



Portal de Legislação da Câmara Municipal de Caldas Novas / GO

LEI MUNICIPAL Nº 3.088, DE 12/12/2019

INSTITUI A POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL E O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS E SUAS DIRETRIZES, REVOGA A LEI Nº 1.829 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2011, E CONFERE OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Executivo Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS Estado de Goiás aprovou, e eu, PREFEITO, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º As Diretrizes Gerais da Política Urbana e Ambiental e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Caldas Novas 2019, tendo como horizonte temporal o ano 2029, quando será revisado, e a cada 2 (dois) anos a partir deste, quando será atualizado obedecerão ao disposto nesta Lei, criada para cumprimento ao disposto nos [artigos 182 e 183 da Constituição Federal](#), da [Lei Orgânica Municipal](#) e ao que determina a [Lei Federal nº 10.257/2001](#) - Estatuto da Cidade.

TÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA E DO PLANO DIRETOR **CAPÍTULO I - OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL**

Art. 2º São objetivos da política urbana e ambiental do Município de Caldas Novas:

- I** - Pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade, entendida na sua real dimensão;
- II** - O bem-estar e a melhoria da qualidade de vida da sua população total, integrada pela população residente, trabalhadores, usuários e turistas;
- III** - O uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território do Município;
- IV** - A inclusão social e a redução da pobreza através de políticas públicas, municipais e regionais, de desenvolvimento sustentável;
- V** - A integração regional e urbana, com complementaridade sócio-econômica, cooperação intergovernamental e responsabilidade compartilhada na gestão da cidade, inserida no contexto regional;
- VI** - A valorização e a preservação do patrimônio natural e cultural, como potencial de desenvolvimento econômico-social e de criação e implementação da uma identidade urbanístico-ambiental, principalmente no centro da cidade;
- VII** - A criteriosa utilização do meio físico natural como suporte para o processo de desenvolvimento urbano-ambiental, com a imputação de responsabilidade aos agentes públicos e privados pelas práticas ecológicas por eles permitidas ou exercidas;
- VIII** - A definição da configuração urbanística da cidade, orientando a produção, ocupação e uso do espaço urbano, tendo como parâmetro a função social da cidade;
- IX** - A garantia de mobilidade, de acesso universal aos bens e serviços urbanos e dos deslocamentos no espaço público, especialmente para pessoas com necessidades especiais;
- X** - O equilíbrio e a apropriação coletiva da valorização imobiliária decorrente da legislação urbanística e dos investimentos públicos em infra-estrutura urbana;
- XI** - A efetiva participação dos diversos agentes públicos e privados nos processos de planejamento e gestão do desenvolvimento urbano e ambiental e de implantação da política urbana e ambiental;
- XII** - Ampliação e valorização de espaços públicos de uso coletivo.
- XIII** - Planejamento do desenvolvimento das cidades, das atribuições especiais da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.
- XIV** - Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural constituído do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e hidro geológico.

Parágrafo único. A AMAT (Associação das Empresas Mineradoras das Águas Termais de Goiás, Caldas Novas) referência nas questões das Águas Termais na Região das Águas Quentes produziu uma proposta para os Fundos de

Vale da Bacia Urbana do Ribeirão de Caldas, e entregue à Prefeitura para que, de forma sistemática possa qualificar as áreas verdes urbanas da cidade, dando diretrizes para a sua recuperação e uso.

Art. 3º São diretrizes da política urbana e ambiental do município de Caldas Novas:

I - A ordenação do território para o conjunto da comunidade, sem exclusão ou discriminação de quaisquer segmentos ou classes sociais, e sua valorização como espaço coletivo;

II - O pleno aproveitamento do potencial urbanístico-ambiental da cidade, assegurando o uso coletivo dos seus espaços, recursos e amenidades, como bens coletivos acessíveis a todos os cidadãos;

III - A promoção do desenvolvimento urbano e ambiental, como responsabilidade do Estado e da Sociedade, com o Governo Municipal exercendo o papel de articulador do processo de desenvolvimento e da redistribuição não regressiva dos seus custos e benefícios;

IV - A dotação adequada e prioritária de infra-estrutura urbana, especialmente em Saneamento com a criação da Política Municipal de Saneamento Básico, priorizando os serviços de ampliação de rede de água potável, ampliação da rede de esgoto, ampliação da rede de águas pluviais, e de resíduos sólidos, na área de Transporte e Acessibilidade Urbana, de Habitação;

V - A garantia da prestação de serviços urbanos de qualidade a toda a população;

VI - A conservação e recuperação do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio histórico, artístico e cultural da cidade;

VII - A adequação das normas de urbanização às condições de desenvolvimento econômico, cultural e social;

VIII - A universalização das obrigações e direitos urbanísticos para todos os segmentos econômicos e sociais da cidade, independentemente de seu caráter formal ou informal;

IX - A regulamentação dos instrumentos de gestão da cidade, necessários à garantia da participação e controle social;

X - A revitalização de áreas e equipamentos urbanos estagnados, decadentes ou em desuso;

XI - Renovação urbana de áreas degradadas ou de ocupação em desconformidade com a dinâmica projetada para o Município;

XII - Ocupação prioritária de lotes vagos e dos vazios urbanos, dentro do processo de parcelamento e uso do solo urbano com infra-estrutura de responsabilidade do empreendedor, permitindo a instalação de condomínios horizontais de acordo com regulamentação municipal;

XIII - A qualificação, proteção, da bacia do ribeirão Pirapitinga com a criação de uma APMA, dentro de um zoneamento ambiental municipal e de um meio ambiente natural e construído, como os fundos de vales, bosques, paisagens e vegetação nativa;

XIV - Regular os aspectos urbano-ambientais dos espaços verdes de todo o território municipal, valorizando as características do bioma, estabelecendo percentuais de área verde por tipificação de gleba;

XV - A criação um plano sistemático de ordenamento e gestão de Parques e Áreas verdes, qualificando atributos, cumprindo a legislação e normas no sistema de gestão e manejo desse segmento;

XVI - Criar mecanismos para que as zonas de proteção e áreas demarcadas por programas de investimentos, recuperação e incentivos estabeleçam em seus planos de manejo medidas mitigadoras de compensação ambiental, com ampla divulgação pública, anunciando a função social dos investimentos;

XVII - A criação de programas de educação ambiental nas escolas, com as campanhas permanentes voltadas a alfabetização ambiental e gestão de resíduos sólidos;

XVIII - Na promoção da imagem da cidade com práticas ambientalmente sustentáveis, ampliadas a todos os usuários da estrutura urbano-ambiental do Município, tais como a criação de parques urbanos e rurais, ciclovias, etc;

XIX - Na estética urbana, assegurando a beleza, insolação, iluminação e ventilação das edificações;

XX - Na consolidação dos potenciais de desenvolvimento do Município, especialmente a estruturação da cidade para as suas potencialidades turísticas;

XXI - A fixação do pólo de desenvolvimento regional das atividades agro-industriais, no núcleo urbano Nossa Senhora de Fátima (Grupinho);

XXII - A promoção de acesso à moradia para a população de baixa renda;

XXIII - A distribuição equitativa e funcional da densidade populacional compatíveis com a infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos;

XXIV - Valorizar as ações da Defesa Civil nas áreas de risco e nos eventos suscetíveis a ocorrências de grandes impactos como deslizamentos e inundações.

