



## LEI COMPLEMENTAR Nº 195, DE 11 DE ABRIL DE 2018.

### **DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ - MS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE NAVIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

#### TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 1º** Em atendimento ao disposto na Lei Federal nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, e em observância aos artigos 138, 139, 150, 151 e 152 da Lei Orgânica do Município, esta lei promove a revisão do Plano Diretor do Município de Naviraí.

Parágrafo único. O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento anual, os planos, programas e projetos urbanísticos, bem como demais instrumentos municipais de desenvolvimento deverão incorporar os princípios, diretrizes e prioridades contidos nesta Lei.

#### TÍTULO II DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

##### Capítulo I DOS OBJETIVOS

**Art. 2º** O Plano Diretor do Município de Naviraí é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e municipal e tem por objetivos:

I - Ordenar o pleno desenvolvimento do Município no plano econômico, social e cultural, adequando o uso e a ocupação do solo à função social da propriedade;

II - Estimular parcerias entre os setores públicos e público-privados em projetos em múltiplas escalas;

III - Garantir o direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e equipamentos urbanos, ao transporte, aos serviços públicos, à segurança, ao trabalho e ao lazer;

IV - Promover o desenvolvimento econômico orientado para a criação e manutenção de empregos e renda, mediante o incentivo à implantação e a manutenção de atividades regionais.

V - Garantir acessibilidade universal para a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território, com atenção às pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e/ou limitação sensorial;

VI - Elevar a qualidade do ambiente do Município, por meio da preservação, proteção e recuperação do equilíbrio ecológico, da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

VII - Promover a justiça social e reduzir as desigualdades no Município, buscando a reversão do processo de segregação sócio espacial e o impedimento da prática da especulação imobiliária, por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda;

VIII - Garantir a participação da população e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbanos, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;

**Art. 3º** Para os efeitos desta Lei, adotam-se as Definições Técnicas constantes no Anexo I e os mapas do Anexo II.

## Capítulo II DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

### Seção I DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

**Art. 4º** A Função Social da Cidade de Naviraí compreende o pleno exercício de todos os direitos da cidade, entendido este como direito à terra, aos meios de subsistência, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, à moradia, à proteção social, à segurança, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento, ao transporte público, ao lazer, à informação, à acessibilidade e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

**Art. 5º** A Função Social da Cidade será garantida pela:

- I - Promoção da qualidade de vida e do meio ambiente;
- II - Controle, preservação e recuperação dos bens socioambientais;
- III - Utilização de instrumentos de redistribuição da renda e da terra;
- IV - Controle público sobre o uso e a ocupação do solo da cidade;
- V - Prioridade na elaboração e execução de programas, planos e projetos para grupos de pessoas que se encontrem em situações de risco, vulneráveis e desfavorecidas;
- VI - Integração das políticas públicas de desenvolvimento sustentável municipal e regional;
- VII - Integração das políticas públicas de desenvolvimento sustentável urbano e rural;
- VIII - Cooperação, diversificação e atratividade, visando ao enriquecimento cultural da cidade;
- IX - Gestão democrática participativa, descentralizada e transparente;
- X - Integração de ações públicas e privadas.

### Seção II DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

**Art. 6º** A função social da propriedade será cumprida quando o exercício dos direitos a ela inerentes se submeterem aos interesses coletivos.

**Art. 7º** A propriedade urbana cumprirá sua função social quando simultaneamente:

- I - Atender às determinações constantes no Plano Diretor e demais legislações correlatas;
- II - Atender aos objetivos e estratégias de desenvolvimento definidos no Plano Diretor;
- III - Utilizar adequadamente a infraestrutura urbana;

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

V - Não causar riscos ao meio ambiente ou a segurança, conforto e tranquilidade urbanos;

VI - Não prejudicar a saúde e a segurança de seus usuários e da vizinhança;

VII - Atender à preservação, o controle e à recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico;

VIII - Atender aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado neste Plano e na Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, garantindo que a intensidade de uso seja adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana, de equipamentos e serviços públicos;

IX - Possuir utilização adequada, com coeficiente de aproveitamento igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido neste Plano Diretor ;

X - Não se encontrar subutilizada ou utilizada de maneira especulativa e irracional.

**Art. 8º** A propriedade rural cumprirá sua função social quando houver a correta utilização econômica da terra, de modo a atender ao bem-estar social da coletividade, à promoção da justiça social e à preservação do meio-ambiente.

### Seção III DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

**Art. 9º** Entende-se por gestão democrática a atuação de instâncias de participação dos cidadãos nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas por meio de espaços institucionalizados.

**Art. 10** Deverá ser respeitada a participação de todas as entidades da sociedade civil organizada, bem como daqueles que tiverem interesse, em todas as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades contidas neste Plano, de modo a garantir o controle direto das atividades e o pleno exercício da cidadania.

### TÍTULO III DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

**Art. 11** A política de desenvolvimento do município de Naviraí tem como finalidade o cumprimento da função social da cidade e da propriedade ordenados em três propostas:

I - Desenvolvimento Socioeconômico;

II - Desenvolvimento Institucional;

III - Desenvolvimento Territorial e Ambiental.

### Capítulo I DO DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

**Art. 12** A Política Municipal de Desenvolvimento Socioeconômico, com base no diagnóstico da situação econômica do Município, observará as seguintes diretrizes:

I - Apoio à implantação e ampliação agroindustrial;

II - Apoio à micro e pequena empresa;

III - Promoção do desenvolvimento de cadeias produtivas;

- IV - Apoio à estruturação de assentamentos rurais públicos e privados;
- V - Implantação de estruturas para a comercialização da produção familiar;
- VI - Incentivo à produção de hortifrutigranjeiros para o abastecimento local/regional;
- VII - Incentivo à criação de incubadoras de empresas e a toda e qualquer forma de inovação;
- VIII - Apoio ao incremento da piscicultura;
- IX - Implantação de sistema de consórcio intermunicipal para a gestão de recursos naturais;
- X - Valorização à produção regional;
- XI - Promoção do desenvolvimento tecnológico;
- XII - Apoio à difusão e produção do conhecimento tecnológico;
- XIII - Incentivo ao desenvolvimento sustentável do ecoturismo;
- XIV - Apoio à difusão e integração do turismo regional de negócios;
- XV - Incremento ao potencial do município na prestação de serviços de saúde e educação.

#### Seção I

#### DAS PROPOSTAS PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

**Art. 13** São propostas para o Desenvolvimento Socioeconômico visando a geração de emprego e renda:

- I - Consolidar o município como polo agroindustrial;
- II - Criar condições favoráveis e meios para agregar valor e comercializar os produtos e serviços locais;
- III - Estimular a instalação de empreendimentos geradores de emprego, com benefícios e/ou incentivos fiscais;
- IV - Estimular parcerias público-privadas para ações diversificadas,
- V - Oferecer condições e meios propícios para elevar o nível de competitividade do empresariado local;
- VI - Implantar e estimular programas de capacitação profissional, tais como escolas profissionalizantes e escola-agrícola, firmando convênios com entidades públicas e privadas;
- VII - Estimular a transformação dos produtos primários e recursos naturais (matérias- primas) dentro do Município, agregando valor aos produtos;
- VIII - Implementar programas de incentivo à comercialização do pequeno produtor;
- IX - Incentivar e proporcionar condições para o desenvolvimento da atividade empreendedora, estimulando ainda a legalização das chamadas empresas informais, através de incentivos;
- X - Instituir programa de conservação das estradas vicinais pelas quais ocorre o escoamento da produção local;
- XI - Apoiar a criação de infraestrutura para exploração do turismo rural;
- XII - Promover o estímulo da atividade turística de recreação, entretenimento e cultural;
- XIII - Organizar anualmente eventos e festas típicas com potencial de exploração turística;

XIV - Promover a elaboração de projetos como forma de estimular o uso de financiamento junto aos Programas dos Governos Estadual e Federal;

XV - Promover o estímulo à agricultura, seja ela familiar, de subsistência e de grande porte, inclusive àquelas destinadas a reforma de pastagens;

XVI - Incentivar ao uso de biodigestores nas propriedades rurais;

XVII - Estimular a pesquisa no meio universitário com interface na agroindústria, como forma de promover o incremento nas duas áreas, melhorando a qualidade da mão de obra local.

XVIII - Estimular a democratização do acesso à Internet e a interconectividade a baixo custo, mediante parcerias público-privadas que garantam a ampliação da conectividade da população e a redução de custos e integração de telecomunicações por meio de redes sem fio, infovias ou outras tecnologias.

XIX - Incentivar o aproveitamento de resíduos lenhosos resultantes das podas de árvores urbanas, bem como de resíduos da construção civil, pela iniciativa privada, por meio de convênio com cooperativas, entidades sem fins lucrativos ou parceria público-privada;

XX - Incentivar a agricultura orgânica urbana: o município pode fornecer assistência técnica ou outras vantagens que estimulem o cultivo de hortaliças, leguminosas e outras culturas de ciclo rápido, sem uso de agrotóxicos, nos lotes não edificadas;

Parágrafo único. A política de benefícios e/ou incentivos fiscais referidos no Inciso III fica condicionada à formulação de programas que comprovem e garantam o retorno à sociedade dos recursos investidos e a sustentabilidade das ações no horizonte de longo prazo. Os programas que impliquem em impactos urbanísticos e ou fundiários deverão ser aprovados pelo Conselho da Cidade.

**Art. 14** São propostas para o Desenvolvimento Socioeconômico nas áreas de educação e saúde:

I - Indução do estabelecimento de uma cidade universitária na região norte da cidade, onde atualmente já existem dois grandes estabelecimentos de ensino;

II - Incentivo ao estabelecimento de unidades educacionais privadas de ensino superior, tecnologia, técnico e básico na região da cidade universitária;

III - Promoção do rótulo de Naviraí como polo de educação e saúde;

IV - Realização de parcerias público-privadas e fomento ao investimento privado em atendimento ambulatorial, de especialidades e de terapia intensiva e semi-intensiva;

V - Estímulo ao consórcio intermunicipal para a regulação regional do atendimento, a fim de que Naviraí reduza a necessidade de atendimento primário/emergencial aos cidadãos de outros municípios, recebendo-os somente para o atendimento ambulatorial, de especialidades e de terapia intensiva e semi-intensiva;

VI - Aprimoramento do planejamento para um novo hospital, com fomento à contribuição da iniciativa privada.

## Capítulo II DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

**Art. 15** A política de Desenvolvimento Institucional tem como objetivos:

I - Garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e rural;

II - Promover a articulação entre poder público e iniciativa privada, garantindo controle social dessas ações;

III - Garantir participação qualificada da população na gestão municipal;

IV - Promover o aprimoramento das políticas públicas;

V - Garantir articulação das políticas de interesse comum dos municípios da região.

**Art. 16** Para a consecução dessa política devem ser observadas as seguintes estratégias:

I - Articular os instrumentos tributários à política de desenvolvimento urbano;

II - Estabelecer critérios objetivos para a definição da função social da cidade e da propriedade urbana e rural;

III - Promover a gestão municipal de forma participativa e descentralizada;

IV - Fortalecer as organizações da sociedade civil;

V - Dar publicidade as informações públicas;

VI - Implementar estrutura institucional que integre órgãos, programas e procedimentos nas diversas instâncias da Administração Pública e abrir canais de participação comunitária;

VII - Desenvolver ações coordenadas e integradas entre os órgãos municipais, órgãos de outras esferas de poder, respeitando decisões do planejamento geral do Município;

VIII - Fomentar ações de cooperação intermunicipal, formulando políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta Lei, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmando convênios ou consórcios com este objetivo;

IX - Implementar programas e projetos em conjunto com os municípios da região, priorizando o saneamento, o transporte público, a coleta e o tratamento do lixo e o meio ambiente;

X - Combater a exclusão sócio territorial.

#### Seção I

#### DAS PROPOSTAS PARA O DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

**Art. 17** Para garantir o amplo desenvolvimento institucional, as seguintes ações serão tidas como prioritárias:

I - Criar órgão público específico para o planejamento e controle urbanístico e ambiental do município, com implantação em até um ano após a promulgação desta Lei;

II - Criar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, direcionando-o para viabilização de estudos, pesquisas, projetos, fiscalização, acompanhamento e controle referentes ao Desenvolvimento Local e Sustentável;

III - Reformular as legislações urbanísticas e ambientais do município, atendendo as propostas desta lei.

