

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

DISPÕE SOBRE O PLANEJAMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL, SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE APARECIDA DE GOIÂNIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FAÇO SABER QUE A Câmara Municipal de Aparecida de Goiânia aprovOU e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO ÚNICO

CAPÍTULO I

DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL

SEÇÃO I

DO CONCEITO E OS PRINCÍPIOS

Art. 1º O Planejamento Municipal Sustentável visa o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e tem por fim garantir e estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regulem o uso da propriedade urbana e rural em prol do bem coletivo, de forma a diminuir as desigualdades de acesso aos bens públicos e privados, protegendo o Meio Ambiente, principalmente os ativos hídricos, ordenando o uso e a ocupação do território e integrando a população no processo de planejamento de forma a garantir o desenvolvimento sustentável.

§ 1º Para efeito desta Lei, considera-se desenvolvimento sustentável aquele que direciona a interação entre o ambiente natural e o ambiente antropizado, de forma a torná-los solidários para a garantia da qualidade de vida dos cidadãos, sem prejuízo da disponibilidade dos recursos naturais, em condições de uso para as gerações futuras, preservando a biodiversidade.

§ 2º O Plano Diretor é o instrumento básico, essencial e prioritário do processo de Planejamento Municipal Sustentável, para direcionar a atuação dos agentes públicos e privados na gestão territorial do município.

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

Art. 2º O Planejamento Municipal Sustentável, ao formular e implementar as diretrizes do Plano Diretor e demais instrumentos de planejamento, deverá atender aos seguintes princípios:

- I** - sempre estimular o desenvolvimento do município nas áreas ambiental, social, econômica, administrativa, cultural e técnica, buscando melhorar a qualidade de vida de todos os munícipes;
- II** - proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- III** - definir normas para distribuição espacial da população e das atividades econômicas de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- IV** - impedir a utilização inadequada dos imóveis urbanos e rurais, a proximidade de usos incompatíveis e/ou inconvenientes e uso excessivo e inadequado em relação à infraestrutura existente;
- V** - promover a integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VI** - adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- VII** - garantir o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- VIII** - viabilizar a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- IX** - promover uma gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal;
- X** - estimular a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- XI** - integrar as informações entre as entidades e órgãos da Administração Municipal, a fim de facilitar os processos de decisão e coordenação das atividades governamentais.

Parágrafo único. Visando democratizar o acompanhamento do cumprimento dos princípios e diretrizes e incentivar a participação popular no planejamento, será periodicamente elaborado, divulgado e colocado à disposição da população e de entidades locais, material informativo, tais como: vídeos, cartazes, folhetos, cartilhas e outros tipos de publicações.

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

SEÇÃO II

DOS INSTRUMENTOS

Art. 3º Os seguintes instrumentos poderão, entre outros, ser utilizados no Planejamento Municipal Sustentável:

I - de caráter administrativo, em especial:

- a. plano diretor;
- b. planos, programas e projetos nacionais, regionais, estaduais, metropolitanos e municipais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico, social e ambiental;
- c. planos, programas e projetos setoriais;
- d. banco de lotes;
- e. referendo popular e plebiscito;
- f. estudo prévio de impacto ambiental (EIA);
- g. operações urbanas consorciadas;
- h. estudo de impacto de vizinhança (EIV).

II - de caráter jurídico, em especial:

- a. a disciplina do parcelamento,
- b. a disciplina do uso e da ocupação do solo e do zoneamento ambiental;
- c. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- d. regularização fundiária;
- e. servidão administrativa;
- f. limitações administrativas;
- g. tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- h. usucapião especial de imóvel urbano;
- i. direito de superfície;
- j. instituição de unidades de conservação;
- k. desapropriação;
- l. direito de preempção;

III - de caráter fiscal, tributário e financeiro, em especial:

- a. plano plurianual;
- b. diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- c. gestão orçamentária participativa;
- d. imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- e. imposto seletivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- f. outorga onerosa do direito de construir;
- g. contribuição de melhoria;
- h. incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

CAPÍTULO II

DO ÓRGÃO COMPETENTE, DO CONSELHO E DO

FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

AMBIENTAL SUSTENTÁVEL

Art. 4º A administração pública municipal, mediante legislação própria, encarregará órgão público municipal competente para a coordenação do Planejamento Municipal Sustentável.