CAPÍTULO II - DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 4º A cidade cumpre sua função social quando assegura à população:

I - Condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento sustentável em suas dimensões econômica, social, ambiental e cultural;

II - Condições dignas de moradia;

III - O atendimento à demanda por serviços públicos e comunitários da população que habita, trabalha, atua ou visita o Município;

IV - A proteção, conservação e natural, para mantê-lo sadio e ecologicamente equilibrado;

V - A proteção e a conservação do patrimônio histórico-cultural, artístico, ambiental, geológico e arqueológico;

VI - A reabilitação e readequação de áreas urbanas degradadas ou estagnadas, com incremento do seu potencial edificável e estímulos para novos usos, habitacionais, comerciais, industriais, mistos e de serviços, inserindo-as no Sistema Produtivo;

VII - A qualificação dos espaços públicos colocados à disposição de todos;

VIII - A integração de todos os Núcleos Habitacionais, Povoados que formam o Município;

IX - Condições de mobilidade em seu sentido universal, defesa social, segurança pública e acesso a equipamentos sociais, tais como de saúde e educação.

CAPÍTULO III - DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 5º A propriedade cumpre sua função social quando atende aos seguintes requisitos:

I - É utilizada como suporte de atividades de interesse público urbanístico;

II - Tem uso compatível com as condições de preservação ambiental e cultural e de valorização da paisagem urbana;

III - Sua intensidade de uso e ocupação é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos;

IV - Não ameaça a segurança e saúde do usuário e da sua vizinhança;

V - Valoriza e preserva os recursos naturais necessários à qualidade de vida urbana e rural, os mananciais, o sistema hidrográfico, faixas marginais e espaços públicos humanizados;

VI - Reabilita e dá uso adequado às áreas não edificadas, ou subutilizadas;

VII - Utiliza racionalmente os recursos naturais, minerais e hídricos.

§ 1º São atividades de interesse público urbanístico aquelas inerentes às funções sociais da cidade e ao bem-estar coletivo, incluindo-se habitação, recreação, lazer, produção, comércio de bens, prestação de serviços, transporte e mobilidade de pessoas e bens.

§ 2º Sujeitam-se às sanções previstas em lei os proprietários de imóveis urbanos que, por qualquer meio, artifício ou omissão, impeçam ou dificultem a realização de atividades de interesse público urbanístico em sua propriedade.

CAPÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

Art. 6º A política urbana e ambiental de Caldas Novas será executada com base em todos os meios legais disponíveis, em especial mediante a aplicação dos seguintes instrumentos:

I - Instrumentos de Planejamento:

a) Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental 2019;

b) Revisão da legislação ambiental e urbanística sobre o parcelamento, a ocupação racional e o uso do solo, de edificações e posturas;

c) Planos, programas e projetos setoriais harmonicamente integrados;

d) Planejamento orçamentário (LOA, LDO e PPA).

II - Instrumentos fiscais e financeiros:

a) Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU);

b) Taxas e tarifas diferenciadas de serviços urbanos;

c) Contribuição de melhoria;

d) Incentivos e benefícios fiscais estratégicos;

e) Fundo municipal de desenvolvimento urbano e ambiental.

III - Instrumentos jurídicos:

a) Servidão administrativa;

b) Limitações administrativas;

c) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

d) Instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS);

e) Parcelamento do solo, edificação ou utilização compulsória;

f) Desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública;

g) Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

h) Direito de superfície;

i) Direito de preempção;

j) Transferência do direito de construir;

k) Concessão de direito real de uso;

l) Operações urbanas consorciadas;

m) Regularização fundiária;

- n) Usucapião especial de imóvel urbano;
- o) Estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança.

IV - Instrumentos administrativos:

- a) Concessão de serviços públicos;
- b) Constituição de estoque de terras;
- c) Aprovação de projetos de edificações, de parcelamento, condomínios horizontais, remembramento do solo, inclusive planos especiais de interesse sócio-econômico;
- d) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional com entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos, nacionais ou internacionais;
- e) Parcerias público-privadas.

Parágrafo único. Os instrumentos acima poderão também ser aplicados para imóveis não utilizados ou subutilizados em áreas servidas por infraestrutura urbana.

TÍTULO III - DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS

Art. 7º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Caldas Novas é o instrumento básico do processo de planejamento e da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município, de acordo e em cumprimento ao disposto na sua [Lei Orgânica](#).

Art. 8º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Caldas Novas é o conjunto normativo e estratégico da política de ordenamento territorial e ambiental, balizador das ações dos agentes públicos e privados na produção e gestão do território, de modo a promover uma cidade:

- I - Mais ordenada e justa, que possibilite o acesso à moradia estável e permanente, aos serviços, infra-estruturas e equipamentos urbanos;
- II - Mais saudável, harmoniosa e bela para satisfação dos seus habitantes e que seja atrativa aos visitantes e aos investimentos produtivos.

Art. 9º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, como parte integrante do processo de planejamento municipal, será instrumentalizado por planos setoriais e leis específicas.

Parágrafo único. Na sua elaboração, o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarão as diretrizes e prioridades contidas no Plano Diretor 2019.

Art. 10. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Caldas Novas é fundamentado pelos seguintes princípios:

- I - Integração urbana, adequando as infra-estruturas físicas e naturais;
- II - Função social da cidade, entendida como o direito de todos os cidadãos à moradia digna, às infra-estruturas, equipamentos e serviços públicos, como também ao patrimônio ambiental, histórico, geológico, e cultural da cidade;
- III - Função social da propriedade urbana, com ênfase na adequação da intensidade de uso do solo à disponibilidade das infra-estruturas urbanas, priorizando as condições de preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem urbana, de forma a coibir a retenção especulativa de imóveis que resulte na sua não utilização ou subutilização;
- IV - Reconhecimento da diversidade espacial do Município, com núcleos de povoamento afastados entre si e seu patrimônio natural e construído como elementos de identificação urbanística e ambiental, balizadores do planejamento urbano, nos seus diversos níveis;
- V - Importância dos espaços públicos como áreas fundamentais e insubstituíveis para a expressão da vida coletiva;
- VI - Gestão democrática do processo de ordenamento territorial e ambiental de Caldas Novas com a participação da população, por meio de associações representativas dos diversos segmentos da sociedade, na formulação de propostas para implementação, execução, atualização e revisão do Plano Diretor, de forma a acompanhar sistematicamente a dinâmica da cidade.