IV - Criar um processo de planejamento e controle para a implantação de todas as atividades comerciais no município, com a liberação da licença de localização da atividade antecedendo a licença de funcionamento, respeitando a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

V - Instituir o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), agregando as temáticas imobiliária, ambiental, fiscal, de finanças, equipamentos urbanos, educacional, de saúde, dentre outras, para acompanhamento e controle, regulamentado por lei específica nos moldes da Portaria nº 511/2009, devendo esta ser promulgada no prazo de até um ano após a publicação desta lei;

VI - Criar mapa estatístico intersetorial alimentado com dados provenientes dos diversos segmentais, tais como saúde, corpo de bombeiros e demais órgãos de segurança pública, educação, meio ambiente, departamento de obras, saneamento, dentre outros;

VII - Viabilizar estudo das microbacias de todo o município, para fins de solução e planejamento da drenagem de águas pluviais na área urbana;

VIII - Utilizar indicadores epidemiológicos e de desenvolvimento social no planejamento;

IX - Implementar e avaliar as ações de saneamento básico;

### Capítulo III DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E AMBIENTAL

**Art. 18** A Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental visa fortalecer as potencialidades existentes na paisagem de Naviraí, proteger e recuperar o meio ambiente, permitindo o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, dentro dos princípios fundamentais desta Lei.

**Art. 19** A Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental tem como objetivos:

I - Promover o uso e a ocupação sustentável do solo;

II - Promover a mobilidade do trânsito com fluidez e segurança;

III - Garantir a preservação, o controle e a recuperação da paisagem e dos bens socioambientais;

IV - Promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e da produção do espaço;

V - Promover o acesso à habitação, priorizando a população de baixa renda.

VI - Promover o acesso ao saneamento básico à toda a população urbana.

**Art. 20** Para o cumprimento desta política devem ser observadas as seguintes estratégias:

I - Definir modelo de ordenamento territorial que:

- a) integre o parcelamento, a ocupação e o uso do solo com o sistema viário e transportes;
- b) facilite a diversidade de usos e atividades;

II - Definir diretrizes para uso e ocupação do solo que respeitem características específicas do ambiente natural e construído;

III - Otimizar o funcionamento das redes de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;

IV - Monitorar a distribuição, capacidade e qualidade dos equipamentos de saúde, educação, turismo, lazer e cultura;

V - Promover a readequação dos espaços públicos como incentivo a convivência cidadã;

VI - Promover a acessibilidade universal, por meio da adequação das normas urbanísticas e de edificações, para atender as pessoas idosas, com deficiência e/ou mobilidade reduzida;

VII - Elaborar e implementar um sistema de gestão socioambiental integrada e sustentável;

VIII - Monitorar o desenvolvimento urbano, definindo indicadores de qualidade de vida;

IX - Definir critérios da política habitacional do município;

X - Articular a política ambiental de Naviraí interagindo com as políticas ambientais dos demais municípios da região;

XI - Desenvolver estudos das microbacias de todo o município, para fins de solução e planejamento da

drenagem de águas pluviais na área urbana;

XII - Implementar consórcios imobiliários para a construção de moradia para população de baixa renda;

XIII - Implantar o sistema de transporte coletivo urbano.

**Art. 21** A Política Urbana do Município de Naviraí objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, elencados no art. 2 do Estatuto da Cidade, orientando as políticas setoriais estruturantes.

**Art. 22** A Política Urbana do Município de Naviraí tem os seguintes eixos estruturadores:

I - Cultura, Esporte e Lazer;

II - Mobilidade Urbana;

III - Arborização e Paisagem Urbana;

IV - Habitação de Interesse Social;

V - Meio Ambiente;

VI - Saneamento;

VII - Turismo.

Parágrafo único. Cada um destes eixos deverá ser objeto de um plano específico, elaborado no prazo de 2 anos, a partir da promulgação desta lei, considerando os apontamentos elencados nesta norma, que deverão ser elaborados por meio de processo participativo conduzido pelo Conselho da Cidade - CONCIDADE/NAVIRAÍ.

#### Subseção I Cultura, Esporte e Lazer

**Art. 23** A política Municipal da Cultura, que se baseia em práticas e projetos cujo plano de trabalho garante o processo de ação cultural junto à sociedade e a instalação de atividades culturais pertinentes às necessidades da população, contemplando a comunidade e seu perfil cultural, observará as seguintes diretrizes:

I - Articular-se com órgãos públicos e privados, de modo a assegurar a coordenação e execução de programas culturais;

II - Assegurar o desenvolvimento de programa cultural efetivo, através de auxílio as instituições culturais existentes no município, a fim de que uma maior parcela da população possa beneficiar-se de suas atividades;

III - Garantir a preservação do patrimônio histórico do município, principalmente o quadrilátero central da cidade;

IV - Criar museu municipal, que resgata e garanta a informação histórica cultural do município;

V - Divulgar pontos turísticos e captar eventos;

VI - Estimular o aparecimento de grupos artísticos interessados em constituir organismos estáveis;

VII - Estimular e promover exposições, espetáculos, conferências, debates, feiras, projeções cinematográficas, festejos, eventos populares e todas as demais atividades ligadas ao desenvolvimento artístico-cultural do município;

VIII - Realizar promoções destinadas à integração social da população, com vistas ao incremento da arte e da cultura;



IX - Promover intercâmbio com instituições culturais, mediante convênio que possibilite exposições, reuniões e realizações de caráter artístico-cultural.

**Art. 24** São programas prioritários histórico-cultural de Naviraí:

I - Priorizar a contratação de estudo para levantamento de outros itens que devam ser preservados como Patrimônio Histórico-Cultural de Naviraí;

II - Efetivar serviços culturais que garantam o direito à informação, pesquisa e entretenimento através da Biblioteca Municipal, Casa da Cultura, centro de referência e informação de demais equipamentos de cultura do Município;

III - Implantar Sistema de Arquivos do Município, garantindo assim, a preservação do patrimônio documental público e privado de interesse para a memória da cidade;

IV - Incrementar instrumentos de preservação de edificações que tenham interesse histórico cultural;

V - Proteger e preservar os seguintes espaços e territórios:

- a) O traçado da malha viária radial original;
- b) A Praça Prefeito Euclides Fabris;
- c) A fachada da Igreja Matriz;
- d) A fachada do prédio do Banco do Brasil, na Praça Prefeito Euclides A. Fabris;
- e) O sítio arqueológico do Porto Caiuá;
- f) A zona rural e suas peculiaridades;

Parágrafo único. O inciso V requer alguns apontamentos específicos: o traçado urbano da Zona Central, descrito no item a não deve sofrer qualquer alteração, seja por abertura ou por desafetação de vias públicas. Qualquer projeto de alteração do desenho ou de edificação da praça descrita no item b deve ser submetido ao processo participativo, conduzido pelo Conselho da Cidade. Quanto aos itens c e d, é desejável o tombamento das fachadas, sem empecilho a eventuais ampliações, desde que conservem as linhas originais. Quanto ao item e, é necessário o levantamento do valor arqueológico e a normatização de como se dará a preservação desse patrimônio.

**Art. 25** A Política Municipal do Esporte e Lazer observará as seguintes diretrizes:

I - Implantar programas de atividades que contribuam para a melhoria da qualidade de vida da população;

II - Criar espaços específicos nas áreas públicas para o desenvolvimento de atividades de desporto e lazer para atendimento à comunidade;

III - Incentivar toda programação de atividades desportivas recreativas e de lazer prioritariamente integrada às ações das áreas de saúde, cultura, educação, desenvolvimento social e meio ambiente.

**Art. 26** São programas prioritários do esporte e lazer:

I - Ampliar a infraestrutura destinada ao esporte e lazer no entorno do Parque Municipal do Cumandá;

II - Implantar novas áreas e equipamentos, com características de uso integrado para atividades desportivas, culturais, de lazer e de convivência;

III - Inserir atividades alternativas informais nas áreas de esporte e recreação;

IV - Criar polos de lazer descentralizados, no assentamento Juncal, e outros que houver no futuro, consolidando a democratização do lazer;

V - Elaborar um programa de eventos poliesportivos e de lazer nos bairros;

VI - Integrar equipamentos e serviços afins com os demais espaços públicos existentes na região, tais

como: escolas, parques e praças;

VII - Recuperar e manter as áreas de lazer e equipamentos existentes, em parceria com a iniciativa privada.

#### Subseção II Mobilidade Urbana

**Art. 27** A mobilidade urbana será garantida por meio do Plano de Mobilidade Urbana, articulado com as diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, que deverá:

I - Priorizar acessibilidade cidadã sobre o transporte motorizado, privilegiando pedestres, ciclistas, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

II - Planejar um sistema para a circulação de transporte coletivo, com utilização de combustíveis limpos;

III - Garantir a qualidade do desenho urbano;

IV - Racionalizar o deslocamento;

V - Promover a fluidez do trânsito com segurança;

VI - Integrar o sistema viário e transporte municipal com o regional;

VII - Compatibilizar o sistema viário urbano com os eixos regionais de transporte;

VIII - Promover e consolidar a hierarquização do sistema viário, conforme a função e capacidade de cada via no município;

IX - Promover o deslocamento seguro de ciclistas em ciclovias e/ou ciclofaixas;

X - Garantir a hierarquização e diretrizes do sistema viário demonstrado no art. 99 desta lei;

XI - Garantir a acessibilidade plena na cidade às pessoas com deficiência e ou mobilidade reduzida.

XII - Garantir a circulação harmoniosa entre condutores de veículos automotores e dos de veículos de movimentação mecânica;

XIII - Exigir e fiscalizar a pavimentação de calçadas e arborização das ruas;

XIV - Implantar um sistema de ciclovias interligadas, principalmente nos parques municipais.

XV - Exigir a instalação de bicicletários nos empreendimentos com mais de 100 funcionários.

XVI - Estimular o uso comercial e pelo poder público de Veículos Aéreos Não Tripulados - VANTS, na área urbana e rural de Naviraí, determinando as regras para essa nova modalidade de transporte, delimitando zonas e faixas de circulação, bem como as condições de licenciamento municipal para tanto.

§ 1º O Poder Executivo poderá autorizar, permitir ou conceder de linhas de transporte coletivo, a quantas empresas interessar, através de lei específica e licitação pública para concessão, autorização ou permissão do serviço.

§ 2º O planejamento da mobilidade urbana de curto e médio prazo deve considerar a diretriz quanto ao estacionamento e a circulação da frota de veículos pesados, pública ou privada, bem como suas garagens sejam estabelecidas em áreas que viabilizem melhor estratégia quanto à circulação desses veículos.

#### Subseção III Arborização e Paisagem Urbana

**Art. 28** A paisagem urbana, assim como a arborização serão objeto do Plano Municipal de Arborização e Paisagem Urbana, que consistirá em estudos visando o desenvolvimento urbano, a adequação às situações geográficas naturais e à preservação das características do traçado urbano de Naviraí.

I - Previamente ao Plano de Arborização e Paisagem Urbana, o Executivo Municipal, juntamente com o Conselho da Cidade deverão estudar, com a consulta e participação da comunidade local, as características do desenvolvimento do traçado urbano de Naviraí;

II - Deverão ser discutidas as propostas do centro novo, com desenho urbano próprio, repetindo a linguagem urbanística do quadrilátero central de Naviraí;

III - A arborização urbana deverá ser normatizada de forma a criar uma condição harmoniosa de desenvolvimento da cidade, com espécies apropriadas às especificidades do meio urbano;

IV - As calçadas e passeios públicos, assim como o rebaixamento de canteiros centrais para fins de estacionamento deverão ser normatizados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Plano Municipal de Arborização e Paisagem Urbana sem prejuízo ao desenho urbano proposto.

V - O Plano Municipal de Arborização e Paisagem Urbana deverá ser elaborado em consonância com o Plano de Mobilidade Urbana.

VI - O Plano Municipal de Arborização e Paisagem Urbana deverá considerar o progressivo enterramento das redes elétrica e de comunicações, iniciando pelas principais avenidas radiais da cidade regulamentadas pelo poder executivo no prazo de dois anos.

Parágrafo único. Até que sejam finalizados o Plano de Arborização e Paisagem Urbana e o Plano de Mobilidade Urbana fica vedada a execução de novas obras de rebaixamento de canteiros centrais para estacionamento.

#### Subseção IV Habitação de Interesse Social

**Art. 29** A Política Municipal de Habitação observará as seguintes diretrizes:

I - Apoiar iniciativas individuais ou coletivas da população para construção ou melhoria de sua moradia;

II - Estabelecer áreas prioritárias para implantação de zeis;

III - Estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias, em especial as de interesse social;

IV - Garantir qualidade de infraestrutura nos novos loteamentos;

V - Impedir ocupações irregulares em reservas permanentes e áreas destinadas à proteção ambiental;

VI - Viabilizar a produção de lotes urbanizados e de novas moradias, com vistas à redução do déficit habitacional;

VII - Estimular o uso eficiente dos recursos naturais, apoiando iniciativas como sistemas de reutilização de água, aproveitamento de águas pluviais, aquecimento solar, energia solar fotovoltaica, energia eólica, e outras tecnologias inovadoras.