Art. 5º Para auxiliar a administração municipal na formulação, acompanhamento, atualização e implementação das diretrizes, dos planos, dos projetos e dos instrumentos do Planejamento Municipal Sustentável, serão criados, por lei própria, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável (COMDAS) e o Conselho Municipal de Habitação (COMHAB), ambos de natureza consultiva e deliberativa.

Art. 6º Com finalidade de emprestar suporte financeiro ao desenvolvimento de projetos relacionados ao Planejamento Municipal Sustentável, tais como, proteção ambiental, habitação popular, implantação de equipamentos e serviços públicos e comunitários e operações urbanas consorciadas, serão criados, por lei própria, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável (FUMDAS) e o Fundo Municipal de Habitação (FUMHAB).

§ 1º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável será gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável.

§ 2º O Fundo Municipal de Habitação será gerido pelo Conselho Municipal de Habitação.

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR

SEÇÃO I

DA CONCEITUAÇÃO E COMPOSIÇÃO

Art. 7º O Plano Diretor é o instrumento básico, essencial e prioritário do processo de Planejamento Municipal Sustentável e estabelece por um período de 10 (dez) anos, a partir de sua aprovação, as políticas de organização territorial de forma integrada às políticas econômica, social e ambiental do Município compondo um conjunto de normas estabelecidas em forma de planos, programas, diretrizes e leis municipais.

Art. 8º O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território do Município, compõe-se no mínimo de:

- I -** diagnóstico da situação atual do município, a sua história e das tendências futuras, apontando problemas e potencialidades, sobre os aspectos físico-territorial, meio ambiente, infra-estrutura e serviços, parcelamento, uso e ocupação do solo, sócio-econômico e institucional.
- II -** Lei das Diretrizes Estratégicas do Plano Diretor, abordando no mínimo os aspectos do diagnóstico;
- III -** Lei da Política para o Crescimento e Desenvolvimento Estratégico (POCDE), definindo prioridades territoriais para o adensamento, infra-estrutura e proteção ambiental, incluindo definição e delimitação gráfica;
- IV -** Lei de Perímetro Urbano, estabelecendo área urbana e rural, incluindo definição e delimitação gráfica.
- V -** Lei do Parcelamento, definindo normas, parâmetros e procedimentos para o parcelamento de áreas no perímetro urbano, incluindo definição e delimitação gráfica;
- VI -** Lei do Zoneamento, permitindo a localização e densidade das atividades urbanas de acordo com a compatibilidade dos usos e das ocupações, incluindo definição e delimitação gráfica.

SEÇÃO II

DA REALIZAÇÃO E REVISÃO

Art. 9º O órgão público municipal competente pela coordenação do Planejamento Municipal Sustentável, é o órgão técnico responsável pela revisão do Plano Diretor, cabendo-lhe para tal fim, coordenar a participação das demais entidades e órgãos da administração direta e indireta.

Art. 10 A elaboração ou revisão do Plano Diretor e os demais instrumentos de implementação do Planejamento Municipal Sustentável, deverá realizar-se num processo aberto, democrático e com ampla participação da comunidade, em fases consecutivas, distintas e destacadas, tais como: fase do diagnóstico, fase da versão preliminar, fase da formalização, fase da aprovação pelo órgão público municipal competente, fase da implementação e fase de avaliação, obedecendo às seguintes regras de procedimento:

- I -** todas as definições do Plano Diretor e os demais instrumentos deverão visar o bem coletivo mesmo que o interesse individual ou de minoria seja contrariado;
- II -** em qualquer circunstância o bem de uso e domínio público será preservado e destinado à sua função social;
- III -** em casos de conflitos de interesse as questões relativas a sustentabilidade ambiental prevalecerão;
- IV -** o Plano Diretor e os demais instrumentos serão discutidos com entidades e órgãos da administração pública direta e indireta que, por qualquer forma, sejam agentes executores ou possam, direta ou indiretamente, ser afetados por estas diretrizes;
- V -** nas diversas fases, o Plano Diretor e os demais instrumentos serão discutidos com representações da comunidade, garantindo a apreciação das questões peculiares a cada região do município;
- VI -** as sugestões recebidas, no processo de discussão nas diversas fases da elaboração, serão analisadas pelo órgão público municipal competente pelo Planejamento Municipal Sustentável, cabendo-lhe elaborar a versão final do Plano Diretor e demais instrumentos, incorporadas às sugestões julgadas pertinentes;
- VII -** as propostas e decisões referentes ao Plano Diretor e os demais instrumentos serão objeto de ampla divulgação, por meio de publicação na imprensa local e do envio de exemplares às entidades públicas ou privadas envolvidas no processo de discussão, bem como à instituições de ensino;
- VIII -** as diretrizes constantes do Plano Diretor e os demais instrumentos deverão orientar e compatibilizar a programação orçamentária, expressa no Plano Plurianual, na Lei de

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

Diretrizes Orçamentárias e nos Orçamentos Anuais; e

IX - a reestruturação administrativa do Município quanto aos recursos humanos e materiais, deverá ser prevista e favorecida de forma a garantir a implantação do Plano Diretor e os demais instrumentos.

Parágrafo único. O Plano Diretor deverá ser revisto num prazo de no máximo 5 (cinco) anos e poderá ser revisto a qualquer tempo, ouvindo o Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável e observando o disposto neste artigo.

SEÇÃO III

DOS OBJETIVOS

Art. 11. São objetivos do Plano Diretor:

- I** - impedir, minimizar e reverter os impactos negativos ocasionados pelo crescimento desordenado e pela falta de planejamento na gestão da cidade;
- II** - definir as áreas urbanas e rurais e subdividir a área urbana em zonas para garantir a compatibilidade de uso no processo de ocupação e exercício das atividades;
- III** - impedir uma expansão urbana especulatória, evitando-se a degradação ambiental e gastos excessivos e inadequados com infra-estrutura;
- IV** - estabelecer normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e das edificações, consideradas a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais;
- V** - identificar e modificar a destinação de uso das áreas parceladas impróprias para ocupação, considerando-se as questões ambientais e as reais condições de gestão pública;
- VI** - estabelecer uma política de investimentos públicos de forma a priorizar as áreas mais adensadas e estabelecer critérios para justa distribuição dos ônus decorrentes do processo de urbanização;
- VII** - identificar áreas dotadas de equipamentos e infra-estrutura pública, que estejam subutilizadas, promovendo instrumentos para sua ocupação;
- VIII** - implantar instrumentos de redução dos custos e de aumento de oferta dos lotes e unidades habitacionais nas áreas prioritárias para ocupação;
- IX** - identificar e priorizar áreas para localização de equipamentos públicos e infra-estrutura, garantindo o fácil acesso dos usuários e a racional distribuição dos serviços no Município, considerando as demandas de densidade;

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

- X** - reestruturar as ligações viárias básicas, garantindo a integração necessária aos deslocamentos urbanos;
- XI** - adequar o sistema de transporte coletivo às ligações viárias básicas, racionalizando os deslocamentos e facilitando o acesso do usuário;
- XII** - recompor um estoque de áreas públicas para atender a demanda da coletividade na implantação de equipamentos e áreas verdes;
- XIII** - avaliar e intervir nos remanejamentos de loteamentos fechados de forma a garantir os direitos constitucionais da população;
- XIV** - compatibilizar a aprovação de novos loteamentos com o processo de estruturação do território e a necessidade de ocupação;
- XV** - caracterizar o sistema ambiental local estabelecendo critérios para manejo, preservação e recuperação;
- XVI** - identificar áreas de matas e nascentes, localizadas em parcelamentos ocupados e adensados, avaliando a possibilidade de implantação de parques com o objetivo de promover o bem-estar social, garantindo a preservação ambiental;
- XVII** - implementar o sistema de Regiões Administrativas (R.A.) facilitando a gestão de programas e políticas específicas condizentes com as características de cada região do Município;
- XVIII** - compatibilizar o uso e ocupação do Município, viabilizando o desenvolvimento econômico, social e a proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e ambiental;
- XIX** - promover convênios entre órgãos e entidades públicas visando a implantação das diretrizes propostas;
- XX** - adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais; e
- XXI** - estabelecer políticas compensatórias nas relações entre o Município e a sua área de influência, em especial a Região Metropolitana de Goiânia;

SEÇÃO IV

DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR

Art. 12. Para a efetiva implantação do Plano Diretor poderão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I - de caráter administrativo, em especial:

- a. operações urbanas consorciadas;
- b. banco de lotes;
- c. estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- d. transferência do direito de construção.