CAPÍTULO II - DA ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

Art. 11. As estratégias de estruturação espacial e urbana do Município de Caldas Novas devem considerar:

- I - As características morfológicas, tipológicas e as vocações das suas diversas partes, núcleos, bairros e povoações, que lhe conferem uma específica identidade urbanística;
- II - Os recursos naturais, os espaços públicos, as infra-estruturas compatíveis, saneamento básico e ambiental e o sistema viário como elementos capazes de agregar as diversas áreas urbanas em um tecido conectado internamente contribuindo para uma maior racionalidade, equidade social, econômica e espacial de toda a coletividade;

Seção I - Do Ambiente Natural

Art. 12. Integram o ambiente natural:

I - O ar, a água, o solo, o subsolo, a fauna e a flora;

II - Os ecossistemas significativos e indispensáveis à manutenção da biodiversidade e as manifestações fisionômicas que representem marcos referenciais da paisagem, devendo ser preservados e conservados a fim de assegurar suas características, identidade, além de garantir a qualidade de vida urbana.

Art. 13. A rede fluvial e as massas hídricas do Município constituem elementos estruturadores do ordenamento territorial, compondo uma infraestrutura natural formada pelos seus diversos tipos de corpos d'água.

Art. 14. As áreas de grande valor ambiental, correspondentes, às bacias hidrográficas, mananciais, sobretudo o Rio Pirapitinga e o Rio Corumbá, a Serra de Caldas devem ser resguardadas mediante uso racional e estratégico de forma a garantir o desenvolvimento municipal, contemplando suas demandas atuais e futuras.

Seção II - Dos Espaços Públicos

Art. 15. Os espaços públicos formados pelas vias, logradouros, ruas, praças e parques, definidos como espaços abertos e democráticos, apropriados livremente pela população, são elementos fundamentais do espaço urbano, devendo compor uma rede de conexão sistematizada que favoreça os fluxos adequados de pessoas, bens e veículos.

Art. 16. As revisões das legislações municipais de uso e ocupação do solo terão como uma das diretrizes urbanísticas a interação entre o espaço público e o privado.

Art. 17. Os espaços públicos dedicados às atividades de saúde, educação, cultura, esportes e lazer devem ser ampliados e requalificados, priorizando as comunidades de baixa renda, com a garantia de infra-estrutura adequada e valorização da qualidade de vida das pessoas.

Art. 18. As regiões mais carentes ou desprovidas de equipamentos de cultura, esportes e lazer serão priorizadas para implantação de unidades dessa natureza.

Seção III - Do Sistema Viário e de Transportes

Art. 19. A rede viária e de transporte deve permitir e facilitar a mobilidade e acessibilidade das pessoas, dos veículos e das cargas a partir de meios e modalidades que possibilitem suas integrações e deslocamentos entre as diversas partes do seu território, em articulação com os demais núcleos urbanos da sua vizinhança.

Art. 20. O Sistema de Transporte Urbano Municipal é o conjunto de infraestruturas, veículos e equipamentos utilizados para o deslocamento, controle e circulação de pessoas, bens e animais na área urbana, que possibilite as pessoas o acesso ao trabalho, serviços, bens e lazer.

Art. 21. A política de transporte será direcionada para o disciplinamento e a priorização do trânsito e do transporte coletivo e seus vetores serão a acessibilidade e a equidade no uso do espaço viário urbano pela população, tendo como diretrizes:

I - Ampliar e qualificar os corredores rodoviários de ligação dos povoados urbanos do Município, suas extensões e integrações com outras áreas e povoados do seu entorno, em particular e de forma muito específica com o núcleo urbano Nossa Senhora de Fátima (Grupinho);

II - Redimensionar, padronizar e implantar paradas de transporte coletivo, dentro de uma identidade urbanística da cidade; priorizando a localização de paradas de ônibus e subestações nas proximidades de equipamentos urbanos,

III - Considerar o sistema de transporte de passageiros como balizador do adensamento urbano e indutor da ocupação de terrenos e imóveis vazios ou subutilizados, núcleos agro-industriais, de serviços e conjuntos habitacionais;

IV - Incentivar o transporte não motorizado com a implantação e priorização de passeios urbanos seguros para os pedestres, ciclovias, ciclofaixas e bicicletários.

Art. 22. Deverão ser contemplados os parâmetros para avaliação e controle da qualidade da prestação de serviços de transporte coletivo, ordenamento no transporte complementar, redefinição de anéis tarifários (novas linhas) de forma a atender satisfatoriamente as demandas existentes e projetadas.

Art. 23. As calçadas e vias de acesso a todos os equipamentos e logradouros públicos devem se adequar às normas construtivas específicas, a serem definidas em Lei, facilitando o acesso às pessoas com dificuldade de locomoção e necessidades especiais.

Art. 24. O sistema viário no âmbito municipal deve ser ordenado com o objetivo de formar uma malha composto por 4 (quatro) categorias de vias hierarquizadas:

- I - Vias Macro Arteriais;
- II - Vias Coletoras;
- III - Rodovias Vicinais (Municipais);
- IV - Vias Locais.

§ 1º As Vias Macro Arteriais correspondem aos segmentos das rodovias estaduais que cortam zonas urbanas ou rurais, fazendo as ligações interurbanas e regionais, podendo comportar grandes volumes de tráfego, devendo priorizar as condições de fluidez e mobilidade dos veículos.

§ 2º As Vias Coletoras correspondem às vias de ligação entre as Vias Macro Arteriais, Vicinais e Locais e as vias de acesso aos povoados, bairros e áreas de atividades produtivas, comportando volumes moderados de tráfego, devendo assegurar condições razoáveis de mobilidade e acessibilidade urbana.

§ 3º As Rodovias Vicinais correspondem às vias de acesso aos povoados e unidades produtivas do meio rural, devendo atender às necessidades específicas e permanentes da Zona Rural do Município de Caldas Novas.

§ 4º As Vias Locais correspondem à densa malha do tecido urbano, recebendo baixos volumes de tráfego, devendo valorizar a circulação dos pedestres e dos veículos não motorizados.