VIII - Estabelecer a dimensão de 48,0 m<sup>2</sup> como mínima para moradia em Naviraí, ressalvados os projetos de políticas públicas habitacionais, sempre que possível preservando a área mínima estabelecida.

**Art. 30** Constituem ações a serem efetivadas na habitação:

I - Executar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e instaurar o seu acompanhamento;

- II - Fomentar recursos para construção de habitações de interesse social;
- III - Implantar programa de regularização fundiária urbana;
- IV - Consolidar as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- V - Implementar programas de recuperação, proteção, conservação e preservação ambiental das áreas de ocupação de risco;
- VI - Criar mecanismos com vistas à regularização e urbanização de áreas de loteamentos irregulares, inclusive com desocupação, remoção e reassentamento, respeitando a legislação urbanística e ambiental;
- VII - Viabilizar a assistência técnica gratuita de engenharia e arquitetura para construção de habitação de interesse social nos moldes da legislação federal.

Subseção V  
Meio Ambiente

**Art. 31** O Município, através da valorização do Patrimônio Ambiental, deve promover suas potencialidades garantindo sua perpetuação e superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente, saneamento e desperdício energético.

**Art. 32** Constituem diretrizes da Política Ambiental do Município:

- I - Assegurar a educação ambiental e sanitária;
- II - Buscar programas que visem a reciclagem e a adequada destinação dos resíduos urbanos;
- III - Captar recursos para elaboração de projetos de gestão ambiental;
- IV - Compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente e dos ecossistemas;
- V - Criar, proteger e recuperar os ecossistemas originais e de áreas de proteção e relevância ambiental;
- VI - Defender e conservar os recursos naturais, para as presentes e futuras gerações;
- VII - Garantir amplo acesso da população às áreas verdes e parques urbanos;
- VIII - Implantar projetos paisagísticos de recuperação das áreas degradadas;
- IX - Incentivar e promover a recuperação da vegetação das margens dos cursos de água e das matas ciliares com espécies nativas, visando a melhoria das condições ecológicas, a redução da descarga de efluentes e sedimentos nos rios;
- X - Integrar as áreas de preservação da vegetação nativa secundária com as áreas de preservação do sistema hídrico, formando um sistema de áreas verdes urbanas e aumentando os índices de arborização urbana;
- XI - Fazer interação das ações com as atividades ambientais desenvolvidas pelos diversos órgãos e entidades do município, com ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos órgãos Federais e estaduais;
- XII - Preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;
- XIII - Aproveitar as nascentes, garantindo sua preservação, para as necessidades de abastecimento em áreas rurais e urbanas;

XIV - Preservar e monitorar as bacias hidrográficas com condições geotécnicas inaptas para ocupação urbana, visando a sua utilização como mananciais para abastecimento hídrico alternativo;

XV - Promover a discussão da gestão ambiental na aplicação das políticas públicas municipais definidas junto à sociedade;

XVI - Proteger e ampliar as áreas de preservação da vegetação nativa secundária, principalmente dentro do perímetro urbano;

XVII - Proteger as áreas sujeitas a inundações reduzindo os impactos das enchentes.

**Art. 33** A identificação de Zonas Especiais de Interesse Ambiental visa ao cumprimento das diretrizes constantes no art. 174 da Lei Orgânica do Município referentes à proteção, controle e desenvolvimento do meio ambiente, com os seguintes objetivos:

I - Criar critérios claros, objetivos e padrões diferenciados que ressalvem a supremacia dos elementos naturais sobre os de construção nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental, na qual a conservação das condições naturais contribua para a manutenção e equilíbrio dos ecossistemas.

II - implantar parques lineares ao longo dos rios e córregos que estão ou venham a estar na área urbana, com regeneração das matas ciliares em toda a extensão;

III - Restringir e controlar a ocupação em fundos de vale, ao uso de agrotóxicos e aos processos erosivos.

IV - Estabelecer normas e critérios para utilização dos elementos visuais, compreendendo a adequação dos ambientes quanto à localização e dimensão dos mesmos, assim como para o controle da poluição ambiental;

V - Incentivar a coleta seletiva, a reciclagem e o reaproveitamento de resíduos;

VI - Incentivar o aproveitamento de resíduos lenhosos resultantes das podas de árvores urbanas, bem como de resíduos da construção civil;

VII - Incentivar a agricultura orgânica urbana nos lotes não edificados;

VIII - Recuperar as matas ciliares do município;

IX - Ampliar as áreas permeáveis ou de cobertura vegetal;

X - Aprimorar o sistema de licenciamento ambiental municipal para atividades sociais e econômicas geradoras de impacto ambiental, visando sua instalação e funcionamentos adequados;

XI - Penalizar os infratores das normas ambientais, compreendendo justa indenização e reparação dos danos causados.

#### Subseção VI Saneamento

**Art. 34** São objetivos gerais da Política de Saneamento:

I - Articular, em nível municipal, o planejamento das ações de saneamento e dos programas urbanísticos de interesse comum, de forma a assegurar, entre outras medidas, a preservação ambiental e a efetiva solução de problemas de drenagem urbana e esgotamento sanitário das bacias;

II - Criar condições para o desenvolvimento e a aplicação de tecnologias alternativas para o saneamento;

III - Priorizar planos, programas e projetos que visem à ampliação de saneamento das áreas ocupadas por população de baixa renda.

**Art. 35** São diretrizes relativas ao abastecimento de água:

I - Assegurar o abastecimento de água do Município, segundo a distribuição espacial da população e das atividades socioeconômicas;

II - Assegurar a qualidade da água dentro dos padrões sanitários;

III - Assegurar oferta de água às demandas futuras, mediante planejamento sistemático;

IV - Incentivar a captação e armazenagem de água de chuva pela população como meio sustentável de abastecimento de água.

**Art. 36** São diretrizes relativas à drenagem urbana:

I - Implantar sistemas de drenagem para atendimento das áreas carentes, por meio de práticas que impliquem menor intervenção no meio ambiente natural;

II - Implantar sistema de esgotamento pluvial com dimensões compatíveis com as áreas de contribuição nas avenidas sanitárias, nos fundos de vales urbanos e nas vias que apresentem enchentes em períodos de chuvas, implantando, quando tecnicamente necessário, estações de bombeamento;

III - Implementar alternativas de forma a proteger as bacias evitando o aumento de áreas impermeabilizadas e favorecendo a conservação de recursos ambientais;

IV - Realizar, prioritariamente, o estudo geotécnico de microbacias de todo o município, de forma a subsidiar projetos de melhoria do sistema existente, bem como subsidiar o planejamento para expansão da rede de drenagem urbana.

**Art. 37** São diretrizes relativas ao esgotamento sanitário:

I - Assegurar sua existência nas bacias do Município, segundo a distribuição espacial da população e das atividades socioeconômicas;

II - Impedir o lançamento do esgotamento sanitário que não passe previamente por estação de tratamento nas bacias;

III - Incentivar o uso de sistema de tanques sépticos para tratamento de rejeitos domésticos, bem como de poços de monitoramento para o controle de contaminação do lençol freático nas áreas desprovidas de esgoto sanitário em que são utilizadas, simultaneamente, fossas sanitárias e cisternas para captação de água;

IV - Ampliar a rede pública de esgotamento sanitário coletivo, mediante estratégia do Plano Municipal de Saneamento Básico.

V - Viabilizar a implantação de estações de tratamento de esgoto.

**Art. 38** São diretrizes relativas à limpeza urbana:

I - Complementar e consolidar as atividades de limpeza urbana, particularmente no que concerne a medidas de seleção e separação de lixo doméstico quanto à compostagem, bem como o tratamento e destinação final dos resíduos não recicláveis;

II - Criar condições urbanísticas para a implantação do sistema de coleta seletiva dos resíduos sólidos urbanos, dando especial atenção ao tratamento e a destinação final do lixo hospitalar, com a implantação de sistema de controle sanitário;

III - Incentivar sistemas de monitoramento para o controle de contaminação do lençol freático nas áreas de depósito de resíduos da construção civil, indústrias e de aterros sanitários;

IV - Estimular a eficiência do serviço de coleta de lixo.

#### Subseção VII

##### Turismo

**Art. 39** A revisão do PDTUR deverá ser feita no prazo de um ano, após a aprovação desta lei, atendendo às diretrizes deste Plano Diretor Participativo e aprofundando o diagnóstico com propostas para efetiva concretização do desenvolvimento turístico, implementando as seguintes ações prioritárias:

I - Promoção dos atrativos ecológicos do município: parques urbanos, parques de conservação florestal e Rio Paraná;

II - Incremento e promoção dos atrativos de lazer, como: balneário municipal, parque sucupira, pesca no Rio Amambai e Porto Caiuá;

III - Inventário das áreas, equipamentos e atrações turísticas do município;

IV - Preservação e promoção do sítio arqueológico do Porto Caiuá;

V - Promoção dos eventos esportivos, de negócios e culturais: simpósios do agronegócio, Exponavi, Festa Junina, Nipponfest, A Cidade Canta o Natal, campeonatos e jogos;

VI - Incentivo à exploração privada de pontos de potencial interesse eco turístico previstos no PDTUR, como rios para banho, cachoeiras, lagoas para pesca.

VII - Apoio e incentivo para a busca de recursos Federais ou parcerias para incrementar o turismo.

VIII - As áreas de interesse turístico que deverão constar do plano são:

- a) Região do Porto Caiuá e seus atrativos ambientais e arqueológicos;
- b) Parque Estadual das Várzeas do Rio Mnhema;
- c) Parque Natural Municipal de Naviraí;
- d) Rampa do Rio Amambai na Vila Industrial;
- e) Balneário Municipal;
- f) Parque Sucupira;
- g) Parque Natural Municipal do Córrego Cumandaí;
- h) Parque de Exposições Tatsuo Suekane;
- i) Parque Nacional de Ilha Grande;
- j) Os diversos pontos de interesse turístico em potencial nas propriedades privadas da Zona Rural, destacados no inventário do PDTUR - MS. ( Plano de Desenvolvimento do Turismo - MS).

#### TÍTULO IV

##### DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art. 40** Em conformidade aos objetivos da Política Urbana, o ordenamento territorial deve priorizar os seguintes pontos:

I - Proteger as áreas de interesse ambiental urbanas e rurais;

II - Planejar o desenvolvimento do Município, a distribuição espacial da população e as atividades econômicas de modo a evitar o crescimento urbano desordenado e sobre as áreas ambientalmente fragilizadas;

III - Regular o uso do solo de forma a combater:

- a) A especulação imobiliária, resultando na subutilização ou não utilização do imóvel urbano;
- b) A degradação das áreas urbanizadas que possuem infraestrutura consolidada;
- c) A poluição e a degradação ambiental;
- d) A pressão excessiva sobre a infraestrutura urbana;

- e) O uso inadequado dos espaços públicos;
- f) O aumento do custo-cidade.

## Capítulo I DO MACROZONEAMENTO

**Art. 41** O território municipal é dividido em zona rural e zona urbana, sendo que cada uma apresenta as zonas especiais de interesse para melhor atender às condições ordenamento territorial.

Parágrafo único. A demarcação de novas zonas especiais de interesse, tanto as da zona rural, como as da zona urbana, descritas neste artigo, serão estabelecidas por lei de iniciativa do Executivo Municipal, mediante discussão e aprovação prévia do Conselho da Cidade.

**Art. 42** Zona urbana é aquela porção do território municipal demarcada por um perímetro, que possui características e finalidades urbanísticas.

I - Fica estabelecido o Perímetro Urbano da Sede do Município de Naviraí, conforme apresentado no Mapa 01, Anexo II.

II - Fica estabelecida diretriz para o novo Perímetro Urbano do Distrito de Porto Caiuá, conforme consta no Mapa 02, Anexo II.

## Seção I DAS ZONAS ESPECIAIS RURAIS

**Art. 43** Zona rural é toda porção do território municipal que não possui demarcação com finalidade urbanística, constituída por áreas destinadas a atividades primárias de produção agrícola, bem como de atividades extrativistas, industriais, de reflorestamento e de mineração, entre outras; A Zona rural possui algumas demarcações territoriais especiais:

- a) Zonas Rurais de Interesse Industrial e Empresarial;
- b) Zonas Rurais de Interesse Turístico/Ambiental;
- c) Zonas Rurais de Interesse Ambiental.

