



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

XXVII – aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público e gestão das questões de interesse comum.

**CAPITULO III
DOS INSTRUMENTOS DA EXECUÇÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL**

Art. 25. Para a implementação da política de desenvolvimento municipal, ficam criados os seguintes instrumentos de planejamento:

- I - Plano de Desenvolvimento Rural;
- II - Plano de Desenvolvimento Ambiental;
- III – Plano de Desenvolvimento dos Sistemas de Abastecimento de Água e Tratamento de Esgoto;
- IV - Plano de Desenvolvimento Energético;
- V - Plano de Desenvolvimento de Transportes Intermodal;
- VI - Plano de Desenvolvimento de Trânsito;
- VII - Plano de Desenvolvimento dos Distritos Municipais;
- VIII - Plano de Desenvolvimento da Produção Agropecuário;
- IX - Plano de Desenvolvimento Industrial;
- X - Plano de Desenvolvimento Turístico;
- XI - Plano de Desenvolvimento Habitacional;
- XII - Plano de Desenvolvimento de Saúde Pública;
- XIII - Plano de Desenvolvimento Educacional;
- XIV – Plano da Assistência Social;

Parágrafo único. Do Plano da Assistência Social:



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

- I - garantir padrões básicos de vida, o que supõe o suprimento de necessidades sociais, que produzem a segurança da existência, da sobrevivência cotidiana e da dignidade humana;
- II – prover recursos e atenção, garantindo a proteção social e a inclusão da população no circuito dos direitos da cidadania;
- III – atuar de forma preventiva, no que se refere a processos de exclusão social, que vivem em níveis de privação de recursos e condições de vida, inaceitáveis à condição humana;
- IV – o desenvolvimento de programas de convívio, de caráter socioeducativo, voltados a crianças, adolescentes e jovens, direcionados ao exercício da cidadania, à ampliação do universo cultural e ao fortalecimento dos vínculos familiares e societários;
- V – o desenvolvimento de condições para o pleno exercício da cidadania e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos idosos;
- VI – o desenvolvimento das potencialidades dos portadores de necessidades especiais, por meio de sua inserção na vida social e econômica;
- VII – a garantia do direito à convivência social e à autonomia das pessoas em situação de rua, promovendo sua reinserção social.

XV – Plano de Urbanização e Uso do Solo;

Parágrafo único. Do Plano da Urbanização e Uso do Solo

- I – evitar a segregação de usos promovendo a diversificação e mesclagem de usos compatíveis de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na Cidade;
- II – estimular o crescimento da Cidade na área já urbanizada, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;
- III – promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infraestrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;
- IV – coibir o surgimento de assentamentos irregulares, implantando sistema eficaz de fiscalização e definir as condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público e o meio ambiente;



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

V – coibir e rever a prática de construção e uso irregular das edificações, e implantar sistema eficaz de fiscalização;

VI – estimular o crescimento da Cidade, com lei específica para implantação de condomínios.

XVI – Plano de Segurança Pública.

§ 1º Do Plano da Segurança Pública

I – assegurar a integridade física e patrimonial dos cidadãos de forma integrada com a União, o Estado e a sociedade civil;

II – diminuir os índices de criminalidade do Município;

III – estimular o envolvimento das comunidades nas questões relativas à segurança urbana;

IV – a promoção da aproximação entre os agentes de segurança municipais e a comunidade, mediante a descentralização dos serviços de segurança;

V – o desenvolvimento de projetos intersecretariais voltados à parcela de adolescentes e jovens em condições de vulnerabilidade social;

VI – o desenvolvimento de projetos sociais como por exemplo: policia mirim;

VII – viabilizar áreas para a ampliação carcerária do município.

§ 2º Os demais planos de desenvolvimento municipal serão elaborados pelo Poder Executivo, em suas respectivas instâncias, em conjunto com o Conselho Municipal do Plano Diretor de Aquidauana(COMPLANA) sob coordenação do DEPURA/SEPLANA.