II - de caráter jurídico, em especial:

- a. a disciplina do parcelamento;
- b. a disciplina do uso e da ocupação do solo;
- c. direito de preempção;
- d. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- e. desapropriação.

III - de caráter fiscal, tributário e financeiro, em especial:

- a. imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b. imposto seletivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- c. outorga onerosa do direito de construir.

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Subseção I

Operações urbanas consorciadas

Art. 13. Operação urbana consorciada é a realização de um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, vantajoso para as partes envolvidas, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

Art. 14. Cada caso de operação urbana consorciada deverá, observando os princípios do Planejamento Municipal Sustentável, ser aprovado em Lei Municipal específica, contendo, no mínimo:

- I** - definição da área a ser atingida;
- II** - programa básico de ocupação e uso da área;
- III** - descrição das intervenções;
- IV** - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- V** - finalidades da operação;
- VI** - estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VII** - parecer favorável pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável;
- VIII** - declaração de renúncia às licenças e autorizações em desacordo com o plano de operação urbana consorciada, expedidos pelo Poder Público anterior a aprovação da Lei específica, assinada pelo particular envolvido e registrada em cartório;
- IX** - descrição dos benefícios a serem concedidos e das contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- X** - programa de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Parágrafo único. As contrapartidas obtidas pelo Poder Público Municipal na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados, exclusivamente, na própria operação urbana consorciada.

Art. 15. Os benefícios a serem concedidos pelo Poder Público Municipal se limitam em:

- I** - modificação de coeficiente de aproveitamento previstos na Lei de Zoneamento do Plano Diretor desde que não ultrapasse os acréscimos máximos de:
 - a. 0,25 para as Zonas Residenciais e Mistas de baixa densidade;
 - b. 0,50 para as Zonas Residenciais e Mistas de média densidade;
 - c. 1,00 para a Zona Residencial de Alta Densidade, a Zona de Influência da Rodovia e Anel Viário e a Zona de Atividade Econômica II;

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

II - regularização de construções, reformas ou ampliações e usos que sejam considerados desconformes pela Lei de Zoneamento, e que visem se adequar às normas urbanísticas para melhoria da qualidade de vida da vizinhança;

III - isenção ou redução da licença onerosa;

IV - isenção ou redução, por tempo determinado, de IPTU.

§ 1º O benefício a ser concedido previsto no inciso I deste artigo, só poderá ser aplicado nas Áreas Prioritárias de Ocupação, Áreas de Desenvolvimento Estratégico (ADE) e Áreas Prioritárias para Investimentos Públicos (APIP) definidas na Lei de POCDE.

§ 2º Os benefícios a serem concedidos previstos nos incisos I deste artigo, não poderão ser aplicados nas zonas de: Proteção Ambiental, Atividade Econômica I, Industrial e Zona de Desenvolvimento Rural.

§ 3º Os benefícios a serem concedidos previstos nos incisos I deste artigo, não poderão ser aplicados em áreas contempladas com transferência do direito de construir.

Art. 16. Mediante operações urbanas consorciadas só poderão ser realizadas os seguintes objetos:

I - recuperação de áreas de preservação ambiental ou de patrimônio cultural ou histórico, degradadas em períodos anteriores à aprovação desta Lei;

II - construção ou ampliação de equipamentos públicos de uso coletivo que visem a preservação ambiental, a pesquisa, o lazer, a educação e saúde e a qualificação da paisagem e do meio urbano ou rural;

III - reestruturação física e conceitual do sistema viário para que sejam favorecidas as questões de acessibilidade e transporte coletivo.

IV - execução de programas e projetos que proporcionem o desenvolvimento econômico e social da coletividade, desde que não se coloque em risco a qualidade ambiental;

V - regularização de áreas, desde que enquadradas na política habitacional do município;

VI - construção de moradias, desde que enquadradas na política habitacional do município.