§ 1º As Zonas Rurais constam no Mapa 3, anexo II.

§ 2º As áreas do território municipal que não constam no mapa 03 do anexo II, mas que se enquadram na definição de Zonas Rurais, deverão ser acrescentadas, pelo órgão de planejamento e controle urbanístico e ambiental, no prazo de um ano após a aprovação desta lei.

§ 3º Toda e qualquer instalação de novas Zonas Rurais, sejam elas assentamentos, indústrias, áreas de especial atenção ambiental (exceto as demarcações de matas ciliares e reservas florestais) deverão solicitar uma Guia de Diretrizes Rurais - GDR no órgão competente da Prefeitura Municipal de Naviraí, que estimará as providências necessárias à Zona, principalmente no que se refere a acessos de circulação viária e impactos ambientais.

§ 4º A relação cidade-campo, principalmente quanto à circulação viária de transporte coletivo, trânsito, acesso por rodovias estaduais, Federais ou municipais serão organizadas pelo órgão municipal de planejamento e controle urbanístico e ambiental.

## Subseção I Zonas Rurais de atividade Industrial e Empresarial - ZRAIE

**Art. 44** Zonas Rurais de atividade Industrial e Empresarial são aquelas que estão situadas na zona rural onde poderão ser instaladas atividades industriais e/ou comerciais de grande porte, necessitando de especial atenção para:

I - A dinâmica da logística viária, visando o escoamento da produção agrícola;

II - A circulação adequada de veículos de transporte de pessoas e animais em seu entorno;



III - O acesso ao empreendimento, adequando a circulação de pedestres, ciclistas, ônibus e veículos médios e de carga.

Parágrafo único. Por meio de legislação específica e utilizando-se o instrumento de operação urbana, o executivo municipal poderá solicitar compensação financeira das empresas que irão se instalar na ZRAIE para adequar as situações previstas na GDR.

#### Subseção II Zonas Rurais de Interesse Ambiental - ZRIA

**Art. 45** Zonas Rurais de Interesse Ambiental são porções do território municipal que serão demarcadas para acompanhamento e controle de:

I - Áreas com algum comprometimento ambiental como processos de erosão, margens de córregos e rios com algum estágio de assoreamento, áreas degradadas e qualquer outra que venha a causar algum comprometimento;

II - Área destinada ao aterro sanitário está demarcada como ZRIA e terá atenção especial do executivo municipal, conservando a estrada e o acesso e garantindo o trânsito de caminhões e a correta deposição do lixo.

Parágrafo único. Um convênio com o INCRA deverá ser firmado para troca de informações sobre as reservas florestais das propriedades rurais, georeferenciadas por meio do Cadastro Ambiental Rural - CAR que deverão ser mapeadas como Zonas Rurais de Interesse Ambiental.

#### Subseção III Zonas Rurais de Interesse Turístico/Ambiental

**Art. 46** Zonas de Interesse Turístico/Ambiental são áreas demarcadas no território municipal que possuem especial potencial turístico, com peculiaridades como: Parques nacional, estadual, municipal e particulares, áreas de pesca, sítios arqueológicos, fazendas com atrativos de recreação, balneário, assentamento, rios e córregos, além das áreas elencadas no PDTUR - MS.

Parágrafo único. O Executivo Municipal, por meio dos órgãos de planejamento e daquele responsável pela atividade turística local, reunirá os proprietários de áreas particulares para comporem a equipe de revisão do Plano Municipal de Desenvolvimento Turístico de Naviraí.

#### Seção II DAS ZONAS URBANAS

**Art. 47** Para melhor ordenamento territorial, a Zona Urbana do Distrito Sede de Naviraí será dividida nas seguintes zonas:

I - Zona de Ocupação Prioritária - ZOP;

II - Zona de Interesse Industrial - ZII 1, 2 e 3;

III - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

IV - Zona de Ocupação Especial - ZOE;

V - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA;

VI - Zona de Interesse Turístico - ZIT;

VII - Zona de Intervenção Urbanística - ZIU;

VIII - Zona Especial do Presídio - ZEP;

§ 1º Encontra-se representados no mapa 04 do anexo II, as ZOP, ZIFs, ZEIS, ZOE, ZEIA e ZEP, constantes nos incisos I a V e VIII. As ZII 1, 2 e 3, ZEIS existentes, ZEIA, ZIT e ZIU estão representadas com maiores detalhes nos mapas 5, 6, 7, 8 e 9 do anexo II, respectivamente.

§ 2º Nas ZEIA, ZIU e ZOE as licenças para construção, localização ou funcionamento ficam condicionadas à análise e aprovação do Conselho da Cidade.

**Art. 48** O conselho da cidade aprovará o zoneamento do Distrito de Porto Caiuá cujo conteúdo constará na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

#### Subseção I Zona de Ocupação Prioritária

**Art. 49** A Zona de Ocupação Prioritária é caracterizada pela existência de vários bairros, com usos residenciais e não-residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um grau básico de urbanização e com diferenças nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana.

I - Por se tratar da área efetivamente ocupada e de urbanização consolidada dentro do perímetro urbano de Naviraí, os objetivos da demarcação desta zona são:

- a) Controle do processo de adensamento construtivo de forma a assegurar a adequada ambientação dos bairros, evitar sobrecarga no sistema viário e a especulação imobiliária;
- b) Ampliação da oferta de trabalho e emprego;
- c) Promoção da urbanização e regularização fundiária;
- d) Adequação do sistema de drenagem urbana;
- e) Proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico e cultural.

#### Subseção II Zonas de Interesse Industrial (ZII)

**Art. 50** Zonas de Interesse Industrial (ZII's), constantes no Mapa 05 do anexo II, correspondem às áreas demarcadas no perímetro urbano, destinadas preferencialmente ao uso e ocupação de estabelecimentos industriais e/ou empreendimentos de médio a grande porte, caracterizadas pelas vantagens de logística.

Parágrafo único. Fica proibido o uso residencial nas ZIFs.

**Art. 51** A delimitação das ZII's tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

I - Otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação dos novos empreendimentos à margem da BR-163;

II - Criar ambiente de intercâmbio empresarial a partir de mecanismos de provimento de infraestrutura, de troca de tecnologia e conhecimento nos parques industriais;

III - Potencializar as condições logísticas;

IV - Garantir o controle ambiental, a segurança, a qualidade da paisagem, o incremento, a recuperação, a preservação e o controle das áreas verdes.

**Art. 52** As Zonas de Interesse Industrial estão divididas em três áreas:

I - Zona Especial de Interesse Industrial I;

II - Zona Especial de Interesse Industrial II;

III - Zona Especial de Interesse Industrial III;

§ 1º Para a instalação dos empreendimentos nas Zonas de Interesse Industrial faz-se necessário, além dos projetos exigidos pelas legislações vigentes, o licenciamento ambiental e o Estudo de Impacto de

Vizinhança - EIV.

§ 2º O EIV deverá constar solução adequada para acesso e travessia de veículos, ciclistas e pedestres na BR 163, com sinalização adequada e modo seguro de travessia.

§ 3º O EIV deverá prever uma organização mais detalhada da dinâmica logística do entorno dos empreendimentos, referente a um sistema viário adequado à circulação de veículos de transporte de carga, de transporte coletivo, ciclistas, motociclistas e pedestres.

**Art. 53** A Zona Especial de Interesse Industrial I, é destinada à instalação de indústrias e/ou empreendimentos comerciais de pequeno e médio porte, com menor impacto urbanístico e/ou ambiental em relação às ZIFs II e III.

I - Ficam definidas as seguintes áreas como zona industrial de pequeno e médio porte não poluente e de serviços:

- a) Faixa de 200 m a leste da BR-163;
- b) Faixa de 100 m ao sul da AV - Mato Grosso;
- c) Faixa de 100 m de cada lado do prolongamento da AV - Amélia Fukuda até a BR-163.

**Art. 54** A Zona Especial de Interesse Industrial II, situada na porção oeste da BR 163 até as margens do córrego Tarumã, é caracterizada por uma área destinada à instalação de indústrias e/ou empreendimentos comerciais de grande porte, com maior impacto urbanístico e/ou ambiental em relação à ZII 1, porém sem potencial de grande poluente.

**Art. 55** A Zona Especial de Interesse Industrial III se localiza num trecho da margem oeste da BR 163, próxima ao trevo de entrada da AV - Mato Grosso. Esta ZII é destinada à instalação de indústrias e/ou empreendimentos comerciais de grande porte, com maior impacto urbanístico e/ou ambiental.

### Subseção III

#### Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

**Art. 56** As Zonas Especiais de Interesse Social são áreas demarcadas no perímetro urbano, que podem ser ou já foram destinadas a projetos sociais de habitação de interesse social, que terão condições específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º Legislação específica disporá sobre normas de adequação geral, regularização fundiária e de moradias já instaladas existentes no espaço urbano.

§ 2º A instalação de novas ZEIS no espaço urbano demarcado para tal terá índices e parâmetros urbanísticos diferenciados e próprios para a ocupação das moradias de população de baixa renda.

§ 3º As novas ZEIS deverão seguir as instruções de parcelamento, uso e ocupação do solo da presente lei, iniciando por solicitação de uma GDU no órgão competente.

**Art. 57** Definem-se como Zonas de Interesse Social existentes, os seguintes bairros, também demonstrados no Mapa 06 do anexo II:

I - Jardim Paraíso;

II - Vila Alta;

III - Residencial Belo Horizonte;

IV - Residencial Nelson Trad;

V - Bairro Odécio Nunes de Matos;

VI - Vila João de Barro;

VII - B.N.H Velho;

VIII - Residencial Flamboyant;

IX - Bairro Ipiranga.

Parágrafo único. A implantação de novas ZEIS poderão ser realizadas nas áreas demonstradas no mapa 4 do anexo II.

**Art. 58** As ZEIS`s existentes deverão ser objeto de um plano de urbanização e regularização fundiária que deverão conter:

I - Cadastro dos moradores;

II - Índices e parâmetros urbanísticos próprios diferenciados, constantes na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;

III - Estudos e dimensionamentos físico e financeiro das intervenções urbanísticas necessárias à recuperação da área, principalmente relacionado à instalação das infraestruturas inexistentes;

IV - Análise sobre as realidades locais incluindo estudos sobre os aspectos físico- ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos, demográficos, entre outros.

#### Subseção IV Zona de Ocupação Especial (ZOE)

**Art. 59** A Zona de Ocupação Especial compreende a área urbana situada a Nordeste da cidade, onde estão instalados o polo universitário e o aeroporto municipal.

I - Para o funcionamento adequado do aeroporto e do seu entorno será elaborado um plano do setor do aeroporto, que deverá:

- a) Assegurar o perfeito funcionamento do Aeroporto;
- b) Assegurar os padrões mínimos de segurança;

**Art. 60** Os projetos de parcelamento no entorno do Aeroporto Municipal - Zona de Ocupação Especial - deverão respeitar as normas da ANAC - Agência Nacional de Aviação civil ou as que forem aplicáveis.

**Art. 61** Os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo do Setor Especial do Aeroporto serão definidos pela Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, fundamentados pelo Plano do setor do Aeroporto e legislações Federais pertinentes.

Parágrafo único. A região do polo educacional deverá seguir as exigências do plano do setor do aeroporto para qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo.

#### Subseção V Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)

**Art. 62** As Zonas Especiais de Interesse Ambiental são áreas demarcadas no perímetro urbano, que possuem restrição de parcelamento, uso e ocupação do solo e estão demonstradas no Mapa 07 do anexo II e compreendem:

I - Áreas Verdes;

II - Nascentes, Córregos e Rios;

III - Parques Naturais e Parques Urbanos;

IV - Estação de Tratamento de Esgoto;

V - Cemitério;

VI - Remanescentes de Vegetação Nativa na Área Urbana;

Parágrafo único. A lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo definirá os índices urbanísticos das Zonas Especiais de Interesse Ambiental, sendo que a taxa de ocupação não poderá ultrapassar a 5% nas ZEIA`s - áreas de várzeas.

**Art. 63** A delimitação das ZEIA`s de Naviraí têm como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

I - Controlar, recuperar e conservar a biodiversidade na área urbana e a morfologia dos canais hídricos;

II - Compatibilizar o uso e a ocupação do solo com as condições geológicas do terreno no entorno dos corpos hídricos;

III - Conservar os remanescentes de vegetação nativa existentes na zona urbana.