**TITULO V
DA POLÍTICA TERRITORIAL DO MUNICÍPIO**

**CAPITULO I
DOS PRINCÍPIOS**

Art. 26. A propriedade urbana cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesta lei.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

Parágrafo Único. É assegurado o atendimento aos interesses dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes constantes na presente lei.

Art. 27. Consideram-se atendidos aos interesses sociais quando, simultaneamente, a propriedade imobiliária urbana atender aos seguintes requisitos:

I - tiver aproveitamento para atividades urbanas compatíveis com os equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos existentes;

II - preservar a qualidade do meio ambiente;

III - não prejudicar a saúde e a segurança de seus usuários e da vizinhança;

IV - não se encontrar subutilizada ou utilizada de maneira especulativa e irracional.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel cuja edificação ou aproveitamento seja inferior a 10% da área do lote, em que esteja servido de pelo menos 4 (quatro) das seguintes condições:

I - Pavimentação;

II - Rede de água tratada;

III - Rede de esgoto sanitário;

IV - Rede de água pluvial;

V - Energia elétrica;

VI - Iluminação pública;

VII - Escola a menos de 500 metros e

VIII - Posto de saúde ou outro serviço de saúde pública ou privada a menos de 500 metros.

§ 2º O conceito de aproveitamento de lote não edificado será avaliado pelo DEPURA/SEPLANA, com anuência do COPLAN.

**CAPITULO II
DOS OBJETIVOS**



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 28. A Política Urbana do Município de Aquidauana, tem como objetivo:

I - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante um conjunto de diretrizes e instrumentos de execução.

II - instituir a coordenação e o controle do processo de urbanização, a compatibilização das atividades humanas com as de preservação ambiental, a redução das desigualdades sociais do acesso aos bens e serviços públicos essenciais e a melhoria da qualidade de vida e do meio ambiente.

**CAPITULO III
DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA**

Art. 29. A Política Urbana deverá atender às seguintes diretrizes:

I - garantia do direito a uma cidade sustentável, entendido como um direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

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

III - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

IV - descentralização das estruturas urbanas e administrativas com a busca do equilíbrio na distribuição das atividades sociais, econômicas e dos serviços públicos.

V - valorização das comunidades organizadas que compõem a cidade, desenvolvendo projetos, programas e planos urbanos, baseados nas suas características sócio-culturais e respeitando suas vocações econômicas;

VI - compatibilização do uso e ocupação do solo ao interesse da coletividade no que se refere à utilização da infra estrutura urbana e do sistema viário básico, à preservação, conservação e melhoria da qualidade ambiental e promoção da justiça social;



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

VI - ordenação e controle do solo urbano, visando o cumprimento da função social da propriedade;

VIII - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos, aos interesses e objetivos do desenvolvimento urbano;

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

X - anuência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente, de acordo com as disposições da Política Municipal de Meio Ambiente;

XI - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas mediante o estabelecimento de normas especiais de uso e ocupação do solo, de parcelamento e de edificação;

XII - simplificação da legislação urbanística de Aquidauana com vistas a permitir a redução de custos da produção da urbanização.

**CAPITULO IV
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA/RURAL**

Art. 30. A Política Urbana/Rural do Município de Aquidauana será implementada mediante a utilização, em todo o território do município, de diversos instrumentos de execução.

§1º - São instrumentos de planejamento e ordenação do espaço urbano e rural:

I - a organização do território municipal;

II - as zonas especiais de interesse difuso (ZEID) urbano e rural;

III - as zonas especiais de interesse social (ZEIS);

IV - as zonas especiais de interesse urbanístico (ZEIU);

V - os planos locais;

VI - os planos, programas e projetos setoriais;



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

VII - o uso e a ocupação do solo urbano de Aquidauana;

VIII - o parcelamento do solo;

IX - a guia de diretrizes urbanísticas (GDU).