Subseção II

Do Banco de Lotes

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

Art. 17. O Banco de Lotes é um instrumento que regulamenta a formação de um estoque de imóveis territoriais de domínio do poder público, com objetivo de fomentar a política de habitação integrada ao ordenamento da ocupação e uso do território urbano, buscando viabilizar o remanejamento das ocupações cadastrada nas Áreas Impróprias para Ocupação (AIO) e Áreas não prioritárias para Investimentos Públicos (ANPIP), para as Áreas prioritárias de Ocupação (APO), Áreas Prioritárias para Investimentos Públicos (APIP) e Áreas de Desenvolvimento Estratégico (ADE), definidas na Lei de POCDE, além de favorecer a instalação de equipamentos públicos de atendimento social nas áreas de maior densidade e demanda.

Parágrafo único. O Banco de Lotes será gerido pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 18. A formação do estoque de imóveis territoriais de domínio do poder público, para composição do banco de lotes poderá se dar por meio de:

- I -** operação urbana consorciada;
- II -** disciplina de parcelamento;
- III -** quitação de dívidas de particulares com o poder público municipal;
- IV -** troca de imóveis entre particulares e o poder público;
- V -** doação;
- VI -** desapropriação;
- VII -** aquisição.

Art. 19. A incorporação de imóveis territoriais ao domínio do poder público deverá, observando os princípios do Planejamento Municipal Sustentável, ser aprovado em Lei municipal específica, contendo, no mínimo:

- I -** definição da área a ser atingida;
- II -** levantamento topográfico cadastral da área;

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

- III - finalidades da operação;
- IV - parecer favorável pelo Conselho Municipal de Habitação;
- V - descrição dos benefícios concedidos pelo poder público aos particulares envolvidos;
- VI - documento de doação ou transferência registrada em cartório.

§ 1º Os imóveis que compuserem o Banco de Lotes só poderão ser utilizados em programas regulamentados pela Lei de Política Habitacional, inclusive equipamentos públicos de atendimento coletivo.

Subseção III

Estudo de impacto de vizinhança

Art. 20. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento que descreve os efeitos positivos e negativos de um determinado empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, e define que medidas mitigadoras deverão ser aplicadas para que este empreendimento ou atividade não gere incômodo, risco ou constrangimento aos moradores e usuários da área em foco.

Parágrafo único. Exclui-se deste artigo que se refere aos templos religiosos.

Art. 21. O EIV deverá ser apresentado nas seguintes situações:

- I - em caso de empreendimentos ou atividades que estejam enquadrados na classe de usos admissíveis na Lei de Zoneamento, quando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável julgar necessário;
- II - em caso de empreendimentos ou atividades que possam comprometer a paisagem urbana, o patrimônio cultural e natural e a valorização imobiliária;
- III - em caso de um empreendimento ou atividades considerado pólo gerador de tráfego;
- IV - em caso de um empreendimento ou atividade ser considerado pela população

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

residente na área e suas proximidades como causa de incômodo, de risco ou de constrangimento;

V - em caso de obras públicas, exceto aquelas de infra-estrutura, com porte igual ou superior a 1000 (hum mil) metros quadrados;

VI - nos casos de operação urbana consorciada e de transferência do direito de construir.

§ 1º No caso do inciso IV deste artigo, a comunidade deverá encaminhar ao órgão público municipal competente pelo Planejamento Municipal Sustentável, um abaixo assinado por moradores ou usuários do entorno justificando os motivos pelos quais se sentem incomodados.

§ 2º O órgão público municipal competente intimará o responsável pelo empreendimento citado no abaixo assinado, a elaborar um EIV num prazo de no máximo 60 (sessenta) dias.

§ 3º No caso do EIV não ser elaborado ou não ser aprovado pelo órgão público municipal competente, a licença de funcionamento será suspensa.

§ 4º No caso de aprovação do EIV previsto no Inciso IV deste artigo o responsável pelo empreendimento terá um prazo de 90 (noventa) dias, para implementar as medidas mitigadoras.