**Art. 64** Compõem as ZEIA`s, áreas das margens dos córregos que percorrem a zona urbana, que tem por finalidade garantir a implantação de futuros Parques Lineares na cidade de Naviraí, com as seguintes características:

I - Toda a extensão dos córregos dentro do perímetro urbano, numa largura de 100 metros a partir de cada margem;

II - Os parques lineares serão circundados por vias marginais, uma de cada lado, que percorrerão por toda a área dos córregos.

§ 1º O Executivo Municipal deverá providenciar levantamento destas - ZEIA`s - e o projeto arquitetônico e urbanístico dos Parques Municipais no período de 3 anos, após a aprovação desta lei.

§ 2º Para a implantação dos Parques Lineares, serão utilizados os instrumentos de política urbana de parcelamento compulsório e operação urbana, elencados no TÍTULO V.

§ 3º Deverá ser providenciada a condição legal de transformação do corredor ecológico do Parque Natural do Córrego Cumandaí em uma Unidade de Conservação Municipal, no prazo de seis meses após a promulgação desta Lei.

§ 4º A implantação de Parques Lineares prevista no parágrafo segundo deste artigo, será realizada respeitando os Assentamentos Urbanos consolidados, previstos nos incisos VI, VII, VIII, IX e X do artigo 128 da presente Lei.

**Art. 65** É vedado o uso de agroquímicos nas ZEIA`s, bem como atividades agrossilvipastoril.

Parágrafo único. O município poderá fornecer assistência técnica ou outras vantagens que estimulem o cultivo de hortaliças, leguminosas ou outras culturas de ciclo rápido, sem uso de agrotóxicos, nos lotes não edificados.

**Art. 66** São consideradas ZEIA`s urbanas também, as áreas que tiveram destinação de lixo, áreas de tratamento de esgoto sanitário e o cemitério.

I - A região onde se encontra instalada a Estação de Tratamento de Esgoto - ETE de Naviraí, está demarcada como ZEIA com a finalidade de restrição de ocupação do seu entorno, assim como o monitoramento do seu subsolo, objetivando minimizar os impactos ambientais decorrentes do uso do solo no local;

II - A região do cemitério deverá ter regulamentação específica quanto ao solo e subsolo e à preservação do lençol freático. Em relação aos seus entornos, deverão ser verificadas condições viáveis quanto ao parcelamento do solo, e ao sistema viário, garantindo circulação adequada de veículos;

III - A área conhecida como "buracão" ao lado do Parque de Exposições Tatsuo Suekane deverá ser conduzida seguindo estritamente o seu Plano de Recuperação, aprovado no órgão ambiental competente. Tal planejamento não deverá considerar ações que inviabilizem o uso futuro da área ou que prevejam a deposição de materiais além do nível do solo do entorno;

IV - Outras Zonas Ambientais poderão ser demarcadas na Zona urbana pelo órgão público competente com anuência do Conselho da Cidade.

#### Subseção VI Zonas de Interesse Turístico

**Art. 67** As Zonas de Interesse Turístico da área urbana estão representadas no mapa 08 do anexo II.

#### Subseção VII Zonas de Intervenção Urbanística - ZIU

**Art. 68** As Zonas de Intervenção Urbanística - ZIU, demonstradas no mapa 09 do anexo II, são áreas do território urbano que apresentam alguma disfunção urbana ou que necessitam maior atenção, a saber:

I - Implantar no Parque do Cumandaí:

- a) Via de circulação de pedestres e veículos não-motorizados ao longo da margem oeste do corredor ecológico do Córrego Cumandaí;
- b) Pista de caminhada em todo o entorno do Parque;
- c) Integração entre o módulo esportivo e corredor ecológico como área de lazer e turismo;

II - Revitalização da AV - Amambai;

III - Continuidade da AV - Dourados;

IV - Intervenção urbanística na proximidade do córrego Naviraí com a AV - Mato Grosso, atual Fazenda Gaúcha, a fim de solucionar e controlar alagamentos na região conhecida como "Varjão";

V - Aproveitar o potencial da área da Chácara Nossa Senhora Aparecida, Bairro Sol Nascente, para a implantação de um futuro sistema de integração do transporte coletivo;

VI - Utilizar áreas retalhos de lotes na AV - Campo Grande e Rua João Rigonatto para implantação de praças ou áreas de esporte e lazer.

VII - Implantação de vias marginais nos Parques Lineares Municipais.

#### Subseção VIII Zona Especial do Presídio

**Art. 69** O Presídio está instalado na Zona de Expansão urbana e necessita de:

I - Melhorias no acesso;

II - Soluções de drenagem para sanar os alagamentos frequentes;

III - Melhorias no entorno, na região denominada "Cinturão Verde".

### Capítulo II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 70** Não será permitido o parcelamento do solo, quando:

I - Estiver localizada em áreas alagadiças e/ou sujeita a inundação;

II - Em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo a saúde pública sem que sejam saneados;

III - Em áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - Em áreas com distâncias menores do que 100,00 m (cem metros) das margens e nascentes de cursos fluviais;

V - Em áreas com declividades superior a 15%.

**Art. 71** A aprovação dos projetos de parcelamento deverá obedecer, sempre que possível, ao seguimento das vias existentes, e em qualquer hipótese o das vias principais, estruturais e coletoras, conforme representadas graficamente no mapa 10 do Anexo II - sistema viário.

**Art. 72** A lei de parcelamento do solo urbano deverá ser reformulada e será aplicada juntamente com a lei de uso e ocupação do solo, passando a ser denominada Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 73** A implantação de loteamentos na zona urbana de Naviraí deverá conter infraestrutura básica, composta de:

I - Vias de circulação pavimentadas;

II - Sistema de drenagem;

III - Sistema de abastecimento de água potável;

IV - Sistema de esgotamento sanitário, onde dispuser de rede de captação pela concessionária prestadora de serviços (SANESUL);

V - Sistema de energia elétrica pública e domiciliar;

VI - Iluminação pública;

VII - Sinalização viária vertical e horizontal.

§ 1º As vias de circulação deverão ser compactadas e pavimentadas com o tipo de pavimentação aceito pelo município, especificados na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, de acordo com a hierarquia da via.

§ 2º As vias arteriais, estruturais e coletoras deverão ser pavimentadas com material resistente para atender à circulação intensa de veículos.

§ 3º A critério do Executivo Municipal, a infraestrutura básica, citada no caput, poderá ser implantada em etapas, apresentadas as garantias estabelecidas na Lei municipal, não podendo exceder ao prazo máximo definido na lei federal nº 6766/1979.

§ 4º Será admitida a solução de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário individual (através de fossa e sumidouro), respeitando a Norma Brasileira (NBR), quando não houver rede de coleta de esgoto para atendimento ao loteamento.

**Art. 74** Previamente ao licenciamento do loteamento, o interessado solicitará à Administração Municipal a Guia de Diretrizes Urbanísticas - GDU para o respectivo empreendimento, que tratará, no mínimo, da continuidade de vias, adequação do loteamento ao zoneamento urbano, percentual e localização das áreas a serem doadas ao Município e proteção ao patrimônio cultural e ambiental, quando for o caso.

**Art. 75** Os empreendimentos de parcelamento que não resultem na criação de novas vias públicas, com área acima de um hectare também deverão fazer a doação do percentual da área ao patrimônio público estabelecido na Lei.

**Art. 76** Os loteamentos, públicos ou privados, somente poderão ser instalados em áreas contíguas a bairros implantados e consolidados.

§ 1º Entende-se também por áreas contíguas aquelas em que se encontram separadas por fundos de vale, estradas e rios de outra área urbanizada consolidada, aplicando-se a elas as normas que regulamentam tal especificidade.

§ 2º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá reordenar a denominação dos bairros e logradouros nos termos da Lei Orgânica do Município.

**Art. 77** Os loteamentos urbanos poderão ser aprovados segundo as seguintes modalidades:

I - Loteamento padrão;

II - Loteamento fechado;

III - Loteamento industrial;

IV - Loteamento de interesse social.

Parágrafo único. Os loteamentos industriais e os de interesse social deverão ser implantados nas Zonas Especiais do perímetro urbano previamente destinadas a eles, sendo as ZITs e ZEIS's, respectivamente.

**Art. 78** Lei específica de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá ser aprovada contendo as condições mínimas e máximas para cada modalidade de loteamento urbano, atendendo as seguintes diretrizes:

I - Deverão ser reservados, no mínimo, 35% da área total dos loteamentos das modalidades padrão, fechado e industrial e 30% dos loteamentos sociais para a circulação viária, áreas verdes e áreas institucionais, destinadas a equipamentos comunitários;

II - Da área total do loteamento, 5% deverão ser de área verde contígua e 5% de área institucional contígua;

III - O percentual de doação ao município de áreas institucionais referentes aos loteamentos industriais e fechados deverá ser fora dos limites do loteamento, sendo que a escolha deverá ter a anuência do CONCIDADE.

IV - O dimensionamento das quadras não poderá ultrapassar os seguintes limites:

a) Loteamentos da modalidade padrão, fechado, área máxima da quadra aproximada de 12.000,00 m<sup>2</sup> dimensionamento máximo da quadra de 180,00 m e mínimo de 48,00 m.

b) Loteamentos da modalidade industrial ZII-I - área máxima da quadra aproximada de 12.000,00 m<sup>2</sup>, dimensionamento máximo da quadra de 180,00 m e mínimo de 48,00 m.

c) Loteamentos da modalidade industrial ZII-II - área máxima da quadra aproximada de 30.000,00 m<sup>2</sup>.

d) Loteamentos da modalidade industrial ZII-III - área máxima da quadra aproximada de 80.000,00 m<sup>2</sup>.

V - Os dimensionamentos mínimos de lotes e testadas serão definidos por ocasião da revisão e aprovação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

VI - Na ocasião da aprovação de um novo loteamento, as vias demarcadas no mapa de hierarquização viária - arterial, estrutural, coletora vias parque, eanel viário não poderão ser interrompidas, seguindo a GDU apresentada pelo órgão do executivo municipal responsável.

§ 1º A classificação das vias, assim como seus dimensionamentos se encontram nos art. 108 e 109 desta lei.

**Art. 79** Fica proibido o desmembramento de glebas, dentro do perímetro urbano, em áreas que resultem em porções territoriais exclusivamente alagáveis, exceto quando este ato for para a implantação dos Parques Lineares.



I - O parcelamento do solo em glebas urbanas que possuem várzeas será permitido, atendendo às seguintes regras:

- a) A área de várzea contígua à gleba passível de parcelamento tornar-se-á área de preservação permanente do empreendimento, acompanhada do Estudo de Impacto Ambiental e solução de escoamento da área alagável;
- b) Para glebas em que a porção de área de várzea for maior do que 30% do total da área da gleba, o parcelamento poderá ser aprovado com a dispensa da área institucional total ou parcial;
- c) Para fins de formação e consolidação dos Parques Lineares, será permitido o desmembramento de glebas que possuam áreas de fundo de vale com Córrego do Touro ou Cumandaí, mediante aplicação do instrumento de operação urbana.

**Art. 80** É facultado ao Poder Público Municipal, mediante autorização legislativa específica para cada caso, permutar as áreas doadas ao município, desde que tenha como finalidade a implantação de empreendimentos para habitação de interesse social ou instalação de equipamentos públicos.

**Art. 81** As restrições de parcelamento do solo serão definidas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Naviraí, que deverá ser aprovada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de aprovação desta Lei.

### Capítulo III DO USO E OCUPAÇÃO SOLO URBANO

**Art. 82** A ordenação e controle do uso e ocupação do solo, terá por objetivo combater e evitar:

- I - A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- II - A proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III - A utilização excessiva ou a subutilização da infraestrutura urbana;
- IV - A retenção de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não-utilização;
- V - A deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura, especialmente as centrais;
- VI - O uso inadequado dos espaços públicos;
- VII - A poluição e a degradação ambiental;
- VIII - A degradação da qualidade ambiental do espaço construído;
- IX - A degradação dos bens socioambientais;
- X - Vazios urbanos e a descontinuidade das áreas urbanizadas.

**Art. 83** Os territórios urbanos do Distrito Sede de Naviraí e do Distrito de Porto Caiúá serão disciplinados quanto ao uso e ocupação do solo, tendo como base o zoneamento urbano articulado com a do sistema viário hierarquizado, o qual deverá apresentar estratégia de controle para:

- I - Densidades construtivas e demográficas máximas;
- II - Circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;
- III - Movimentação de terra e uso do subsolo;
- IV - Áreas "non aedificandi";
- V - Espaços para instalação de galerias de uso compartilhado de serviços públicos;
- VI - Bens e áreas de valor histórico e cultural;

VII - Usos e atividades;

VIII - Áreas de preservação permanente.