Art. 25. Classificam-se como Vias Macro Arteriais:

- I - GO-139/217: de acesso à Piracanjuba e Goiânia através da BR-153;
- II - GO-139: de acesso à Marzagão e região Sudeste;
- III - GO-213: ligação à Morrinhos e a Ipameri;
- IV - GO -309: ligação à Pires do Rio, com conexão à Brasília-DF.

Art. 26. Classificam-se como Vias Coletoras aquelas que correspondem aos trechos urbanos situados nas seguintes localidades: No Distrito sede do Município de Caldas Novas:

- a) Av. Bento de Godoy;
- b) Av. Santo Amaro;
- c) Anel Viário.

Art. 27. As Rodovias Vicinais correspondem às vias de acesso aos povoados e assentamentos rurais, servindo para garantir os deslocamentos de pessoas e bens produzidos nessas localidades.

Parágrafo único. As rodovias mencionadas no *caput* serão objeto de plano específico de forma a buscar, com sua otimização e funcionamento permanente, o fortalecimento da atividade rural do Município de Caldas Novas.

Art. 28. As Vias Locais correspondem às demais vias urbanas, não classificadas como Vias Macro Arteriais ou Vias Coletoras.

Art. 29. As pistas laterais locais das Vias Macro Arteriais, deverão ser tratadas como Vias Coletoras.

Seção IV - Do Saneamento Ambiental

Art. 30. A Política e o Plano Municipal de Saneamento Ambiental serão objetos de processos específicos em integração com o Conselho Gestor de Saneamento Ambiental a ser criado.

Parágrafo único. As diretrizes gerais para o Saneamento Ambiental no Município de Caldas Novas serão regidas pelas deliberações do Conselho Gestor de Saneamento Ambiental, a ser convocada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei.

Seção V - Da Acessibilidade aos Equipamentos e Serviços Públicos

Art. 31. Os equipamentos e serviços públicos de saúde, educação e lazer deverão ser distribuídos espacialmente de modo a facilitar seu uso por toda a população.

Art. 32. A instalação de novos equipamentos de saúde, educação e lazer deverá considerar:

- I - A redução da distância dos deslocamentos entre núcleos habitacionais e esses equipamentos de atendimento

local; e

II - A priorização dos bairros e áreas mais densamente povoadas.

Seção VI - Da Política e do Plano Setorial Municipal de Habitação

Art. 33. A Política e o Plano Setorial de Habitação serão objetos de planos específicos, alinhados ao Conselho de desenvolvimento Urbano e ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e deverão ter como diretrizes:

I - investir em infra-estrutura urbana para promover condição de moradia digna às comunidades desprovidas deste serviço;

II - definir em legislação própria critérios para democratizar e aperfeiçoar o acesso à infraestrutura urbana existente, promovendo preferencialmente o adensamento dos corredores de transportes coletivos;

III - não incentivar a ocupação irregular de lotes com a produção de novas unidades habitacionais em áreas dotadas de infraestrutura, que não sejam consideradas de risco, através de programa de habitação de interesse social;

IV - promover a moradia digna, prioritariamente mais próxima ao local de trabalho, através de projetos alternativos e construção de núcleos habitacionais com localização estratégica, de forma a reduzir deslocamentos casa-trabalho-casa.

Seção VII - Do Desenvolvimento Econômico, do Turismo e da Cultura

Art. 34. Serão diretrizes para o desenvolvimento e localização de atividades produtivas, econômicas, de turismo e de cultura:

I - criar pontos de atratividade com implantação de equipamentos para turismo, eventos, negócios e religioso;

II - ampliar as atividades econômicas do Município de Caldas Novas, especialmente no setor agroindustrial não poluente, e de serviços em áreas ainda não adensadas como no povoado de Nossa senhora de Fátima (Grupinho);

III - implementar operações e projetos urbanos acoplados à política fiscal e de investimentos públicos, voltados a interferir nos critérios de decisão locacional das empresas, com o objetivo de ampliar o nível de emprego e renda dos munícipes;

IV - investir em infra-estrutura e logística, principalmente nos setores de transporte, de forma a facilitar a localização de atividades econômicas descentralizadas nos bairros periféricos.

Seção VIII - Do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Art. 35. O parcelamento, o uso e a ocupação do solo deve se adequar à oferta de infraestruturas urbanas, garantindo um padrão de desenvolvimento compatível com a elevação do nível de urbanização.

Art. 36. A valorização imobiliária decorrente dos padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano definidos pelo Plano Diretor, bem como dos investimentos públicos em infra-estruturas urbanas, deve ser sempre apropriada e direcionada coletivamente.

CAPÍTULO III - DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 37. Fica mantida, de forma integrada, a divisão do território do Município de Caldas Novas com o objetivo de formar unidades espaciais e zonas homogêneas compatíveis e adequadas para aplicação dos instrumentos existentes de controle urbanístico, com observação das seguintes diretrizes:

I - Adotar segmentos de linhas limítrofes de setores censitários, de bairros ou localidades e de limites entre loteamentos, bem como linhas já materializadas em campo, como os cursos d'água e as vias urbanas;

II - Guardar correspondência com a toponímia e identidade tradicional adotada pela legislação municipal de uso e ocupação do solo ou de domínio público.

CAPÍTULO IV - DAS MACROZONAS

Art. 38. Para efeito de gestão urbanística, o perímetro urbano do Município de Caldas Novas está dividido em macrozonas, definidas em legislação própria, denominada em Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO V - DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 39. Nas macrozonas, referidas no artigo anterior, estão localizadas as áreas especiais, as quais em decorrência de suas destinações terão tratamento urbanístico diferenciado.

§ 1º As áreas especiais mencionadas no *caput* deste artigo têm a seguinte classificação:

- I - ZEIS Zonas Especiais de Interesse Social;
- II - Zonas Especiais de Interesse Ecológico;
- III - Zonas Especiais Agrícolas-Florestais;
- IV - Zonas Especiais de Consolidação Estratégica;
- V - Zonas Especiais de Dinamização Urbanística;
- VI - Zonas Especiais de Ocupação Prioritária; e
- VII - Zona Especial Industrial de Caldas Novas.

§ 2º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a declarar outras áreas, como especiais, sempre que a dinâmica territorial assim o exigir ou para atender a diretrizes de planos específicos.

Seção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 40. As ZEIS Zonas Especiais de Interesse Social são conceituadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente e consolidados ou espaços vazios, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana.

