágrafo único.** A Diretoria de Monitoramento e Fiscalização dos Serviços Delegados de Amambai deve estabelecer um canal de comunicação e acompanhamento com os contribuintes/usuários dos serviços delegados, nos termos da legislação federal e estadual de concessão de serviços públicos.

### ***Sessão III***

#### ***Da Gestão Democrática da Cidade***

**Art 57.** Em cumprimento ao Inciso I do Art. 43 do Estatuto da Cidade, fica recepcionado o Conselho Municipal da Cidade de Amambai, criado pela Lei Complementar n. 05, de 26 de outubro de 2006, com as seguintes finalidades:

- I.** atuar de forma articulada e interativa com os Conselhos Nacional e Estadual das Cidades, na formulação e implementação de 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 os interesses locais existentes, constituindo-se em um espaço permanente de discussão, negociação e pactuação, visando garantir a gestão pública participativa para melhorar a qualidade de vida da população amambaiense;
- III.** fortalecer os atores sociopolíticos autônomos;
- IV.** consolidar a gestão democrática, como garantia da implementação das políticas públicas constituídas coletivamente nos canais de participação;
- V.** compartilhar as informações e as decisões com a população, relativas à política de desenvolvimento urbano;
- VI.** discutir os projetos e obras decorrentes da PUMA e do PDA;
- VII.** discutir o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual, observando a sua compatibilização com a PUMA e o PDA.

**§1º.** A presidência do Conselho Municipal da Cidade de Amambai será exercida pelo gestor da Secretaria Municipal da Cidade.

**§2º.** A composição do Conselho Municipal da Cidade de Amambai obedecerá a proporcionalidade estabelecida para o Conselho Nacional das Cidades – ConCidades, conforme regulamento que também definirá todos os procedimentos necessários ao seu funcionamento.

§3º. Os conselheiros do Conselho Municipal da Cidade de Amambai não serão remunerados pelo exercício de seu mandato e a Secretaria Municipal da Cidade, por meio da Superintendência de Planejamento e Gestão Urbana, providenciará o apoio administrativo e técnica para o seu funcionamento.

**Art 58.** Para garantir a gestão democrática da cidade, no âmbito do SAC deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I. debates, audiências e consultas públicas;
- II. conferências sobre assuntos de interesse urbano no Município;
- III. iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**Parágrafo único.** O regramento geral para utilização das modalidades de gestão democrática será regulamentado pelo Executivo Municipal.

#### *Sessão IV*

##### *Do Monitoramento do Plano Diretor*

**Art 59.** Para o monitoramento da PUMA e do PDA deverá ser instituído um Sistema de Indicadores Urbanos com base nos parâmetros indicados a seguir:

- I. existência e qualidade da infraestrutura básica;
- II. acesso aos serviços públicos essenciais;
- III. valor dos imóveis, com base na Planta Genérica de Valores do Município;
- IV. renda familiar, segundo levantamentos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
- V. setores censitários do IBGE;
- VI. qualidade ambiental urbana.

**Parágrafo único.** Esses indicadores devem ser divulgados a cada 2 (dois) anos e levar em conta os Setores Censitários agrupados nas respectivas Zonas Urbanas instituídas por esta Lei.

## **TÍTULO VI**

### **DO FUNDO MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art 60.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU com a finalidade de apoiar obras, planos, programas, projetos, ações, estudos e pesquisas voltados para o desenvolvimento urbano do Município, principalmente os relacionados com:

- I. Execução de obras e ações para implementação desta Lei;
- II. Elaboração de planos, programas, projetos, estudos e pesquisas;
- III. Desenvolvimento de programa de capacitação e aperfeiçoamento profissional;
- IV. promoção da mobilidade urbana sustentável e garantia do prosseguimento do sistema viário;
- V. proteção e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, ambiental ou paisagístico;
- VI. constituição de reserva fundiária;
- VII. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e/ou regularização fundiária;
- VIII. implantação de equipamentos públicos urbanos e/ou comunitários;

- IX.** implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- X.** criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