Art. 22. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá incluir no mínimo as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - demanda gerada por equipamentos urbanos e comunitários;

IV - interferências na valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - interferências de ventilação e iluminação no entorno;

VII - interferências na paisagem urbana e no patrimônio natural e cultural;

VIII - geração de ruídos, riscos, incômodos e constrangimentos; e

IX - medidas mitigadoras com cronograma de suas implementações.

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

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

§ 2º O EIV deverá ser elaborado e assinado por profissional competente, e anotado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Goiás (CREA-GO).

§ 3º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Subseção IV

Da transferência do direito de construir

Art. 23. Considera-se transferência do direito de construir o procedimento administrativo municipal que autoriza, a partir da doação de um imóvel privado ao poder público, o proprietário deste imóvel privado a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir referente a área doada.

Art. 24. Só será permitida a transferência do direito de construir, quando o Município, através do órgão público competente pelo Planejamento Municipal Sustentável e do COMDAS, manifestar interesse no imóvel a ser doado por considerá-lo necessário para fins de:

- I - preservação de áreas de interesse ambiental e histórico;
- II - criação de parques públicos municipais;
- III - reestruturação viária.

Art. 25. Cada caso de transferência do direito de construir deverá, observando os princípios do Planejamento Municipal Sustentável, ser aprovado em Lei Municipal específica, contendo, no mínimo:

I - Por parte do particular envolvido:

- a. levantamento topográfico cadastral completo da área a ser transferida para o poder público na escala 1:500 e 1:2000- em meio digital formato “dwg” ou “dxf” e duas cópias em papel sulfite;
- b. declaração de renúncia às licenças e autorizações emitidas para área a ser transferida, expedidas pelo Poder Público anterior a aprovação da Lei específica, assinada pelo particular envolvido e registrada em cartório;
- c. documento de transferência do imóvel para o poder público registrada em cartório.

II - Por parte do poder público:

- a. programa básico e finalidade de ocupação e uso da área doada;
- b. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

- c. parecer favorável pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável;
- d. descrição do *quantum* de direito de construir a ser transferido e das condições de uso desse direito;
- e. programa de controle do procedimento das transferências;
- f. registrar em cartório a anulação do direito de construir da área doada.

§ 1º O direito de construir só poderá ser transferido para Zonas Residenciais, Zonas Mistas, Zona de Influência da Rodovia e Anel Viário e Zona de Atividade Econômica II previstas na Lei de Zoneamento, desde que inseridas nas Áreas Prioritárias para Ocupação (APO), Áreas de Desenvolvimento Estratégico (ADE) e Áreas Prioritárias para Investimentos Públicos (APIP) descritas na Lei de POCDE.

§ 2º As aplicações de acréscimo de coeficiente de aproveitamento decorrentes da transferência do direito de construir, devendo cada caso receber o parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável, não poderão ser superior a:

- 0,25 para as Zonas Residencial e Mista de baixa densidade;
- 0,50 para as Zonas Residencial e Mista de média densidade;
- 1,00 para a Zona Residencial de Alta Densidade, Zona de Influência da Rodovia e Anel Viário e a Zona de Atividade Econômica II.

§ 3º O direito de construir a ser transferido será calculado da seguinte forma:

$1,4 \times V_{vad} \times m^2 / V_{vart}$; onde:

V_{vad} = Valor venal da área doada;

m^2 = metros quadrados do direito de construir da área doada;

V_{vart} = Valor venal da área a receber a transferência.

§ 4º O acréscimo de coeficiente decorrentes da transferência do direito de construir nunca poderá ser aplicado para edificações de uso industrial.

§ 5º A área recebida pelo poder público só poderá ser utilizada para os fins descritos na Lei específica que regulamenta a transferência.

Subseção V

Da disciplina do parcelamento

Art. 26. A disciplina do parcelamento é o instrumento que define quais os parâmetros que deverão ser atendidos para se elaborar projetos e implantar obras de parcelamento, de forma a atender aos princípios do Planejamento Municipal Sustentável e orientar o desenvolvimento territorial dentro dos objetivos do Plano Diretor do Município.

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

Art. 27. A disciplina de parcelamento deverá ser aprovada em Lei Municipal específica, contendo, no mínimo:

- I -** conceitos e definições;
- II -** processo de aprovação e fiscalização;
- III -** procedimentos para o registro imobiliário;
- IV -** normas urbanísticas;
- V -** penalidades.