§ 1º Não serão consideradas Zonas Especiais de Interesse Social assentamentos habitacionais localizados:

- I - Sob viadutos e pontes;
- II - Dutos de infraestrutura de um modo geral e troncos d'água e esgotos;
- III - Áreas que ofereçam risco à saúde e à segurança de seus habitantes;
- IV - Exclusivamente em logradouros públicos.

§ 2º As ZEIS estão classificadas em 3 (três) tipos:

I - ZEIS 1 São os assentamentos habitacionais a regularizar e requalificar como bairros, que reúnam, cumulativamente, as seguintes características:

- a) estejam destinados preponderantemente ao uso residencial;
- b) sejam habitados preponderantemente por pessoas de baixa renda familiar;
- c) não dotados de serviços de infra-estrutura básica ou possuam serviços de infra- estrutura básica deficientes;
- d) habitados por 25 (vinte e cinco) ou mais famílias que comprovem residir no local há 5 (cinco) anos, no mínimo;
- e) passíveis de regularização e urbanização.

II - ZEIS - 2 - São áreas vazias, subutilizadas a serem destinadas a produção de lotes, cuja identificação encontra-se definida por lei específica;

III - ZEIS - 3 - São os conjuntos de habitações localizados em áreas de risco, passíveis de realocação, em complementaridade com as ZEIS-2, com a introdução de novos usos nas áreas por eles anteriormente ocupadas.

Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Ecológico

Art. 41. As Zonas Especiais de Interesse Ecológico são as áreas do bioma cerrado constituído de mata nativa, de relevante interesse ambiental.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Ecológico, Reservas Ecológicas e Serra de Caldas, já protegidas por legislação estadual, serão objeto de rigoroso cadastramento, pesquisa fundiária.

Seção III - Das Zonas Especiais Agrícolas-florestais

Art. 42. As Zonas Especiais Agrícolas Florestais são as áreas não urbanizáveis, de uso predominantemente rural especificadas no zoneamento ambiental do Município de Caldas Novas.

Parágrafo único. Deverão integrar a barreira florestal e cinturão verde, em grande parte, as áreas classificadas pelo Plano Diretor de Caldas Novas, a serem estimuladas para o reflorestamento, os usos rurais e de lazer, clubes campestres, parques esportivos, sítios de recreio, indústrias rurais isoladas, cemitérios, hortos, jardins botânicos, estações de tratamento de efluentes e resíduos, aterros sanitários.

Seção IV - Das Zonas Especiais de Consolidação Estratégica

Art. 43. As Zonas Especiais de Consolidação Estratégica são áreas nas quais predomina o uso industrial e serão objetos de planos específicos de reurbanização, visando:

I - Promover a dinamização econômica dos espaços através das diversidades dos usos industriais não poluentes, logísticos, culturais, institucionais, comerciais e de serviços;

II - Incentivar a ocupação do Distrito Industrial de Caldas Novas, e consolidar o distrito agro-industrial do povoado Nossa Senhora de Fátima (Grupinho);

III - Respeitar a qualidade ambiental com a valorização de áreas de amenidades paisagísticas.

§ 1º As áreas vazias às margens das vias macro arteriais poderão constituir condomínios industriais, comerciais e de serviços, visando o desenvolvimento de atividades econômicas diversificadas, exceto, àquelas situadas na zona de recarga do lençol hidrotermal, situadas na Zona de Preservação Hídrica.

§ 2º Para a constituição de condomínios industriais, comerciais e de serviços, os equipamentos devem possuir área mínima de 3ha (três hectares) e ser servido por via coletora e com ETE (Estação de Tratamento de Esgoto).

Seção V - Zonas Especiais de Dinamização Urbanística

Art. 44. As Zonas Especiais de Dinamização Urbanística são as áreas reconhecidas como eixos de atividades múltiplas localizadas na área urbana, lindeiras às Vias Macro Arteriais onde se concentram atividades urbanas diversificadas e, dentro das diretrizes estabelecidas no artigo 3º desta Lei, o Município irá:

I - Adotar novos parâmetros de ocupação e remembramento do solo para novos usos e equipamentos de porte e abrangência regional;

II - Ampliar a oferta de infra-estrutura de forma compatível com o novo padrão de ocupação desejada;

III - Priorizar a implantação de grandes equipamentos e usos institucionais de interesse regional nas áreas de saúde, defesa social, segurança, educação, serviços públicos, lazer, negócios e abastecimento;

IV - Apoiar e estimular a implantação de condomínios horizontais habitacionais que apresentem as seguintes características:

a) sejam empreendimentos inovadores;

b) tenham sido elaborados a partir de projetos estruturados para prevenir e ampliar a segurança da cidade;

c) sejam dotados de infraestrutura própria de forma não concorrencial com as existentes, construídas pelo Poder Público;

d) possam contribuir para o estabelecimento de uma cultura pacífica.

Seção VI - Das Zonas Especiais de Ocupação Prioritária

Art. 45. As Zonas Especiais de Ocupação Prioritária são áreas destinadas, prioritariamente, à construção de conjuntos habitacionais ao longo dos corredores do sistema de transporte urbano e serão objetos de planos urbanísticos setoriais, que obedecerão às diretrizes a seguir:

I - Incentivar o uso habitacional;

II - Promover a complementaridade das infra-estruturas nestas áreas;

III - Empregar os instrumentos de utilização compulsória, tributação progressiva, desapropriação e direito de preempção previstos na [Lei Federal nº 10.257/2001](#), para fins de programas habitacionais;

IV - Promover o ordenamento da expansão urbana com hierarquização do sistema viário.

CAPÍTULO VI - APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 46. Na perspectiva do cumprimento da Função Social da Cidade e da Propriedade, da valorização e aproveitamento do patrimônio imobiliário urbano e da preservação dos bens culturais e ambientais, localizados em Zonas Urbanas e Urbanizáveis do Município de Caldas Novas, serão criteriosamente aplicados os instrumentos urbanísticos da política de produção e organização do espaço, a seguir:

I - O parcelamento compulsório;

II - A edificação compulsória;

III - A utilização compulsória;

IV - O IPTU progressivo;

V - A desapropriação;

VI - O direito de preempção;

VII - A outorga onerosa;

VIII - A alteração do uso do solo;

IX - A operação urbana consorciada; e

X - A transferência do direito de construir.

Art. 47. O Município promoverá a regularização jurídico-fundiária dos assentamentos de baixa renda, mediante os seguintes instrumentos:

I - Usucapião especial de imóvel urbano;

II - Concessão do direito real de uso;

III - Concessão de uso especial para fins de moradia.

Parágrafo único. Para os assentamentos que tenham sido objeto de intervenção urbanística ou que tenham definidos seus parcelamentos a partir de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social, preferencialmente, será promovida a regularização fundiária do caput, através de ações coletivas.