Parágrafo único. A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo disciplinará os parâmetros urbanísticos, os padrões e níveis de incomodidade nas zonas urbanas, de expansão urbana e nas zonas especiais rurais.

#### Seção I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 84** O uso do solo fica classificado em:

I - Residencial;

II - Não-residencial;

III - Misto;

IV - Comercial;

V - Industrial.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado a moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades industrial, comercial, de prestação de serviços, institucional, agrossilvipastoris, recuperação e manejo ambiental.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um uso, residencial e não-residencial, ou por mais de uma atividade não-residencial na mesma edificação.

**Art. 85** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - Coeficiente de aproveitamento;

II - Dimensões mínimas de lote;

III - Testada;

IV - Taxa de ocupação;

V - Taxa de permeabilidade do solo;

VI - Afastamentos frontal e das divisas do lote;

VII - Altura máxima das edificações;

VIII - Altura máxima do vizinho;

IX - Construção máxima na divisa do lote.

**Art. 86** A ocupação do Solo Urbano terá as seguintes normas gerais:

I - Coeficiente de aproveitamento básico geral, será de 1,0;

II - Coeficiente de aproveitamento mínimo geral, será de 0,1;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo geral, será de 4,0;

IV - Taxa de ocupação máxima será de 90% para instalações comerciais do setor central e 75% nas

zonas residenciais;

V - Taxa de permeabilidade mínima será de 5% para instalações comerciais do setor central e 10% nas zonas residenciais;

VI - Afastamento mínimo frontal: 3,50 m, (três metros e cinquenta centímetros);

VII - Afastamento mínimo lateral: 1,50 m, quando houver aberturas;

VIII - Arborização urbana: no mínimo 1 árvore por lote;

IX - Estacionamento mínimo: estabelecido de acordo com a atividade e a área construída do imóvel, sendo necessário, no mínimo uma vaga por lote, para qualquer uso;

X - Altura das edificações será determinada pelo resultado dos parâmetros de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e afastamentos permitidos;

## Seção II DOS PADRÕES DE INCOMODIDADE

**Art. 87** Para fins de análise do nível de incomodidade, a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá observar os seguintes fatores:

I - Impacto urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada e/ou alteração negativa da paisagem;

II - Poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado;

III - Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção e/ou emissão de gases e lançamento de material particulado na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

IV - Poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição das águas superficiais e subterrâneas;

V - Geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem, depósito interno e intermediário de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e a saúde pública;

VI - Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais a propriedade, ao bem-estar ou a saúde pública;

VII - Periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e a saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (glp), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

VIII - Geração de tráfego: interferência no tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, e/ou geração de tráfego intenso, em razão do porte de estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criado.

**Art. 88** Os usos e atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade abaixo descritos:

I - Não-incômodos: o uso residencial e as categorias de uso não-residencial, desde que compatíveis com o uso residencial na Zona Urbana e compatíveis com uso agrossilvipastoril na Zona Rural;

II - Incômodos nível I: uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite instalação compatível com o uso residencial na Zona Urbana e compatíveis com uso agrossilvipastoril na Zona Rural, mediante atendimento de requisitos de instalação;

III - Incômodos nível II: o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial, em vias ou zonas determinadas pela Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

IV - Incômodos nível III: o uso industrial e correlatos (ou quaisquer usos) cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial, uso agrossilvipastoril, de recuperação e manejo ambiental.

**Art. 89** Os usos e atividades incômodos de nível I poderão se instalar em todo o território municipal, mediante atendimento dos requisitos de instalação.

**Art. 90** Os usos e atividades incômodos nível III somente poderão se localizar nas Zonas de Interesse Industrial 2.

**Art. 91** A análise do nível de incomodidade será feita pelo órgão municipal competente, sendo que os incômodos nível III deverão passar pelo conhecimento, parecer e anuência do CONCIDADE.

**Art. 92** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o licenciamento ambiental, nos casos em que a lei os exigir.

### Seção III DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

**Art. 93** Os empreendimentos de impacto são aqueles que podem causar danos e/ou alteração no ambiente socioeconômico, natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não-residenciais.

**Art. 94** São considerados empreendimentos de impacto:

I - As edificações não-residenciais com área construída total igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

II - As edificações residenciais multifamiliares com mais de 100 (cem) unidades;

III - Os loteamentos fechados.

IV - As edificações destinadas a templos religiosos, implantadas em imóveis próprios, cedidos ou alugados, cuja área de construção de nave seja superior a 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

**Art. 95** Entre outras, são considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independente da área construída:

I - Aterro de resíduos tóxicos e perigosos;

II - Aterro sanitário;

III - Casas noturnas;

IV - Cemitérios e crematórios;

V - Centrais de abastecimento;

VI - Centrais de carga;

VII - Depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

VIII - Depósitos e fábricas de material explosivo;

IX - Emissários de esgoto;

X - Estabelecimentos de armazenagem de grãos;

XI - Estabelecimentos de ensino;

XII - Estações de rádio base;

XIII - Estações de transmissão de energia elétrica e subestações de transformação;

XIV - Estações de tratamento de água e de efluentes;

XV - Extração mineral, nela compreendido, pedra de brita, pedra de bloco, carvão mineral, chumbo, calcário, petróleo e gás natural, amianto, xisto, entre outros causadores de danos à saúde;

XVI - Garagem de veículos de transporte de passageiros;

XVII - Hospitais;

XVIII - Incineradores de produtos tóxicos e perigosos e de resíduos de serviços de saúde;

XIX - Instalações de armazenagem de produtos perigosos;

XX - Linhas de transmissão de mais de 230 kw;

XXI - Polos e distritos industriais;

XXII - Postos de serviço, com venda de combustível;

XXIII - Presídios;

XXIV - Rodovias primárias e autoestrada;

XXV - Shopping center;

XXVI - Supermercados e hipermercados;

XXVII - Templos religiosos, cuja área de nave seja superior a 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

XXVIII - Terminais de transporte;

XXIX - Transportadora;

XXX - Usinas de açúcar e álcool;

XXXI - Usinas de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;

XXXII - Usinas termoelétricas e termonucleares;

§ 1º Quando entender necessário, o Poder Executivo poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados expressamente neste artigo.

§ 2º Para empreendimentos de depósito e venda de gás liquefeito, será exigida a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV nos casos de depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP com capacidade de armazenamento superior a 1.560 Kg (um mil e quinhentos e sessenta quilogramas) de GLP.

§ 3º Independente da localização dos empreendimentos de impacto, em zona urbana ou rural, todos os empreendimentos citados no caput necessitam do Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Art. 96** A aprovação de projetos e/ou instalação dos empreendimentos previstos nos artigos 85 e 86 desta Lei estão condicionadas a prévio parecer do CONCIDADE.

**Art. 97** Ficam estabelecidos os critérios gerais para priorizar as ações de recuperação, qualificação e

expansão das redes públicas de serviços públicos e sistemas físicos de infraestrutura urbana, a ser aplicados sucessivamente:

I - Maior população beneficiada;

II - Histórico da ocupação do território urbano, sendo priorizado do mais antigo para o mais recente apresentado no mapa 11 do anexo II;

III - Nas vias de acesso à unidades de atendimento de saúde, educação e assistência social, em caso de obras de pavimentação;

IV - Viabilidade técnica;

V - Viabilidade econômica.

**Art. 98** O detalhamento e a complementação dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão obedecer às determinações do Macrozoneamento e Zoneamento estabelecidos nesta Lei.

**Art. 99** Na revisão da Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão ser discutidos e fixados:

I - Os critérios de uso do subsolo urbano, principalmente no que diz respeito às normas para infraestrutura urbana e estacionamento público;

II - O incentivo à pedestrianização nas discussões acerca de passeios públicos e calçadas, sendo que o passeio público deve ser condizente com a vocação urbana do loteamento e da via onde se encontra;

III - A largura mínima para o passeio público em qualquer loteamento deverá ser de 3,0 m;

IV - O documento de "habite-se" será emitido mediante a execução do passeio público conferido pelo órgão fiscalizador.

#### Capítulo IV DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 100** O sistema Viário de Naviraí é o conjunto de vias públicas, hierarquizadas, que constituem o suporte físico ao uso do solo e mobilidade urbana no território do Município e garantem sua integração aos demais sistemas de transporte e trânsito, coletivo, individual, ciclístico, moto ciclístico e pedestre.

**Art. 101** A organização do Sistema Viário do município de Naviraí seguirá as seguintes diretrizes:

I - Os Sistemas Viários Rural e Urbano deverão ser analisados de forma conjunta, observando o transporte de carga dos produtos agrícolas e prevendo o acesso e o trânsito dos veículos de carga e descarga que atendem à zona urbana;

II - As linhas vicinais municipais e as rodovias estaduais e Federais se articularão de forma harmoniosa, garantindo a circulação segura de seus transeuntes, principalmente em relação aos veículos de transporte de cargas e de transporte coletivo, assim como terão articulação segura no cruzamento com as vias de acesso às zonas urbanas;

III - As Zonas Rurais deverão ser analisadas pelo órgão competente do Executivo Municipal para adequar suas vias de acessos e seus entornos, prevendo o potencial de utilização dos eixos rodoviários para a instalação correta de sinalização das vias;

IV - A circulação de veículos na zona urbana deverá estar em sintonia com a circulação de ciclistas e pedestres;

V - A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo Definirá os índices para estacionamento de veículos em edificações de uso residencial e não-residencial;

VI - A implementação de anel viário para controle do trânsito de veículos pesados e ou com cargas perigosas ou cujo tamanho exceda a possibilidade de transito na área urbanizada.

#### Seção I DOS EIXOS RODOVIÁRIOS

**Art. 102** A malha viária do município de Naviraí compreende os eixos rodoviários com postos pelas rodovias federal e estadual além das estradas vicinais municipais.

**Art. 103** Rodovia BR 163 - Rodovia de importância nacional. Corta o país de norte a sul e é fundamental para o escoamento da produção do agronegócio até os portos de Santos e Paranaguá. Nos trechos em que passa pelo distrito sede de Naviraí, torna-se uma via dentro do perímetro urbano, numa Zona de Interesse Industrial.

**Art. 104** Rodovia Estadual MS 141- Esta rodovia faz ligação entre Naviraí e Ivinhema, com saída da cidade pela região Norte.

**Art. 105** Rodovia Estadual MS 489 - Esta rodovia liga Naviraí ao Distrito de Porto Caiuá. Tem importância municipal para o escoamento dos produtos e a circulação de turistas no município.

**Art. 106** Rodovia Estadual MS 145 - Esta rodovia, não pavimentada, liga Naviraí a Jateí, articulando-se, neste trecho, com várias outras estradas.

**Art. 107** A malha rodoviária do município de Naviraí conta com outras estradas municipais, a saber:

ESTRADA	INÍCIO	FIM	KM	LIGAÇÃO
NV-01	Naviraí		2,91	BR-163
	Aranav	P. Bolsinha	5,56	BR-163
	Aranav	F. Mato Verde	13,43	BR-163
NV-04	BR-163	Faz. Palmares	4,71	BR-163
	RR-763 (Faz. Pontal)	Faz. Segredo	8,55	BR-163
	BR-163	Faz. Brilhante	25,84	BR-163
	Faz. Maruti	Faz. Ponta Grossa	12,27	MS-145
NV-05	Fax. v 5 Aparecida	Faz. Maringá	10,93	MS-145
	BR-145	Ponte do Laranja	4,63	MS-145
	Assentamento Junca	Faz. Araguaia	2,55	MS-145
NV-11	MS-145	Faz. St. nt. de Pédua	1,13	BR-145
NV-12	BR-163/MS-145	Faz. Alto da Mata	12	BR-163/MS-145
	BR-163	MS-145	4,67	BR-163/MS-145
	MS-145	Faz. Garota	9,27	MS-145
NV-15	MS-145	Faz. Guarapuavana	6,72	MS-145
	MS-145	Faz. São Jorge	8,38	MS-145
	MS-145 (Faz. fque ta )	MS-141	19,69	MS-141/MS-145
	MS-145 (Faz. Concórdia)	MS-141	16,91	MS-141/MS-145
	MS-141 (Faz. .lequUibd)	Faz. Água Doce	17,84	MS-141
NV-20	MS-141	Faz. Maria lva	12,38	MS-141
NV-21	MS-141 (Faz. Sm. Afaria)	Faz. Maria lva	12,38	MS-141
NV-22	MS-141 (Pedreira)	Faz. Sta. Rosa	14,09	MS-141
	Borborema	MS-141	13,65	MS-141
	Faz. St a. Rosa	Faz. Estrela Dalva	7,9	MS-141
	MS-467 (Faz. Amç/zuhiz)	Faz. Santa Amália	10,25	MS-141
NV-26	Faz. Brotas	Faz. Ipuitã	15,46	MS-141
NV-27	MS-467 (Faz. Girasso)	Faz. Conquista	12,17	MS-141
NV-28	MS-467 (Novo Rumo)	Faz. São Nicolau	14,32	MS-141
	MS-467	Faz. Vaca Branca	8,87	MS-141
NV-30	MS-467	Faz. Dois SS	0,99	MS-141

## Seção II

### DA HIERARQUIA DAS VIAS URBANAS

**Art. 108** A hierarquia viária urbana está dividida em:

I - Anel Viário: via de circulação rápida que deverá contornar a área urbanizada, partindo da BR 163, contornando a cidade, ao norte, passando pela região da Universidade e aeroporto, seguindo até a MS 489, que dá acesso ao Porto Caiuá, seguindo até a MS 141 ao sul da cidade que irá encontrar a BR 163. O anel viário está representado no mapa 12 do anexo II;

II - Vias Principais: são as vias radiais e transversais que servem de acesso à cidade, ligando com



eixos rodoviários. AV - Amambai, AV - Campo Grande, AV - Weimar Gonçalves Torres, AV - Amélia Fukuda, AV - Caarapó e Rua Mato Grosso. São caracterizadas por interseções em nível, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;

III - Vias estruturais: são vias urbanas, auxiliares às vias principais, que fazem ligação entre os bairros;

IV - Vias coletoras: vias destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias estruturais ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

V - Vias locais: vias de trânsito lento, destinadas ao acesso local ou a áreas restritas. São vias de uso residencial.