**Art 61.** O FMDU será constituído de receitas orçamentárias e extraorçamentárias, compreendendo:

- I.** dotação orçamentária consignada no orçamento anual do Município;
- II.** créditos especiais, créditos adicionais, transferências e repasses;
- III.** receita decorrente da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, Consórcio Imobiliário e demais instrumentos instituídos por esta Lei;
- IV.** receita decorrente da aplicação da Lei de Uso e Ocupação do Solo ou Parcelamento do Solo Urbano previstas nas respectivas leis;
- V.** doações e contribuições de pessoa física ou instituição privada, entidade e organismo de cooperação nacional ou internacional;
- VI.** recursos provenientes de convênios, acordos e contratos celebrados entre a Administração Municipal e entidades, organismos ou empresas nacionais ou internacionais;
- VII.** receitas financeiras mobiliárias, decorrentes dos rendimentos de aplicações no mercado financeiro;
- VIII.** recursos oriundos de receitas diversas;
- IX.** transferências e repasses de outras instâncias governamentais;
- X.** recursos oriundos de medidas mitigadoras e/ou compensatórias pelos impactos de empreendimentos, conforme o caso;
- XI.** outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

**§1º.** O FMDU tem natureza contábil, vinculando-se administrativamente à Secretaria Municipal da Cidade de Amambai.

**§2º.** Fica instituído o Conselho Gestor do FMDU, de caráter consultivo, composto por membros indicados pelo Poder Executivo Municipal e pelo Conselho Municipal da Cidade de Amambai.

**§3º.** As receitas do FMDU devem ser aplicadas, exclusivamente, para as finalidades expressas nesta Lei.

**§4º.** O Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, regulamentará, no que couber, as normas complementares necessárias ao bom funcionamento do FMDU.

## TÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art 62.** Esta Lei entra em vigor a partir de sua publicação e deverá ser revisada em até 10 (dez) anos, por meio de processo participativo, inclusive para a alteração de perímetro urbano, sob pena de nulidade dos atos, conforme estabelecido no artigo 42-B, da Lei Federal n. 10.257/2001 – Estatuto da cidade.

**Parágrafo único.** Após 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei, as Zonas Urbanas, Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA e Áreas Especiais de Interesse Urbanístico - AEIU poderão ser ratificadas.

**Art 63.** Após a aprovação desta Lei, os instrumentos de regulação urbanística ou edilícia deverão ser revisados para adequação aos princípios e diretrizes da PUMA e do PDA, nas seguintes condições:

- I.** em até 90 (noventa) dias após a aprovação desta Lei deverão ser aprovadas: a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, a Lei de Uso e da Ocupação do Solo do Município, o Código de Obras e Edificações e o Código de Posturas do Município de Amambai;

**§1º.** Caso o aeroporto localizado na área urbana entre em operação, deverão ser adotados os procedimentos de proteção junto ao Comando da Aeronáutica – COMAER.

§2º. Os demais instrumentos constantes artigo 23 desta Lei deverão ser regulamentados por Ato do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 18 (dezoito) meses após a vigência desta Lei Complementar, de forma a serem compatibilizados às diretrizes do PDA.

**Art 64.** Em até 2 (dois) anos após a aprovação desta Lei, a Administração Pública Municipal deverá elaborar:

- I. o Plano de Arborização Urbana, compatível com o Plano Diretor, Código de Posturas Municipais e Plano de Mobilidade Urbana;
- II. o Plano de Rotas Acessíveis, compatível com esta Lei que disponha sobre os passeios públicos para garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme disposições do Artigo 46 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

**Art 65.** Fica revogada a Lei Complementar nº. 5, de 26 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor de Amambai, a Lei Complementar nº. 17, de 16 de dezembro de 2010, a Lei Complementar nº. 23, de 28 de junho de 2012, a Lei Complementar nº. 29, de 17 de setembro de 2014 e a Lei Complementar nº. 35, de 15 de abril de 2015.