Seção I - Do Parcelamento, da Edificação ou Utilização Compulsória, da Tributação Progressiva e da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 48. O parcelamento, a edificação ou utilização compulsória, tributação progressiva e a desapropriação de que trata o [artigo 182, § 4º, da Constituição Federal](#), serão aplicados de forma criteriosa e incidirão sobre:

- I - Imóveis que não estejam atendendo à função social da propriedade urbana, definida no artigo 5º desta Lei;
- II - Imóveis vazios ou subutilizados, degradados, deteriorados, sem uso há mais de 5 (cinco) anos dos serviços de água e/ou luz ou em débito com o IPTU;
- III - Terrenos vazios ou sub-ocupados, isto é, com ocupação inferior ao Coeficiente e aproveitamento Mínimo, e que estejam há mais de 5 (cinco) anos em débito com o IPTU.
- IV - Imóveis vazios ou subutilizados localizados em áreas com disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos.

Parágrafo único. Os instrumentos de que trata este artigo não serão utilizados sobre terrenos e edificações de até 360m2 (trezentos e sessenta metros quadrados) cujos proprietários não possuam outro imóvel no Município.

Art. 49. Os instrumentos de que trata o artigo 46, incidirão em imóveis nas seguintes condições:

- I - Lotes ou glebas não edificadas;
 - II - Lotes, glebas e edificações subutilizados;
 - III - Edificações deterioradas, após emissão de Decreto municipal, identificando o setor ou bairro.
- § 1º Consideram-se edificações subutilizadas aquelas que se encontram sem consumo dos serviços de água e/ou eletrificação há mais de 5 (cinco) anos.
- § 2º Consideram-se edificações deterioradas aquelas que apresentem riscos à segurança dos seus usuários, aos imóveis vizinhos ou contribuam para a deterioração da imagem do Município de Caldas Novas, devidamente atestado mediante parecer emitido pelo órgão fiscalizador da municipalidade.

Art. 50. Identificados os imóveis que não estão cumprindo a função social da propriedade, o Município de Caldas Novas deverá notificar os seus proprietários para que promovam, no prazo de 2 (dois) anos:

- I - O parcelamento, a edificação ou recuperação cabíveis;
- II - A utilização efetiva da edificação.

Art. 51. Esgotado o prazo a que se refere o artigo anterior, o Município de Caldas Novas deverá dobrar, de forma progressiva, a alíquota do IPTU do exercício anterior até atingir o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º A aplicação da alíquota progressiva de que trata este artigo será suspensa imediatamente, a requerimento do contribuinte, a partir da data em que seja iniciado o processo administrativo de parcelamento ou iniciada a edificação ou utilização ou a recuperação, mediante licença municipal, sendo restabelecida em caso de fraude ou interrupção, quando não requerida e justificada pelo contribuinte.

§ 2º Lei específica disporá sobre os processos de interrupção, suspensão e restabelecimento da alíquota progressiva de que trata o parágrafo anterior, e das penalidades cabíveis em caso de dolo ou fraude.

Art. 52. Ultrapassado o prazo final de que trata o artigo anterior, os imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade urbana deverão ser desapropriados, na forma prevista no [artigo 182, § 4º inciso III, da Constituição Federal](#), em conformidade com a regulamentação do [Estatuto da Cidade](#).

§ 1º O Município mediante prévia autorização do Senado Federal, emitirá títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, para pagamento do preço da desapropriação prevista neste artigo.

§ 2º O pagamento será efetuado em 10 (dez) anos mediante parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 53. Os imóveis desapropriados serão utilizados para a construção de habitações populares ou equipamentos urbanos, podendo também ser alienados a particulares, mediante prévia licitação.

Parágrafo único. No caso de alienação, os recursos obtidos devem ser destinados a programas habitacionais.

Art. 54. O Município instituirá instrumentos de regulação para estimular a produção de Habitação de Interesse Social em terrenos vazios ou imóveis subutilizados localizados em áreas dotadas de infraestrutura, priorizando as famílias que ocupem áreas impróprias para edificação ou em situação de risco.

Seção II - Do Direito de Preempção

Art. 55. O direito de preempção poderá ser exercido em todos os imóveis de propriedade privada, em processo de deterioração ou em débito com o IPTU e sem uso há mais de 5 (cinco) anos, independentemente da zona urbana onde esteja localizado.

Art. 56. O Município exercerá o direito de preempção para aquisição de imóveis não edificadas com superfície superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) nas seguintes condições:

- I - Terrenos e quadras contíguas de ambos os lados das linhas de transporte coletivo;
- II - Quadras contíguas às ZEIS.

Parágrafo único. Os imóveis referidos no *caput* deste artigo terão as seguintes destinações:

- a) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- b) constituição de reserva fundiária;
- c) ordenamento da expansão urbana;
- d) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- e) criação de espaços públicos e áreas verdes;
- f) projetos especiais de geração de emprego e renda.

Art. 57. O Município de Caldas Novas deve notificar os proprietários dos imóveis quando encontrados nas situações previstas no artigo anterior.

Art. 58. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município de Caldas Novas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

§ 2º O Município de Caldas Novas fará publicar, em seu Diário Oficial Eletrônico, e em um jornal de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

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

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

Seção III - Da Outorga Onerosa

Art. 59. O Poder Executivo cobrará a título de outorga onerosa a área de construção que exceda o limite definido pelo Coeficiente de Aproveitamento do setor.

Parágrafo único. O valor do metro quadrado de construção correspondente ao sofo criado, assim como as condições em que serão aprovadas as construções que se requerer a outorga onerosa, serão regulamentadas por Lei específica.

Art. 60. Quando da utilização da outorga onerosa, a expedição da licença de construção estará subordinada ao total pagamento da taxa de outorga, que deverá ocorrer no prazo máximo de até 6 (seis) meses após a aprovação do projeto de construção.

Art. 61. Os recursos financeiros auferidos na outorga onerosa, assim como os das operações com certificados adicionais de construção, constituirão receita do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção IV - Da Operação Urbana Consorciada

Art. 62. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público e/ou em conjunto com outros Municípios, Estado ou União, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Parágrafo único. Enquadram-se ainda na categoria de Operação Urbana Consorciada, as intervenções urbanísticas de grande porte, que exijam a cooperação entre o Poder Público, os interesses privados e da população envolvida, e que possam implicar entre outras medidas:

a) na modificação de índices e características do parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações de normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrentes;

b) na regularização de construções, reformas e ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 63. Cada operação consorciada será definida em Lei Municipal específica, contendo o plano de operação urbana consorciada, com no mínimo:

I - Definição da área;

II - Finalidades da operação;

III - Programa básico de ocupação;

IV - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

V - Estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, titulares de aforamento e Investidores privados em função dos benefícios previstos nos incisos I e II do artigo anterior;

VII - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Art. 64. O Município de Caldas Novas promoverá e estimulará a viabilização de Operações Urbanas Consorciadas nos bairros centrais da cidade e em áreas especiais de interesse urbanístico.