§ 2º São instrumentos de indução do desenvolvimento urbano:

I - o parcelamento, a edificação ou utilização compulsória;

II - o direito de preempção;

III - a outorga onerosa do direito de construir e a outorga onerosa de alteração do uso do solo;

IV - as operações urbanas consorciadas, negociadas, e/ou compulsórias;

V - a transferência do direito de construir;

VI - o tombamento de imóveis, edificações, equipamentos e mobiliário urbano;

VII - o estudo de impacto de vizinhança e do estudo de impacto ambiental;

VIII - a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social;

§ 3º São instrumentos de viabilização financeira do desenvolvimento urbano:

I - os incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

II - o fundo municipal de urbanização;

III - o fundo municipal de desenvolvimento, fundo municipal de meio ambiente e fundo municipal de habitação;

IV - a contribuição de melhoria;

V - o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) com alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 4º - São instrumentos de gestão:

- I - o referendo popular e o plebiscito;
- II - os debates, as conferências, as audiências e as consultas públicas;
- III - a iniciativa popular de projeto de lei e de planos programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV - a assistência técnica e jurídica gratuita;
- V - as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual;
- VI - a Gestão Participativa do Orçamento;
- VII - o Plano Plurianual.

§ 5º - São instrumentos jurídicos e políticos:

- I - o usucapião especial de imóvel urbano;
- II - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- III - a concessão de direito real de uso;
- IV - as regularizações fundiárias;
- V - a servidão administrativa;
- VI - as limitações administrativas;
- VII - o direito de superfície.

§ 6º - A concessão de uso especial para fins de moradia será objeto de lei específica.

**CAPÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO E ORDENAÇÃO DO ESPAÇO
URBANO**

**SEÇÃO I
DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL**



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 31. O município tem, como sua sede, a cidade de Aquidauana.

Parágrafo Único. Lei específica redimensionará a divisão do Município em Distritos Rurais.

Art. 32. O território municipal é dividido em zona urbana e zona rural:

I - Zona urbana são aquelas porções do território municipal demarcadas por um perímetro, definido em lei, considerado como o polígono que contorna determinada porção do território municipal que possua características e finalidades urbanísticas;

II - Zona rural é aquela que não possui demarcação com finalidade urbanística, constituída por áreas destinadas a atividades primárias de produção agrícola, bem como de atividades extrativistas, de reflorestamento e de mineração, entre outras;

Parágrafo Único. Demarcação, ampliação ou diminuição do perímetro urbano seguirão critérios definidos em lei específica, apresentadas pela DEPURA/SEPLANA e poderão servir como instrumento de indução do desenvolvimento urbano, obedecida as áreas de expansão urbana, conforme anexo I.

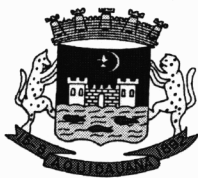
Art. 33. Para implementação da presente lei o Município fica dividido em Regiões Urbanas (RU), Regiões Urbano/Rural (RUR) e Regiões Urbano/Rural/Indígena (RURI), que são espaços territoriais específicos, definidos nos **anexos II e III**, referenciais para descentralização das ações de planejamento, respeitada a característica sócio espacial da população residente, as micro-bacias existentes e a setorização do cadastro imobiliário urbano.

§ 1º As Regiões Urbanas (RU), as Região Urbano/Rural (RUR) e as Regiões Urbano/Rural/Indígena (RURI), são espaços selecionados que têm como objetivo a formação de pólos de desenvolvimento urbano;

§ 2º Cada região sofrerá um processo de desenvolvimento específico em que serão observadas suas potencialidades e vocações para o desenvolvimento sustentável;

§ 3º As divisões territoriais – RU, RUR e RURI - serão objeto dos Planos Locais;

§ 4º O território urbano da cidade de Aquidauana será composto de 6 (seis) Regiões Urbanas (RU), 4 (quatro) Regiões Urbanas Rurais (RUR) nos Distritos Rurais e 2 (duas) Regiões Urbanas Rurais Indígenas (RURI), conforme **anexos II e**



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

III, e serão territórios demarcados para os Planos Locais;

§ 5º As regiões estão assim organizadas:

- I - Região Urbana 1 – RU – Central;
- II - Região Urbana 2 – RU – Guanandy;
- III - Região Urbana 3 – RU – Paraíso / Trindade;
- IV - Região Urbana 4 – RU – Nova Aquidauana;
- V - Região Urbana 5 – RU – Bairro Alto;
- VI - Região Urbana 6 – RU – Santa Terezinha;
- VII - Região Urbana Rural 7 – RUR – Distrito de Taunay;
- VIII - Região Urbano/Rural 8 – RUR – Distrito de Camisão;
- IX - Região Urbano/Rural 9 – RUR – Distrito de Piraputanga;
- X - Região Urbano/Rural 10 – RUR – Distrito de Cipolândia;
- XI - Região Urbana Rural Indígena 11 – RURI – Reserva Taunay / Ipegue
- XII - Região Urbana Rural Indígena 12 – RURI – Reserva Limão Verde

Art. 34. Consideram-se bairros os espaços delimitados do território urbano, com características homogêneas, tanto no aspecto físico quanto social, organizados para qualificar as condições de trabalho, circulação, recreação, moradia e as relações de cooperação em todos os tipos de atividades de vizinhança.

**SEÇÃO II
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE DIFUSO (ZEID) URBANO E RURAL**

Art. 35. Denomina-se Zonas Especiais de Interesse Difuso (ZEIDs) o zoneamento do território municipal que tem por finalidade o atendimento dos interesses específicos de ordem Ambiental, Industrial, Turístico e Cultural.

§ 1º As ZEIDs serão demarcadas considerando-se o levantamento territorial do município de Aquidauana, traduzido cartograficamente;



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

§2º - Havendo sobreposição de zonas de interesse, terão precedência as zonas especiais de interesse ambiental, para que sejam atendidas as condições de desenvolvimento sustentável regional;

§ 3º Os Planos Locais poderão definir outras áreas do território municipal para serem selecionadas como ZEIDs em conformidade com o SIMPLANA ,sob a coordenação do DEPURA/SEPLANA;

§ 4º A Lei de Uso e Ocupação do Solo definirá critérios e estabelecerá diretrizes a serem seguidas nas ZEIDs, ouvido o COMMA.

Art. 36. As ZEIDs ambientais, aqui denominadas ZEIAs, demonstradas nos **anexos IV, IVa, IVb, IVc, IVd e V** (ZEIAs URBANAS) e (ZEIAs RURAIS), são todas as áreas do território municipal demarcadas de acordo com suas características físico-bióticas a serem enquadradas como:

I - Áreas de proteção aos mananciais;

II - Áreas degradadas;

III - Unidades de Conservação do Município:

a - Reserva Biológica;

b - Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE;

c - Parques Municipais;

d - Estações Ecológicas;

e - Horto Florestal;

f - Áreas de Proteção Ambiental -APAs;

g - Áreas de Interesse Especial -AIEs;

h - Reservas Extrativistas;

i - Monumentos Naturais;

j - Outras categorias de Unidades de Conservação criadas de acordo com as necessidades de preservação e conservação das áreas do Município.

Art. 37. As ZEIDs de interesses Industriais, Turísticos e Culturais (urbanas e rurais), demonstradas no **anexos VI, VII, VIII**, aqui denominadas respectivamente, ZEII, ZEITUCU e ZEITUCUR, são áreas cujas características peculiares, a vocação, a adequação e a potencialidade despertam a necessidade de ações específicas de urbanização e desenvolvimento municipal.

Art. 38. O município deverá elaborar carta geotécnica de todo o território municipal, através de convênios com demais órgãos públicos estaduais e federais, universidades e ONGs.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

**SEÇÃO III
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**

Art. 39. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas selecionadas para a acomodação, adequação e readequação da população de baixa renda de maneira a possibilitar melhor qualidade de vida aos cidadãos.