**Art 66.** Integram esta Lei, os seguintes Anexos:

- I. ANEXO I - MAPA DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL;
- II. ANEXO II - MAPA DO ZONEAMENTO URBANO;
- III. ANEXO IIIA - MAPA DAS VIAS ESTRUTURANTES;
- IV. ANEXO IIIB – DESCRIÇÃO DAS VIAS ESTRUTURANTES;
- V. ANEXO IV - TABELA DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS SEGUNDO O ZONEAMENTO URBANO;
- VI. ANEXO V - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO DAS MACROZONAS DO MUNICÍPIO E ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL;
- VII. ANEXO VI - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO DA MACROZONA URBANA; DAS ZONAS URBANAS; EIXOS DE ADENSAMENTO; ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL; ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO; ÁREA ESPECIAIS DE INTERESSE ECONÔMICO E ÁREA DE EXPANSÃO URBANA.

Gabinete do Prefeito em 11 de novembro de 2.024

**EDINALDO LUIZ DE MELO BANDEIRA**  
Prefeito Municipal

**DANIEL LUAN PEREIRA ESPINDOLA**

Secretário Municipal de Administração

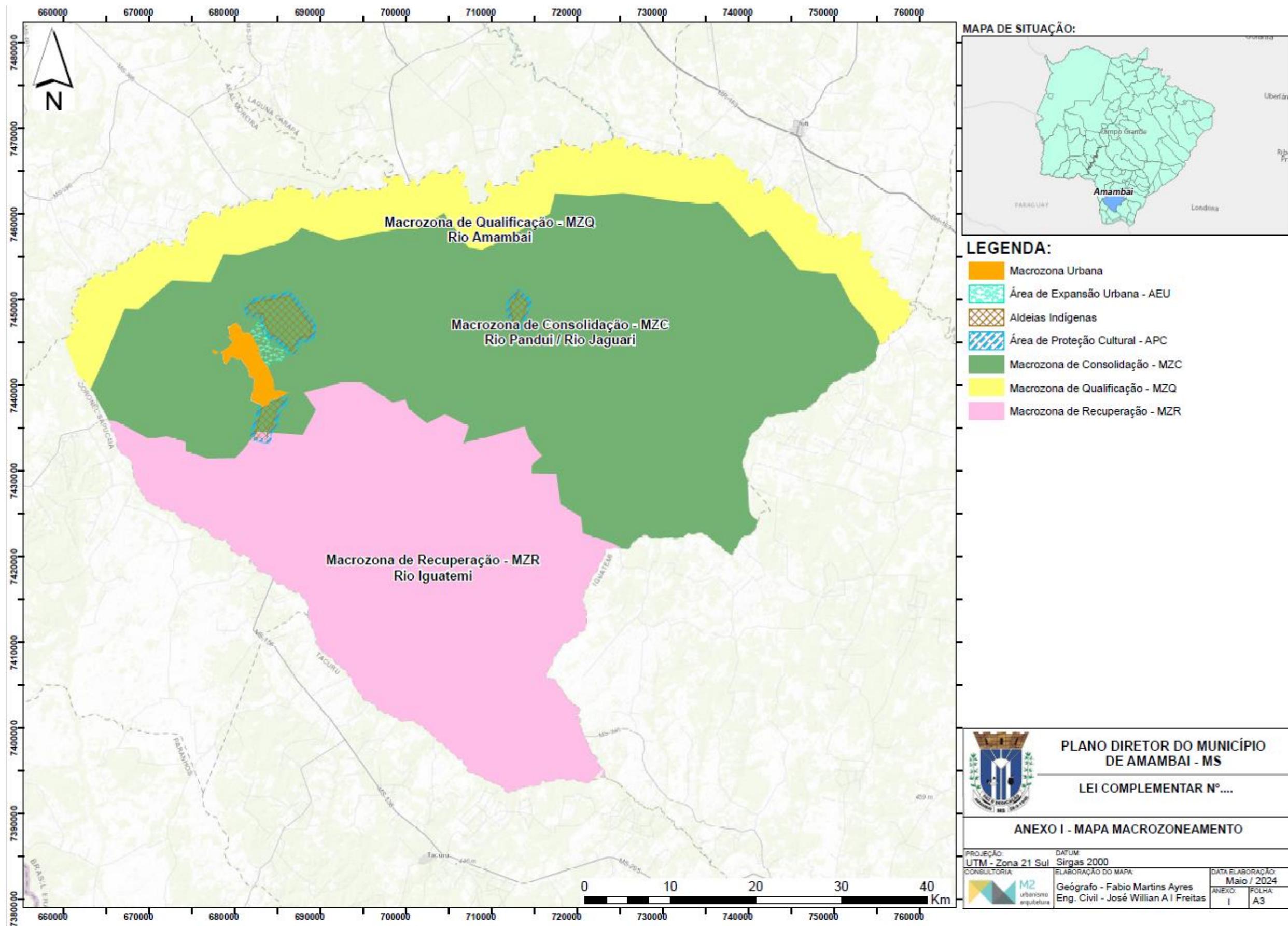
Publicado no D.O.M. (ASSOMASUL)