Subseção VI

A disciplina do uso e da ocupação do solo

Art. 28. A disciplina do uso e da ocupação do solo é o instrumento que define zonas de uso no território do município, determina parâmetros para as construções, estabelece regras para a instalação de diversas atividades, harmonizando-as e fazendo cumprir a função social da propriedade.

Art. 29. A disciplina do uso e da ocupação do solo será regulamentada por meio da elaboração, aprovação e fiscalização da Lei do Zoneamento do Plano Diretor, complementar à elaboração, aprovação e fiscalização do Código de Obras, Código de Posturas e Código de Meio Ambiente.

Art. 30. A Lei do Zoneamento do Plano Diretor deverá conter no mínimo:

- I -** conceitos e definições;
- II -** definição das zonas;
- III -** definição dos usos e atividades compatíveis com cada zona;
- IV -** definição dos parâmetros urbanísticos;
- V -** descrição da forma de aplicação dos instrumentos previstos na Lei de Planejamento Municipal Sustentável (PMS) que interferem nas definições gerais do zoneamento;
- VI -** mapa que represente graficamente cada zona definida pela Lei.

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

Parágrafo único. Os incisos II, III e IV deste artigo deverão regulamentar pelo menos os tipos de usos adequados, divididos em conformes e admissíveis para cada zona, coeficiente de aproveitamento, índice de ocupação e permeabilidade, área mínima de lote, e recuos frontais, laterais e de fundo.

Subseção VII

Do direito de preempção

Art. 31. Considera-se direito de preempção o procedimento administrativo da municipalidade, que confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 32. Os casos de direito de preempção deverão, observando os princípios do Planejamento Municipal Sustentável, ser aprovado em Lei Municipal específica, contendo, no mínimo:

- I -** delimitação da área onde incidirá o direito de preempção;
- II -** prazo de vigência;
- III -** a que finalidades se destinará as áreas.

Art. 33. O direito de preempção será efetuado quando o Poder Público necessitar de áreas para:

- I -** regularização fundiária;
- II -** execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III -** constituição de reserva fundiária;
- IV -** ordenamento e direcionamento do crescimento urbano e da expansão urbana;
- V -** implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI -** criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII -** criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 1º O prazo de vigência do direito de preempção não poderá ser superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

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

Art. 34. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação, recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

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

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

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

Subseção VIII

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 35. Considera-se parcelamento, edificação ou utilização compulsórios o instrumento pelo qual o poder público municipal pode condicionar o proprietário de lotes, glebas ou áreas não edificadas, subutilizado ou não utilizado a dar-lhe uso fazendo com que se cumpra a função social da referida área, gleba ou lote.

LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

Art. 36. As áreas municipais, sejam lotes ou glebas passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano deverão ser definidas levando-se em consideração a demanda populacional para moradia, trabalho, serviços e equipamentos públicos e a existência de infra-estrutura, sendo este instrumento prioritariamente aplicado nas “Áreas Prioritárias para Ocupação (APO)”, “Áreas Prioritárias para Investimentos Públicos (APIP)” e “Áreas para o Desenvolvimento Estratégico (ADE)” previstas na Lei da Política para o Crescimento e o Desenvolvimento Estratégico.

Art. 37. Para cada área, onde será aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, o órgão público municipal competente, após consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável (COMDAS), fixará, em Lei específica, as condições e os prazos da sua implementação.

§ 1º Sempre que solicitado será elaborada audiência do Poder Público Municipal e da população para definir condições mais específicas para a aplicação deste instrumento.

§ 2º Para efeito desta Lei considera-se subutilizado:

I-o imóvel cujo aproveitamento seja inferior a 15% (quinze por cento) do coeficiente previsto na Lei de Zoneamento;

II-o imóvel cujo uso esteja desconforme com o uso estabelecido nas legislações urbanísticas e ou ambientais vigentes.

§ 3º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 4º A notificação far-se-á:

- por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no Inciso I deste parágrafo.

§ 5º Os prazos na Lei específica não poderão ser inferiores a:

- um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

- um ano, a partir do início das obras, para que seja concluída a obra.

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Lei es