VI - Vias locais das ZEIS: vias de trânsito lento, destinadas ao acesso local ou a áreas restritas, dentro de loteamentos sociais. São vias de uso residencial.

VII - Vias Parque: vias que margeiam as áreas de várzeas. Serão classificadas como vias estruturais na hierarquia viária, para fins de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. A classificação de uso e ocupação das vias será detalhada no Plano de Mobilidade Urbana.

**Art. 109** As vias demarcadas no mapa de hierarquização viária deverão respeitar as dimensões mínimas de caixa de rua:

I - Anel viário - 40,00 m;

II - Via principal - 40,00 m;

III - Via estrutural - 30,00 m;

IV - Via coletora - 20,00 m;

V - Via parque - 20,00 m;

VI - Via local - 15,00 m;

VII - Via local nas ZEIS - 12,00 m;

§ 1º A circulação de veículos pesados se dará pelo anel viário, evitando o transtorno no trânsito e o excesso de peso na pavimentação das vias urbanas.

§ 2º As dimensões determinadas para as vias estão definidas para aquelas a serem projetadas e implantadas. As vias já existentes na área urbana que possuem dimensionamento diferente da categoria determinada no artigo 109 não necessitarão ser modificadas.

§ 3º A hierarquização das vias urbanas está no Mapa 10 do anexo II.

§ 4º A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como o Plano de Mobilidade Urbana, classificarão outras vias urbanas na setorização das funções da cidade, que contará com divisões orientando usos residencial, comercial, de serviços e industrial de pequeno porte.

§ 5º Todas as vias das Zonas Especiais Industrial 1 e 2, quando não identificadas no mapa da hierarquização viária, são classificadas como coletoras ou de hierarquia acima.

§ 6º Na expansão das vias principais conforme o mapa 10, estas deverão ter largura mínima de 40,00 m e ser projetadas com no mínimo duas faixas de circulação de veículos, estacionamento, ciclovia e passeio público com no mínimo 4,50 m de cada lado.

§ 7º As vias parque serão construídas ao longo da faixa de interesse ambiental na margem dos rios e córregos da área urbana, e deverão possuir no mínimo duas faixas de circulação de veículos,

estacionamento, ciclovia, faixa para passeio esportivo de pedestres e passeio público.

§ 8º De ambos os lados da BR-163 deverá ser construída via marginal com largura básica de 30,00 m, de forma a viabilizar o deslocamento local. A rodovia deverá contar com dispositivos seguros para travessia de ciclistas e pedestres nos trevos de acesso a Naviraí.

## TITULO V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

### Capítulo I PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 110** O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórias do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário.

**Art. 111** A utilização do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano tem por objetivo:

I - Otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana de Naviraí na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II - Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;

III - Combater o processo de periferização;

IV - Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não-utilização.

**Art. 112** O parcelamento compulsório poderá ser aplicado nos vazios urbanos, presentes no mapa 13 do anexo II, inseridos na zona de ocupação prioritária.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 113** O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do imóvel urbano não-edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não-utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 114** Estão sujeitos à aplicação dos instrumentos edificação e/ou utilização compulsórios os imóveis não-edificados, subutilizados ou com edificação desocupada há mais de 2 (dois) anos, independentemente da área construída localizados na Zona de Ocupação Prioritária, representada no mapa 04 do anexo II.

Parágrafo único. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput deste artigo, após comprovação técnica pelo órgão municipal competente e aprovação pelo Conselho da Cidade, os imóveis utilizados como estacionamento ou exercendo função urbanística e/ou ambiental essenciais.

**Art. 115** As disposições contidas nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º do Estatuto da Cidade serão aplicadas integralmente no Município, observado o prazo inicial de um ano, durante o qual o Executivo Municipal fará ampla divulgação e explicação de tal procedimento, junto à comunidade local.

### Capítulo II CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 116** O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público Municipal e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e

serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados, não-utilizados ou utilizados inadequadamente.

Parágrafo único. Como forma de viabilização do Consórcio Imobiliário, expresso por meio de planos de urbanização ou edificação, o proprietário poderá transferir ao Poder Público Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 117** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, estabelecido na planta genérica de valores, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 118** O instrumento do Consórcio Imobiliário objetiva:

I - Realizar obras de urbanização, citadas no art. 73 desta lei;

II - Realizar planos de edificação.

**Art. 119** O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel enquadrado nos casos estabelecidos nos artigos 94 e 95, a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme o disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 120** O Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado nas seguintes áreas urbanas:

I - Áreas demarcadas para o parcelamento compulsório constantes no mapa 13 do anexo II, e outras constantes da Zona Ocupação Prioritária;

II - Outras áreas determinadas pelo executivo municipal, com anuência do CONCIDADE.

### Capítulo III OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

**Art. 121** A Operação Urbana Consorciada é o instrumento através do qual atuam em parceria a iniciativa privada e o poder executivo municipal para a execução de projetos urbanísticos e ambientais ou imobiliários de interesse social.

§ 1º As Operações Urbanas Consorciadas ocorrerão por iniciativa do poder público ou através de propostas da iniciativa privada, considerando o interesse da coletividade.

§ 2º As Operações Urbanas Consorciadas serão regulamentadas por lei específica, baseadas no Plano Diretor, com anuência do CONCIDADE.

§ 3º Algumas das operações urbanas previstas neste Plano Diretor estão presentes no Mapa 14 do anexo II.

**Art. 122** A Prefeitura poderá coordenar a realização de operações urbanas consorciadas para promover a reestruturação, recuperação e melhoria ambiental e de espaços urbanos da cidade com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento as necessidades sociais e na efetivação de direitos sociais.

**Art. 123** As Operações Urbanas Consorciadas atenderão as disposições do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 2001, e serão criadas por leis específicas, tendo por finalidades, alternativamente:

I - Criação dos Parques Lineares do córrego do Touro e Cumandá, nas ZEIAS - Parques lineares;

II - Otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte com melhoria e ampliação do sistema viário estrutural;

III - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a

legislação vigente;

IV - Melhoria e ampliação da infraestrutura básica e drenagem na região do varjão.

V - Desenvolvimento econômico e dinamização de áreas visando a geração de empregos;

VI - Reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

VII - Proteção, recuperação e valorização do patrimônio ambiental e de bens e áreas de valor histórico e cultural;

VIII - Implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, de programas de habitação de interesse social e de espaços públicos;

IX - Criação do sistema de transporte coletivo público;

X - Reurbanização do Parque Municipal do Cumandaí.

**Art. 124** A Operação Urbana Consorciada destinada à implantação dos parques lineares nas ZEIA`s terá prioridade sobre as demais e os recursos destinados para a implantação dos mesmos serão provenientes de provisão orçamentária em cada exercício financeiro e contido no Plano Plurianual:

Parágrafo único. Os recursos auferidos para a Operação Urbana Consorciada dos Parques Municipais serão depositados no Fundo Municipais de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 125** As ações da operação urbana consorciada dos Parques Lineares compreenderão:

I - A aquisição de áreas de ZEIA - parques lineares - dentro do perímetro urbano, conforme mapa 07 do anexo II;

II - A implantação das vias marginais e suas sinalizações horizontais e verticais;

III - A implantação dos Parques Lineares seguindo projeto arquitetônico específico.

**Art. 126** Por ocasião do parcelamento do solo dentro do perímetro urbano, poderá haver permuta das áreas institucionais com áreas das ZEIA`s, objetivando a implantação dos Parques Lineares.

§ 1º Para haver a permuta dos imóveis, o parcelamento deverá ser devidamente aprovado no órgão competente e as áreas escolhidas para serem doadas ao município como áreas institucionais e/ou áreas verdes deverão ser avaliadas conforme o valor do mercado de venda corrente dos demais imóveis do loteamento.

§ 2º Lei específica determinará maiores detalhes da operação urbana consorciada dos Parques Lineares das ZEIA`s.

§ 3º Os lotes dispostos nas vias marginais das ZEIAs, denominadas nesta lei de Vias Parque, poderão ter seus parâmetros urbanísticos flexibilizados desde que o resultado reverta em melhores condições de implantação dos Parques Lineares.

**Art. 127** A Operação Urbana Consorciada de drenagem da área do varjão e do Parque Cumandaí tem a finalidade de:

I - Melhorar condições de circulação viária de acesso à AV - Mato Grosso;

II - Evitar alagamentos e criar condições de valorização imobiliária e melhoria de qualidade de vida à população e aos empreendimentos desta porção do território urbano;

III - Reurbanizar e melhorar as condições de esporte e recreação no parque Cumandaí, integrando com a área do bosque;

IV - Valorizar o meio ambiente e as áreas de lazer para a população em geral.

**Art. 128** As áreas sujeitas regularização fundiária por meio de operações urbanas estão presentes no mapa 15 do anexo II e são as seguintes:

I - Quadras 74, 75, 76, 79, 80, 80A, 80C, 80C1, 80D, 80F, 80I, 80J, 328, 329, 330 e 331, Bairro Centro (região do Varjão);

II - Quadras 07, 07A, 07B, 07C, 13, 19, 19A, 25, 26, 29, 33 e 343, Bairro Centro (região do Sucupira);

III - Quadra 02, Vila João de Barro;

IV - Quadras 01 e 01A do Bairro Harry Amorim Costa;

V - Quadras 258, 261, 262 e 263, Bairro Centro (região do Complexo Esportivo);

VI - Quadras 347, 347A, 348, 349, 350, 350A, 351, 352, 353, 354 e 355, Bairro Centro (região do Tarumã);

VII - Todo o Bairro Parque Sucupira;

VIII - Todo o Bairro Córrego do Touro;

IX - Todo o Bairro Jardim Vale Encantado;

X - Todo o Bairro Jardim Eldorado.

§ 1º Os beneficiários da regularização fundiária não poderão vender o imóvel antes de decorridos cinco anos.

**Art. 129** A área demarcada para estudo do perímetro urbano de Porto Caiuá poderá ser objeto de aplicação de operação urbana consorciada, que para efeito do estudo, toda a demarcação do Distrito de Porto Caiuá está representada no Mapa 16 do anexo II.

#### Capítulo IV DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 130** O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso de este necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais.

Parágrafo único. Ficam gravados com o direito de preempção, pelo período de cinco anos, as áreas constantes no mapa 17 do anexo II.

**Art. 131** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - Regularização fundiária;

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

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

**Art. 132** O órgão competente do Executivo Municipal, por meio de lei municipal específica, poderá delimitar outras áreas em que incidirá o Direito de Preempção, definir procedimentos e fixar prazos de vigência.

**Art. 133** O Direito de Preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

## Capítulo V OUTORGA ONEROSA DA CONSTRUÇÃO

**Art. 134** Entende-se por outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona, e da mesma forma em relação aos parâmetros mínimos e máximos determinados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 135** O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade-, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação específica.