Art. 65. O Município promoverá Operações Urbanas Consorciadas, priorizando o atendimento habitacional ou o reassentamento de famílias de baixa renda dos assentamentos precários da proximidade, mediante a regularização urbanística e fundiária e aproveitamento de áreas vazias ou imóveis subutilizados para a produção de Habitação de Interesse Social.

Seção V - Da Transferência do Direito de Construir

Art. 66. O Poder Executivo poderá emitir, em favor do proprietário de imóvel urbano, privado ou público, certificado de autorização para exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Preservação quando o imóvel for considerado de interesse histórico,

III - Cultural, social e ambiental;

IV - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização e habitação de interesse social.

Art. 67. Permitir a criteriosa aplicação da transferência do direito de construir para todos os imóveis, que vierem a ser classificados como Imóvel Especial de Preservação- IEP e Imóvel de Preservação de Área Verde - IPAV, excluídos os bens tombados e os bens pertencentes à União, ao Estado e ao Município.

Parágrafo único. Os critérios de aplicação da Autorização de Transferência do Direito de Construir serão estabelecidos em Lei específica, que regulamentará:

I - A forma e os procedimentos para efetividade deste instrumento;

II - A operacionalização dos certificados para transferência do direito de construir;

III - Os prazos;

IV - Os registros; e

V - As obras de restauro e conservação no imóvel que transfere.

Art. 68. A transferência do direito de construir poderá ser autorizada ao proprietário em troca de imóvel destinado à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, bem como para a execução de programa habitacional.

Parágrafo único. A autorização de que trata este artigo será concedida até o limite do valor monetário integral da área total do imóvel, em observância ao disposto nesta Lei.

Seção VI - Do Consórcio Imobiliário

Art. 69. O Município de Caldas Novas facultará ao proprietário de área atingida pela compulsoriedade do parcelamento ou da ocupação do solo o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no [parágrafo 2º, do artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257/2001](#) -

CAPÍTULO VII - DO PLANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Art. 70. As propostas e diretrizes a seguir enumeradas representam a síntese do resultado das audiências públicas realizadas com a sociedade civil, correspondentes a temas como: áreas de uso e ocupação do solo, meio ambiente e saneamento ambiental, zona rural e gestão urbana.

Seção I - Das Diretrizes de Mobilidade e Acessibilidade

Art. 71. As diretrizes de mobilidade e acessibilidade urbana, na escala local, objetiva o deslocamento seguro de pessoas e bens e deve atender aos seguintes parâmetros:

- I - Implantação de vias coletoras para transporte de cargas;
- II - Elaboração de projeto cicloviário;
- III - Programa de recuperação e manutenção de vias vicinais;
- IV - Plano setorial de rotas acessíveis.

Seção II - Das Diretrizes de Habitabilidade

Art. 72. As diretrizes para os programas integrados de habitação e saneamento básico e ambiental deverão considerar a eliminação das moradias em áreas de risco e condições de insalubridade e atender a:

- I - Programas de melhoria da habitação;
- II - Políticas para as Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social;
- III - Políticas de regularização fundiária;
- IV - Programas habitacionais para famílias de renda até 3(três) salários mínimos;
- V - Programas de erradicação de moradias em áreas de risco;
- VI - Programas de habitação social para a área rural;

Seção III - Das Diretrizes Para a Área Rural

Art. 73. As diretrizes do programa de incentivo à produção agrícola deverão prever ações de apoio ao pequeno agricultor e fomento a projeto de desenvolvimento da cadeia produtiva rural e contemplarão:

- I - A instituição de uma produção diversificada para a área rural;
- II - A implantação de política de regularização fundiária;
- III - A elaboração de diagnóstico agroflorestal de desenvolvimento sustentável;
- IV - A implantação de programa de saneamento ambiental integrado para preservação das áreas de mananciais;
- V - O desenvolvimento do turismo rural;
- VI - A instituição de programa de reflorestamento; e
- VII - A promoção de programa de incentivo ao escoamento da produção através da instalação de central de abastecimento.

Seção IV - Das Diretrizes Para Emprego e Renda

Art. 74. As diretrizes para os programas de geração de emprego e renda, bem como a capacitação de mão-de-obra para aproveitar a oferta de empregos e negócios advindo dos investimentos do Complexo Hoteleiro e da Construção Civil, bem como para valorizar a capacidade empreendedora dos artesãos e pequenos empresários, contemplarão:

- I - Capacitação de inclusão digital;
- II - Formação continuada para o turismo de referência,
- III - Incentivo ao empreendedorismo, inclusive buscando a participação da economia local nos projetos em parceria com outros investidores;
- IV - Busca de valor agregado ao processo produtivo local, através da incorporação de design que confirme a Cidade de Caldas Novas como uma grife, como a Maior Estância Hidrotermal do Mundo.
- V - criação de espaços de valorização da mão de obra artesanal.

Seção V - Das Diretrizes para o Turismo

Art. 75. A valorização e ampliação do destino turístico da Cidade de Caldas Novas serão objeto do Plano Setorial do Turismo, com aplicação de investimentos públicos e privados.