Diário nº 3717 Pag:004-013

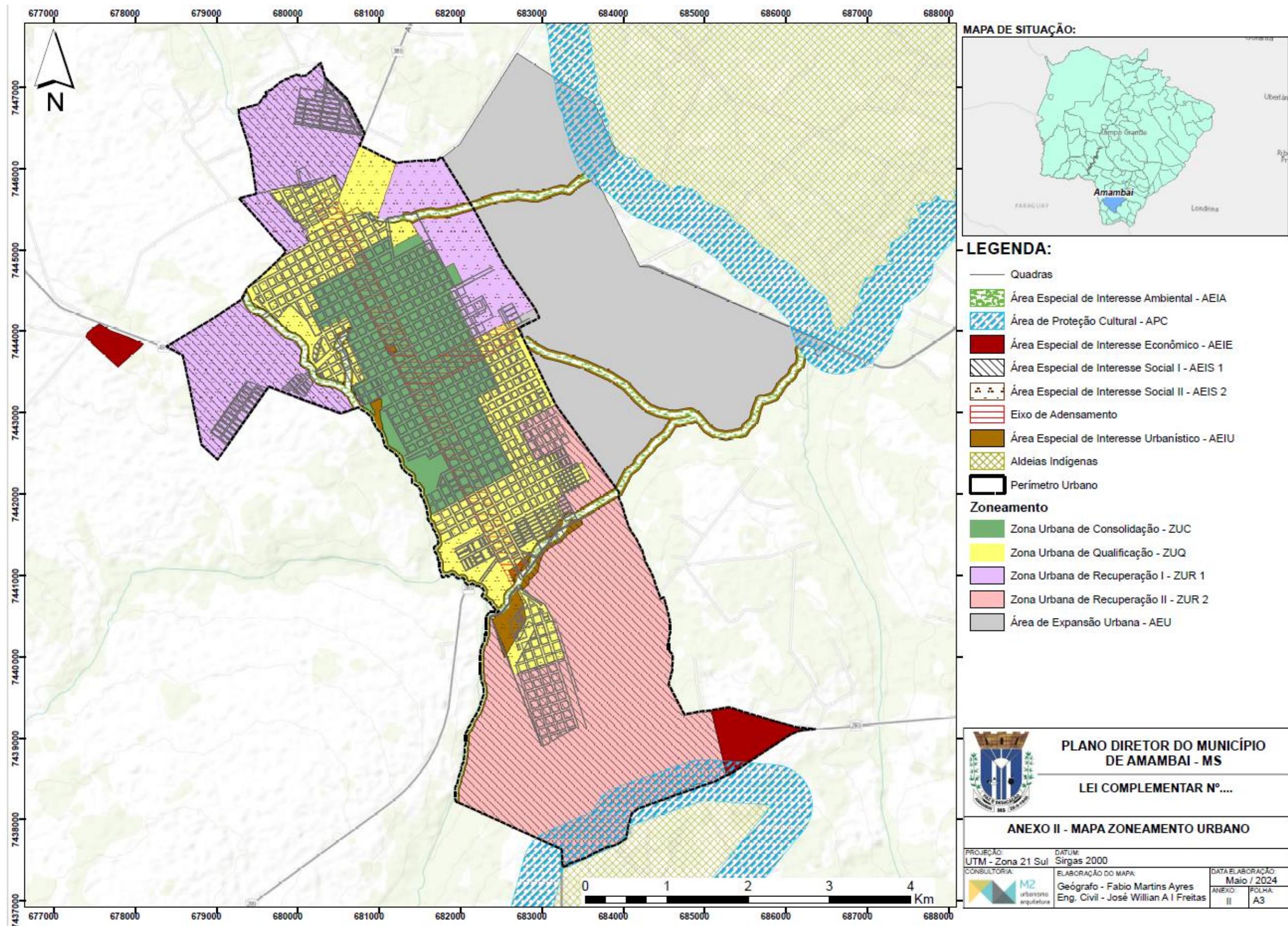
Em: 12/11/24