§ 1º Nas ZEIS serão incentivadas as edificações de habitações multi-familiares, contribuindo para a otimização da infra-estrutura por meio do adensamento que a moradia coletiva proporciona;

§ 2º A densidade demográfica líquida das ZEIS não deve ultrapassar a 500 habitantes por hectare e o gabarito máximo das edificações deve ser de 4 pavimentos, obedecendo as diretrizes de uso e ocupação do solo;

§ 3º A Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá estabelecer diretrizes urbanísticas especiais e diferenciadas para cada ZEIS, conforme suas peculiaridades.

Art. 40. As ZEIS são divididas em (quatro) grupos:

I - ZEIS 1, conforme **anexos IX**

II - ZEIS 2, conforme **anexos X**

III - ZEIS 3, conforme **anexos XI**

IV - ZEIS 4, conforme **anexos XII**

Art. 41 - As ZEIS 1 são áreas com loteamentos existentes, de caráter social, públicos ou privados, regulares, irregulares ou em processo de aprovação.

§ 1º A prioridade das ZEIS 1 é a instalação de infra-estrutura e de equipamentos urbanos comunitários por parte do Poder Público Municipal bem como o incentivo a empreendimentos de interesse coletivo, como fossas sépticas individuais ou coletivas, praças, monumentos, reformas em escolas, postos de saúde, entre outros;

§ 2º Fica o Poder Público Municipal obrigado a implantar pavimentação prioritariamente nas ZEIS 1.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 42. As ZEIS 2 são áreas urbanas vazias, de interesse para a implantação de loteamentos sociais para a população de baixa renda.

Parágrafo Único. As diretrizes urbanísticas para estas áreas deverão atender à lei municipal da política de habitação.

Art. 43. As ZEIS 3 são áreas urbanas com disfunções urbanísticas, alagáveis, de risco, necessitando da atuação / intervenção urbana por parte do Poder Público Municipal para a remoção da população instalada nestes locais impróprios para assentamento e se for o caso, impor ao empreendedor privado o respectivo ônus pela ocupação irregular.

Parágrafo Único. A população removida deverá ser instalada prioritariamente em localidade próxima a sua moradia em local que contenha no mínimo instalações de infra-estrutura urbana, acesso a serviços como transporte urbano, educação, saúde, etc.

Art. 44. As ZEIS 4 são áreas urbanas também com disfunções urbanísticas, ocupadas e /ou faveladas a serem regularizadas no local de conformidade com diretrizes urbanísticas definidas pelo DEPURA/SEPLANA ou removidas do local.

Parágrafo Único. A população removida deverá ser instalada prioritariamente em localidade próxima a sua moradia em local que contenha no mínimo instalações de infra-estrutura urbana, acesso a serviços como transporte urbano, educação, saúde, etc.

**SEÇÃO IV
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE URBANÍSTICO (ZEIU)**

Art. 45. As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico (ZEIU), conforme **anexo XIII**, as ZEIUS 1 são áreas demarcadas no território municipal, que necessitam de intervenção urbana pelo Poder Público Municipal para readequações urbanísticas ou de regiões que necessitem de direcionamento quanto ao sistema viário, de conformidade com as diretrizes apontadas pelo DEPURA/SEPLANA.

Art. 46. Nas ZEIUs 1, são áreas que necessitam de readequações urbanísticas ou diretrizes para a implantação de novas vias urbanas para o perfeito funcionamento do sistema viário municipal e/ou a regularização e instalação das infra-estruturas básicas.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

Parágrafo Único. Nas ZEIUs 1 serão efetuadas readequações urbanísticas conforme diretrizes apontadas pela DEPURA/SEPLANA.

**SEÇÃO V
DOS PLANOS LOCAIS**

Art. 47. Os Planos Locais são propostas de planejamento para orientação das ações do executivo municipal, obtidas em audiência pública convocada pelos Conselhos Regionais (COREMA's).