§ 1º Os critérios e procedimentos da outorga onerosa serão definidos na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;

§ 2º A concessão da outorga onerosa do direito de construir, será deferida ou indeferida após a manifestação do Conselho da Cidade, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art. 136** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão depositados na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), a saber:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 137** A outorga onerosa do direito de construir será aplicada na Zona de Ocupação Prioritária e nas vias Parque. Lei municipal específica estabelecerá outras áreas que poderão receber potencial construtivo, bem como as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando, no mínimo:

- I - A fórmula de cálculo da cobrança;
- II - Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - A contrapartida do beneficiário;
- IV - Os procedimentos administrativos necessários.

Parágrafo único. O valor de referência para aplicação da outorga onerosa do direito de construir será aquele expresso no boleto de pagamento do IPTU, que deverá ser revisto e atualizado anualmente por uma comissão de valores imobiliários.

**Art. 138** Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na implantação de projetos de Habitação de Interesse Social em ZEIS.

**Art. 139** O impacto da outorga onerosa do direito de construir deverá ser controlado permanentemente pelo órgão competente do Executivo Municipal, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso deste instrumento.

**Art. 140** Será autorizado, mediante pagamento da outorga onerosa, o potencial construtivo máximo nos lotes das vias marginais dos parques lineares.

Parágrafo único. Os proprietários que utilizarem o instrumento de operação urbana para a formação do parque linear, poderão fazer compensação na outorga onerosa do direito de construir, mediante autorização do Conselho da Cidade.

## Capítulo VI TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 141** Entende-se como Transferência de Potencial Construtivo o instrumento de política urbana, utilizado como forma de compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens de interesse socioambiental ou de interesse social para:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º O proprietário citado no caput terá o direito de transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar no seu imóvel.

§ 2º Para efeito de aplicação da Transferência de Potencial Construtivo, o enquadramento dos imóveis conforme o caput deste artigo será definido por órgão municipal competente e deliberado pelo Conselho da Cidade.

**Art. 142** A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, após a manifestação do Conselho da Cidade, como forma de indenização e/ou ressarcimento, mediante prévio acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação de bens de interesse socioambiental.

**Art. 143** Não será concedida a faculdade de transferir o direito de construir, nos termos do artigo supramencionado, aos proprietários de imóveis cujos possuidores preencham os requisitos para adquiri-lo por usucapião.

**Art. 144** O volume construtivo, a base de cálculo e os demais critérios necessários à aplicação da Transferência de Potencial Construtivo serão definidos em legislação municipal específica, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele será transferido.

§ 1º O lote para o qual, por interesse público, se transferir o potencial construtivo poderá ter seu coeficiente de aproveitamento aumentado em até 100% (cem por cento) do coeficiente máximo do setor a que pertence, limitado a 4,0 (quatro) vezes a área do lote.

§ 2º O proprietário de Imóvel enquadrado nos termos do artigo 141 desta Lei, que transferir seu potencial construtivo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, mediante

projeto e cronograma aprovado por órgão competente do Poder Público Municipal.

§ 3º No caso de o proprietário não cumprir o disposto no parágrafo segundo supracitado, o Município executará os serviços de conservação necessários e os cobrará do proprietário, acrescidos da mora devida.

**Art. 145** O impacto da transferência de potencial construtivo deverá ser controlado permanentemente pelo órgão competente, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

**Art. 146** As alterações de potencial construtivo resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo, conforme previsão dos artigos 141 e 142 desta Lei, deverão ser averbadas nas matrículas imobiliárias dos respectivos imóveis, quando se tratar de transferência de potencial construtivo entre particulares.

## Capítulo VII ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 147** Considera-se como empreendimento ou atividade causadora de impacto de vizinhança aqueles que:

- I - Causem o aumento do trânsito de veículos em seu entorno;
- II - Sobrecarreguem, na região, as redes públicas de água, esgoto, drenagem ou energia elétrica;
- III - Causem transtornos à vizinhança, por ruídos, emissão de gases ou lançamento de efluentes;
- IV - Aqueles considerados empreendimentos de impacto, elencados no artigo 95 desta lei.

**Art. 148** A aprovação dos empreendimentos e atividades acima enquadrados dependerá de:

- I - Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme instrução de GDU previamente feita pelo órgão competente do Executivo Municipal e o disposto nos artigos 36, 37 e 38 do Estatuto da Cidade;
- II - Discussão e aprovação do referido EIV pelo CONCIDADE.
- III - Execução, pelo interessado, às suas custas, das obras de sua adequação ao entorno e à própria cidade, conforme apontado no EIV e nas discussões feitas em audiência pública;

**Art. 149** A elaboração e aprovação do EIV não dispensam a elaboração de estudos de impacto ambiental, em conformidade com a legislação específica.

## Capítulo VIII DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 150** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do Artigo 113 desta Lei - ou não sendo cumpridas as etapas previstas nos Artigos 110 a 115 desta Lei, 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 em lei específica de regulamentação a ser promulgada no prazo de um ano, 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 prevista no Art. 8º da Lei nº 10.257/2001.

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



TÍTULO VI  
DA GESTÃO URBANA E AMBIENTAL

**Art. 151** O órgão específico para o planejamento municipal, controle urbanístico e ambiental, a ser implantado em até um ano após a promulgação desta Lei terá como competências, dentre outras ações;

I - Emitir Gui de Diretriz Urbanística - GDU e Guia de Diretrizes Rurais - GDR para loteamentos e empreendimentos em todo o território municipal;

II - Emitir GDU para as atividades que necessitem de Estudo de Impacto de Vizinhança;

III - Emitir licença de localização para as atividades comerciais, industriais e de serviço;

IV - Georeferenciar todas as atividades econômicas e institucionais das zonas urbanas e rural do município;

V - Controlar e fiscalizar o parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - Elaborar estudos e controlar o sistema viário em geral;

VII - Emitir licença ambiental para as atividades econômicas municipais que forem pertinentes.

VIII - Controlar o desenvolvimento urbano por meio de cadastro imobiliário, cadastro de habite-se, alvarás de funcionamento e licenças ambientais;

IX - Atualizar as informações referentes as infraestruturas instaladas e a instalar no município;

X - Compilar e georeferenciar dados de educação e saúde, como números de estudantes e endereços dos mesmos em relação à instituição que estudam atendimentos de saúde e os casos de doenças graves para observar e relacionar com o saneamento básico, entre outros.

XI - Implantar e gerenciar o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM);

XII - Fiscalizar as ações do Plano Diretor ;

XIII - Garantir o cumprimento das legislações urbanísticas e ambientais;

XIV - Encaminhar ao CONCIDADE/NAVIRAÍ todas as demandas necessárias de acordo com este Plano Diretor .

**Art. 152** O órgão responsável pelo planejamento municipal, controle urbanístico e ambiental e fiscalizador do cumprimento das legislações urbanísticas e ambientais do município contará, em seu quadro de efetivos, com profissionais habilitados, capacitados para as funções como: engenheiros, arquitetos urbanistas, biólogos e profissionais ligados à área de geoprocessamento.

**Art. 153** Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, ligado ao órgão de planejamento municipal, controle urbanístico e ambiental, que será constituído de recursos proveniente de:

I - Dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;

II - Repasses ou dotações de origem orçamentária da união ou do estado de Mato Grosso do Sul à ele destinados;

III - Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

IV - Contribuições e/ou doações de pessoa física ou jurídica;

V - Acordos, contratos, consórcios e convênios;

VI - Outorga onerosa e transferência do potencial construtivo;

VII - Taxas de expediente, taxas de habite-se, multas e demais recolhimentos relacionados com a atividade de urbanismo;

VIII - Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas;

IX - Retornos e resultados de suas aplicações.

**Art. 154** O FUNDURB será administrado por um conselho gestor composto por 2 membros do Executivo municipal e 3 membros retirados dos conselhos atuantes nas áreas de urbanismo, meio ambiente e habitação.

**Art. 155** O plano de aplicação de recursos financeiros do FUNDURB deverá ser debatido e aprovado pelo Conselho da Cidade, aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo e encaminhado anualmente, anexo a lei orçamentaria, para aprovação da Câmara Municipal.

§ 1º Além do plano anual de aplicação de recursos aprovado, a Secretaria Executiva do FUNDURB deverá encaminhar ao CONCIDADE, semestralmente, relatório detalhado dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 2º O Conselho Gestor do Fundo aprovará anualmente a prestação de contas do exercício anterior.

**Art. 156** O órgão de planejamento municipal, controle urbanístico e ambiental, ficará responsável por produzir um mapeamento correto do município, com informações geológicas-geotécnicas e ambientais e produção de mapas temáticos, contendo:

I - Divisão da cidade, por setores, para facilitar a inscrição dos imóveis no cadastro imobiliário;

II - Reordenação de ruas e bairros;

III - Informações das áreas de saúde, educação, segurança pública, trânsito, corpo de bombeiros, meio ambiente, entre outros;

IV - Ocupação dos lotes urbanos com informações da área construída;

V - Permeabilidade do solo e cobertura vegetal.

## TÍTULO VII DA PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA E CONTROLE SOCIAL

**Art. 157** A Prefeitura promoverá atividades de formação para os munícipes, como cursos, seminários e oficinas, com o objetivo de ampliar a troca de informação sobre as políticas de desenvolvimento urbano, favorecendo seu contínuo aperfeiçoamento.

Parágrafo único. Tais atividades serão planejadas pelo Conselho da Cidade em conjunto com os representantes dos conselhos setoriais, reunidos numa Comissão entre Conselhos e deverão ser organizadas, ordinariamente, no mínimo uma vez por ano, antecedendo a discussão do orçamento municipal.

**Art. 158** O Poder Executivo fará a ampla publicidade das ações da gestão participativa da política urbana, bem como das audiências públicas e outros eventos que interessem diretamente a população.

**Art. 159** Fica assegurada a participação ativa da população, por meio dos conselhos setoriais, em audiências públicas e eventuais chamamentos à população em casos necessários.

**Art. 160** Cabe ao Conselho da Cidade exercer o papel de instância decisória nas questões relativas ao Plano Diretor, à legislação acessória e aos planos municipais complementares, além da gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

TÍTULO VIII  
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 161** Qualquer modificação para ampliação do perímetro urbano do Distrito Sede de Naviraí deverá ser precedida de uma consulta popular, passando obrigatoriamente pelo CONCIDADE e uma audiência pública.

**Art. 162** Deverá ser contratado, no prazo de 1 ano, os serviços para levantamento geotécnico - carta geotécnica - principalmente para a demarcação correta das áreas que margeiam os córregos dentro do perímetro urbano de Naviraí.

**Art. 163** Os novos loteamentos deverão prever que as áreas institucionais para equipamentos urbanos sejam em vias coletoras ou vias de hierarquia superior.

**Art. 164** As atividades econômicas consideradas inadequadas, que já se encontrem instaladas dentro do perímetro urbano de Naviraí, terão asseguradas o seu uso, desde que não seja modificada a razão social da empresa ou transferida a outro empresário.

**Art. 165** O parcelamento, uso e ocupação do solo serão tratados em uma só lei que deverá ser reformulada no prazo de 180 dias após a aprovação desta lei.

Parágrafo único. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo deverá tratar acerca do uso do subsolo urbano, considerando o estímulo e a normatização para sua utilização por infraestrutura urbana e estacionamento.

**Art. 166** O Código de Obras e o Código de Posturas deverão ser revisados ou reformulados no prazo de 12 meses após a aprovação desta Lei.

**Art. 167** Os Planos setoriais descritos nesta lei deverão ser elaborados no prazo de 2 anos, a partir da promulgação desta Lei.

**Art. 168** Até a reformulação da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de Naviraí, os assuntos omissos e as decisões serão tomadas em conjunto com o Conselho da Cidade.

**Art. 169** A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras e o Código de Posturas são instrumentos complementares ao Plano Diretor, porquanto recomenda-se que alterações e emendas às mesmas impliquem em processo participativo, conduzido pelo Conselho da Cidade e com realização de audiência pública.

**Art. 170** Esta Lei revoga expressamente a Lei Complementar nº 61/2006, bem como as disposições em contrário.

Naviraí, 11 de abril de 2018.

JOSÉ IZAURI DE MACEDO  
Prefeito Municipal

**Download:** Anexo - Lei complementar nº 195/2018 - Navirai-MS  
([www.leismunicipais.com/MS/NAVIRAI/ANEXO-LEI-COMPLEMENTAR-195-2018-NAVIRAI-MS.zip](http://www.leismunicipais.com/MS/NAVIRAI/ANEXO-LEI-COMPLEMENTAR-195-2018-NAVIRAI-MS.zip))

*Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 27/09/2018*

*Nota: Este texto disponibilizado não substitui o original publicado em Diário Oficial.*