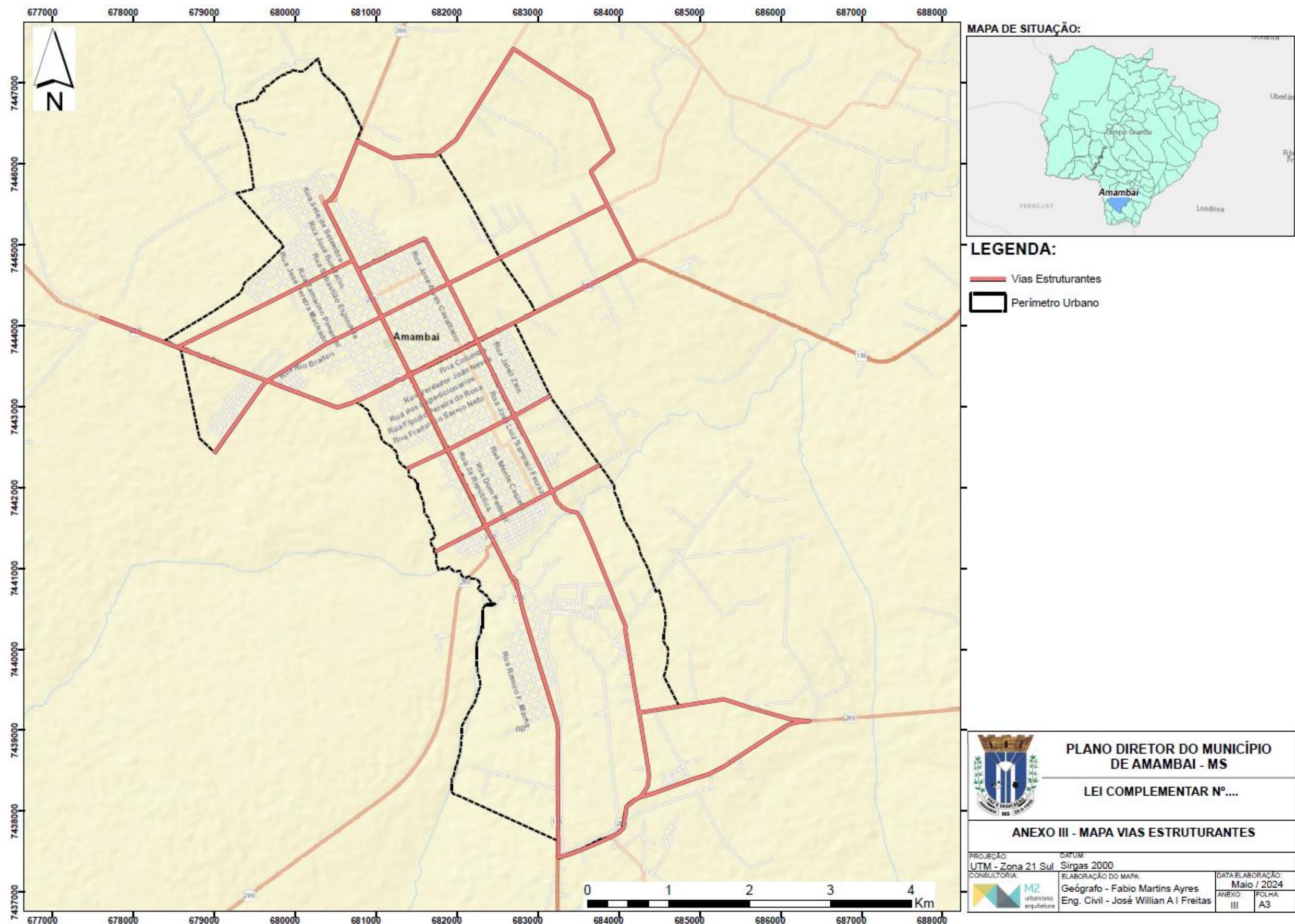
ANEXO I - MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE AMAMBAI – MS