Art. 48. Os Planos Locais tratarão do desenvolvimento e das ações do planejamento urbano, estabelecendo critérios e prioridades para investimentos públicos e privados nas respectivas Regiões Urbanas (RU), Regiões Urbano/Rurais (RUR) e Regiões Urbano/Rurais Indígenas (RURI) com o objetivo de distribuir, de modo equilibrado, as atividades administrativas, sociais e econômicas, atendendo ao disposto nesta lei e às seguintes diretrizes básicas:

- I - identificação das vocações e das peculiaridades locais, com a indicação de suas principais atividades sociais, econômicas e culturais, formais e informais;
- II - levantamento dos equipamentos urbanos e comunitários locais, detectando necessidades de adequação e expansão;
- III - levantamento da infra-estrutura existente e projetada, detectando necessidades de adequação e expansão, em observância ao sistema viário e às disciplinas ambientais;
- IV - identificação de imóveis para investimentos públicos, de acordo com as peculiaridades locais e necessidades de adequação e expansão de equipamentos urbanos e comunitários e serviços públicos;
- V - estabelecimento de critérios complementares de compatibilidade vocacional, aplicáveis aos usos locais;
- VI - instituição de incentivos locais para incremento das atividades econômicas de grande efeito de sustentabilidade;
- VII - identificação de zonas especiais de interesse;
- VIII - estabelecimento de prioridades para investimentos de infra-estrutura urbana,



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

por critérios de densidade de ocupação territorial, com o objetivo de otimizar ao máximo o serviço instalado.

**SEÇÃO VI
DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS SETORIAIS**

Art .49. Os planos ambientais, de identidade cultural, de habitação social, do sistema viário e de transporte urbano e rural, são considerados prioritários para efeitos da elaboração dos demais projetos e estudos e devem seguir as políticas setoriais de conformidade com o Título VI, Capítulo de I a V desta Lei.

**SEÇÃO VII
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE AQUIDAUANA**

Art. 50. O Uso e a Ocupação do Solo Urbano de Aquidauana será regulamentado por lei específica que obedecerá aos seguintes princípios:

I - A densidade populacional deverá ser adequada à capacidade de suporte das infra-estruturas instaladas, principalmente quanto ao abastecimento de água tratada e captação de esgotamento sanitário;

II - O adensamento máximo de edificação permitido deverá constar na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, observando a circulação de ventos, a insolação geral do entorno e outras condicionantes urbanísticas, como a capacidade de suporte do sistema viário, entre outras;

III - Os índices urbanísticos deverão ser estabelecidos observando-se fatores de adequado adensamento populacional e de edificações;

IV - Os gabaritos de altura máximos das edificações deverão ser utilizados como fatores limitantes da verticalização das edificações conjuntamente com a taxa de ocupação do solo;

V - A taxa de ocupação máxima permitida para edificações acima de 5 (cinco) pavimentos deverá ser de 30% (trinta por cento);

VI - As dimensões e áreas mínimas dos lotes deverão ser estabelecidas apontando-se índices mínimos, visando o equilíbrio nas transformações da malha urbana, respeitando-se as dimensões pré-existentes;



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

VII - As dimensões mínimas dos lotes deverão ser de 360,00 (trezentos e sessenta) metros quadrados para loteamentos privados e de 200,00 (duzentos) metros quadrados para loteamentos sociais.

VIII - Os loteamentos sociais privados, aprovados após esta lei, só poderão ser comercializados mediante a condição de os lotes estarem edificadas.

IX - Os diversos usos e utilização do solo, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, deverão proporcionar atividades comerciais, industriais, de serviços, entre outros, em locais adequados.

X - O setor de aprovação de projetos arquitetônicos poderá adotar o sistema de aprovação de projetos simplificados, em que serão analisados apenas alguns índices urbanísticos relevantes.

Parágrafo Único. A responsabilidade da adequação da edificação, de acordo com o que estabelece o Código de Obras, será do profissional responsável técnico pela obra juntamente com o proprietário da obra.

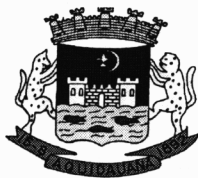
Art. 51. As zonas estabelecidas no cadastro imobiliário, - zonas cadastrais - serão objeto de controle de adensamento demográfico e de edificações, na medida em que obedecerão a um estoque de área adensável e edificável que consiste no adensamento populacional e/ou de edificações máximos permitidos para aquela zona.

§ 1º O critério adotado para o estabelecimento de adensamento adequado será definido em função da capacidade de suporte da infra-estrutura instalada, principalmente em relação ao abastecimento de água tratada e captação de esgotamento sanitário e das condições viárias da zona cadastral.

§ 2º Quando o estoque de adensamento for atingido por adensamento populacional ou por adensamento de edificações, completando o máximo de edificações pertinentes à zona cadastral, toda e qualquer edificação multi-familiar ou de múltiplo uso não-residencial deverá se submeter à outorga onerosa da construção para que se façam os investimentos necessários de infra-estrutura no local.

§ 3º Quando houver intenção de modificação do uso do solo para que o imóvel seja utilizado de maneira não prevista na lei, o licenciamento da alteração será expedido mediante a aplicação de outorga onerosa de alteração de uso.

§ 4º As atividades potencialmente causadoras de incômodos diversos deverão ser



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

submetidas à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Aquidauana (COMPLANA), que poderá requisitar estudo de impacto de vizinhança e estudo de impacto ambiental, dentre outros.

Art. 52. Para efeito de adensamento populacional, o zoneamento a ser estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano obedecerá aos seguintes índices de densidade líquida máxima por zona do cadastro imobiliário:

- I - Zonas de Baixa Densidade I - 70 habitantes/hectare;
- II - Zonas de Baixa Densidade II - 100 habitantes/hectare;
- III - Zonas de Baixa Densidade III - 230 habitantes/hectare;
- IV - Zonas de Média Densidade - 300 habitantes/hectare;
- V - Zonas de Alta Densidade - 500 habitantes/hectare.

§ 1º O estoque de área edificável e/ou do número de edificações verticalizadas que poderão ser construídos por quadra, serão estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, ouvido o COMPLANA, observando questões de conforto ambiental como circulação de ventos e iluminação adequada aos lotes;

§ 2º O monitoramento do estoque de adensamento populacional e de adensamento das edificações será realizado pelo DEPURA/SEPLANA, que comunicará ao setor de aprovação de projetos quando um ou outro atingir o limite máximo para que, a partir de então, seja aplicada a outorga onerosa da construção.

**SEÇÃO VIII
DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 53. O Parcelamento do solo urbano será regulado por lei específica.

§ 1º No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao regime urbanístico;

§ 2º Os empreendedores dos loteamentos a serem criados na área urbana do município, atendendo ao disposto nas Legislações Urbanísticas Federais e demais legislações específicas deverão ainda viabilizar as infra-estruturas básicas abaixo relacionadas;



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

I - rede de água tratada;

II - rede de energia elétrica;

III - iluminação pública;

IV - pavimentação primária;

V - arborização;

VI - solução adequada para a captação e disposição final de esgotamento sanitário, observando-se, prioritariamente, a interligação com as redes preexistentes.

§ 3º. A pavimentação das vias será precedida da implantação da rede de água tratada, bem como captação do esgotamento sanitário, conforme disposto no inciso VIII do §2º, e solução adequada para escoamento das águas pluviais;

§ 4º O Poder Público Municipal poderá realizar parcerias com o setor privado para a implantação de loteamentos sociais, obedecendo ao disposto nos itens IV e V do artigo 48.

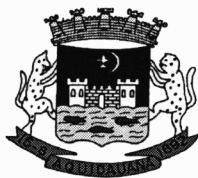
**SEÇÃO IX
DA GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

Art. 54. A Guia de Diretrizes Urbanísticas (GDU) é o documento que norteará as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

§ 1º A GDU será solicitada prévia e obrigatoriamente pelo empreendedor à DEPURA/SEPLANA, como etapa precedente à aprovação de projetos de empreendimentos de parcelamento e desmembramento do solo e concessão de licença para os usos e ocupações do solo, passíveis de aplicação da outorga onerosa;

§ 2º Todo empreendimento que impactar a estrutura urbana, ocasionando alguma disfunção, principalmente de caráter ambiental, de vizinhança ou ao sistema de tráfego local, deverá requerer licença via GDU;