ANEXO II - ZONEAMENTO URBANO DA SEDE DE AMAMBAI – MS



ANEXO IIIA – MAPA DAS VIAS ESTRUTURANTES NA ÁREA URBANA DE AMAMBAI – MS



**ANEXO IIIB – DESCRIÇÃO DAS VIAS ESTRUTURANTES**

VIA:	INICIO:	TÉRMINO:
<b>Rodovia MS-386 / MS-156 (Av. Pedro Manvailer/Rua da República/ Rua Gal. Valêncio de Brum)</b>	Avenida Rafael Sperafico	Rodovia MS-289
<b>Rua Joana Batista</b>	Rua Castelo Branco	MS - 289
<b>Rodovia 485 (Avenida Nicolau Otano)</b>	Rua Cassiano Marcelo	Traçado do Anel Rodoviário/Limite do Perímetro Urbano
<b>Rua Cassiano Marcelo</b>	Rodovia 485	Avenida Pedro Manvailer
<b>Rua Castelo Branco</b>	Avenida Pedro Manvailer	Rua Joana Batista
<b>Rua Marechal Deodoro</b>	Rua 3 no Polo Empresarial	Traçado do Anel Rodoviário
<b>Rua Heron da Rosa Brum</b>	Córrego Lagoa	Rua Neil Scalon
<b>Rua Alfredo Xavier dos Santos</b>	Córrego Lagoa	Limite do Perímetro Urbano
<b>MS - 289</b>	Avenida Coronel Valêncio de Brum	Limite do Perímetro Urbano
<b>Rua Santo Antônio</b>	Rua Gal. Osório	Limite do Perímetro Urbano

**ANEXO IV – ÍNDICES URBANÍSTICOS SEGUNDO O ZONEAMENTO URBANO**

	ZUC	ZUQ	ZUR 1	ZUR 2	EA	AEIE	AEIS 1	AEIS 2	AEIU
<b>Coeficiente de Aproveitamento Básico – CA Bas</b>	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – CA Mín</b>	0,2	0,1	--	--	0,1	---	--	--	--
<b>Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CA Máx</b>	3	2	--	--	3	--	2	2	--
<b>Taxa de Ocupação Máxima (%)</b>	60	50	50	50	80	70	50	50	40
<b>Taxa de Permeabilidade Mínima (%)</b>	20	30	30	30	10	20	30	30	40
<b>Número Máximo de Pavimentos (un)</b>	12	4	2	2	12	NA	2	4	1

Legenda:

- ZUC: Zona Urbana de Consolidação;
- ZUQ: Zona Urbana de Qualificação;
- ZUR: Zona Urbana de Recuperação;
- EA: Eixos de Adensamento;
- AEIE: Área Especial de Interesse Econômico;
- AEIS: Área Especial de Interesse Social;
- NA: Não se aplica

**VOLUMES ESPECÍFICOS:**

ANEXO V - DESCRIÇÃO DAS MACROZONAS DO MUNICÍPIO, ALDEIAS INDÍGENAS, ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL E ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (disponível em mídia digital).

ANEXO VI - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO DA MACROZONA URBANA; DAS ZONAS URBANAS; ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL; ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL; ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO E ÁREA ESPECIAIS DE INTERESSE ECONÔMICO (disponível em mídia digital).