§ 3º A GDU será sempre exigida em concordância com as diretrizes dos Planos Locais, respeitadas as demais exigências legais.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 55. Serão aplicados os seguintes critérios à GDU:

I - a GDU fornecerá diretrizes quanto ao sistema viário, à infra-estrutura urbana e indicará obras necessárias à adequação do empreendimento no local, conforme critérios dos Planos Locais, bem como outros que se fizerem necessários;

II - a execução e os custos das obras indicadas pela GDU serão de responsabilidade do empreendedor;

III - ficam também sujeitos a exigência da GDU os projetos de parcelamentos, os empreendimentos e atividades enquadradas nos estudos de impacto ambiental e de vizinhança exigidos pelos Planos Locais;

IV - a liberação de alvará de funcionamento de atividade econômica não implicará em anuência para qualquer reforma ou ampliação futura, devendo o proprietário, se for realizar quaisquer modificações de uso ou de ocupação do imóvel, requerer nova liberação do GDU.

**CAPÍTULO VI
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO:**

**SEÇÃO I
DO PARCELAMENTO E DA EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS.**

Art. 56. O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória são instrumentos urbanísticos aplicados pelo Poder Público Municipal, através de lei específica, para as áreas urbanas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, previstas nos **anexos XIV e XV** desta lei, com a finalidade de promover um adequado aproveitamento da propriedade e induzir a ocupação e o desenvolvimento das funções sociais da cidade.

§ 1º **Parcelamento Compulsório** é a divisão obrigatória de áreas ociosas do solo urbano, em unidades juridicamente independentes, na forma de loteamentos, desmembramentos e fracionamentos;

§ 2º **Edificação Compulsória** é a edificação obrigatória em áreas urbanas ociosas já parceladas;

§ 3º Para fins de edificação, considera-se não-edificado ou subutilizado o imóvel, cuja área construída ou aproveitamento seja inferior a 10% (dez) da área do lote, em que esteja servido de pelo menos 4 (quatro) das seguintes condições:



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

- I - Pavimentação asfáltica;
- II - Rede de água tratada;
- III - Rede de esgoto sanitário;
- IV - Rede de água pluvial;
- V - Energia elétrica;
- VI - Iluminação pública;
- VII - Escola a menos de 500 metros e
- VIII - Posto de saúde ou outro serviço de saúde pública ou privada a menos de 500 metros.

§ 5º Em não tendo o imóvel atendido ao disposto no parágrafo anterior, sua efetiva utilização deverá ser comprovada via GDU no DEPURA/SEPLANA;

§ 6º Para fins de edificação compulsória, o imóvel deverá estar servido de pelo menos 4 (quatro) das condições dispostas no § 3º, incisos de I a VIII deste artigo;

§ 7º Lei específica disporá sobre o procedimento e o prazo para cumprimento da obrigação de parcelar ou edificar o imóvel urbano, observado o seguinte:

I - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis;

II - A notificação far-se-á:

a - por funcionário da DEPURA/SEPLANA, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

b- por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea "a";

III - Os prazos para o cumprimento da obrigação de parcelar ou edificar o imóvel urbano não poderão ser superiores a:

a - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento ou de edificação compulsórios no órgão municipal competente;



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

b - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento relacionado a parcelamento ou edificação compulsória;

§ 8º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo;

§ 9º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento ou edificação, sem interrupção de quaisquer prazos.

**SUBSEÇÃO I
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

Art. 57. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos em lei específica para o parcelamento ou edificação compulsórios, ou não sendo cumpridas as etapas de conclusão, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o § 7º do art. 56 desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento;

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação prevista no art. 58 desta lei;

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

**SUBSEÇÃO II
DA DESAPROPRIAÇÃO**

Art. 58. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de (12%) doze por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor real de mercado, estabelecido por meio da Planta Genérica de Valores, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o art. 56, § 7º, Inciso I desta Lei;

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

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

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

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

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

**SUBSEÇÃO III
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

Art. 59. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

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