- I** - Disciplinar o comércio informal;
- II** - Monitorar os índices ambientais, com garantia de nível desejável de sustentabilidade e harmonia do ecossistema;
- III** - Confirmar o destino Caldas Novas internacionalmente, e com identidade peculiar;
- IV** - Qualificar a infraestrutura urbana de forma a atender às demandas internas e externas esperadas, elevando sua qualificação e de todos os produtos que o Município possa ofertar com a marca Caldas Novas como selo de qualidade;
- V** - Construir uma imagem de qualidade do produto turístico;
- VI** - Qualificar e certificar a oferta de mão de obra local para mercado de trabalho do turismo;
- VII** - Incentivar ações integradas entre o setor público e a iniciativa privada;
- VIII** - Estimular a certificação e qualidade dos serviços e equipamentos turísticos;
- IX** - Captar e implementar projetos turísticos estruturadores;
- X** - Firmar convênios com Instituições de Ensino Superior e ONG's - Organizações Não Governamentais;
- XI** - Ampliar o fluxo, perfil e taxa de permanência dos turistas;
- XII** - Criar roteiros ciclísticos nos fins de semana e feriados;
- XIII** - Implantar o programa de turismo ambiental nas trilhas existentes na Área de Proteção aos Mananciais, no Parque Estadual Serra de Caldas, na represa do Corumbá, incentivando sua visitação, através de passeios monitorados;
- XIV** - Implantar o Circuito Caldas Novas Rural;
- XV** - Criar a campanha de conscientização turística: Receba bem o turista;
- XVI** - Capacitar e qualificar a mão-de-obra empregada no turismo;
- XVII** - Resgatar o Turismo Saúde com a instalação do Museu das Águas Quentes para divulgação das propriedades terapêuticas das águas de Caldas Novas, incentivar o Turismo religioso, na Igreja Nossa Senhora de Salette;
- XVIII** - Incentivar o surgimento de SPAS, clínicas de repouso, clínicas de recuperação de alcoólicos e dependentes químicos.
- XIX** - Criar área de estacionamento e instalação de sanitários públicos, inclusive com área de descanso e piquenique;
- XX** - Criação de ciclovias da cidade até o lago;
- XXI** - Criar a Praça das Águas Quentes, revitalizando o local, com a construção de lâminas d'águas, e fonte luminosa e local para estacionamento incorporando o prédio da Prefeitura e o seu entorno neste projeto de paisagismo.

Seção VI - Das Diretrizes de Gestão Urbana dos Programas de Controle e Fiscalização de Políticas Públicas

Art. 76. Para a eficácia do controle social das políticas públicas, mediante a utilização dos instrumentos de gestão democrática, da boa governança, aprimoramento e ampliação de processos e fóruns de intermediação, serão adotadas as seguintes diretrizes:

- I** - Ouvir a sociedade civil através do CDU (Conselho e desenvolvimento Urbano) em todos processos de políticas públicas, especialmente os de gestão urbana;
- II** - Capacitar técnica e civicamente os conselheiros, de forma a manter o processo de formação continuada desses atores, em todos os segmentos sociais de controle;
- III** - Unificar conselhos afins, como forma de otimizar o controle social e o acompanhamento das políticas públicas por parte da sociedade civil organizada.

Seção VII - Das Diretrizes para Meio Ambiente e Saneamento Ambiental

Art. 77. As diretrizes dos programas de meio ambiente e saneamento ambiental devem obedecer aos princípios da intersetorialidade e também:

- I** - Universalizar o acesso aos sistemas de água, esgoto, drenagem e resíduos sólidos do Município dentro do Plano Municipal de Saneamento Ambiental integrado;
- II** - Preservar as áreas de proteção de mananciais;
- III** - Priorizar projeto de saneamento básico integrado nas bacias do Ribeirão de Caldas, córrego do açude;
- IV** - Implantar e reestruturar a usina de tratamento e beneficiamento de resíduos sólidos produzidos no Município de Caldas Novas;
- V** - Instituir programas de arborização das vias urbanas;
- VI** - Implantar sistema de controle e monitoramento dos indicadores ambientais.

Subseção Única - Das Águas De Caldas Novas

Art. 78. As diretrizes dos programas voltados para a bacia hidrográfica onde se encontra o Município estão focadas no reconhecimento da importância do lençol aquífero termal para a cidade e seguirão as seguintes orientações:

- I** - A importância da cota 750m, como área de recarga do lençol hidrotermal, e as restrições que devem permanecer,

quanto a sua ocupação e uso;

II - Exploração turística sustentável de sua bacia hidrográfica;

III - Controle da balneabilidade das águas termais e potabilidade nas áreas de mananciais.

Seção VIII - Das Diretrizes para a Melhoria da Qualidade de Vida

Art. 79. As diretrizes dos programas de melhoria da qualidade de vida da população total devem atender ao contido no inciso II, do artigo 2º, desta Lei, com ênfase para:

I - Priorizar a implementação do Plano Municipal de Saneamento Ambiental, com a ampliação da rede coletora de esgoto da cidade, e a instalação de ETE's, para novos empreendimentos acima de 750,00 m² de construção de responsabilidade do empreendedor, e que após, a implantação da rede coletora, haja uma compensação justa entre a concessionária dos serviços públicos e o empreendedor;

II - Revitalização do centro da cidade de Caldas Novas, priorizando O trânsito, estacionamento, calçadas públicas, as posturas municipais, acessibilidade. dotando uma identidade urbanística local;

III - Ampliar mobiliários urbanos nos bairros, na melhoria da saúde, na segurança.

TÍTULO IV - DA GESTÃO URBANA

Art. 80. A gestão urbana consiste na realização de um conjunto de atividades que tem por objetivo:

I - Ordenar as funções da cidade, visando ao seu pleno desenvolvimento sustentável e garantir as condições urbanas de bem estar dos cidadãos;

II - Direcionar permanentemente o processo de desenvolvimento urbano, em conformidade com as determinações contidas nos instrumentos de política urbana e do planejamento municipal e nas decisões emanadas das instâncias legislativa, administrativa e participativa do CDU (Conselho de Desenvolvimento Urbano).

Art. 81. O Município de Caldas Novas exercerá a gestão urbana desempenhando os papéis de:

I - Indutor, catalisador e mobilizador da ação cooperativa e integrada dos diversos agentes econômicos e sociais atuantes na cidade;

II - Articulador e coordenador, em assuntos de sua alçada, da ação dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais;

III - Fomentador do desenvolvimento das atividades fundamentais da cidade;

IV - Coordenador da formulação do projeto de desenvolvimento da cidade;

V - Órgão decisório e gestor de todas as ações municipais.

Art. 82. A gestão urbana será exercida pelo Município, com a participação da sociedade através do CDU (Conselho de desenvolvimento Urbano):

I - Fórum da Cidade;

II - Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU); e

III - Câmara Técnica.

CAPÍTULO I - DO FORUM DA CIDADE

Art. 83. O Fórum da Cidade é a instância deliberativa máxima da gestão urbana e tem suas atribuições e composição definidas nesta Lei.

Art. 84. Compete ao Fórum da Cidade:

I - Avaliar a aplicação das diretrizes do Plano Diretor, Leis Setoriais, casos especiais, casos omissos ou não, perfeitamente definidos, deliberando sobre os mesmos;

II - Comandar o processo de revisão dos referidos planos, podendo propor alterações na legislação urbanística e orçamentária;

III - Avaliar e definir a viabilidade de criação de fundos de desenvolvimento;

IV - Elaborar seu Regimento.

Art. 85. Integram o Fórum da Cidade:

I - O Prefeito que o presidirá;

II - O Secretário de Planejamento como substituto do Prefeito;

III - Os Secretários Municipais (Funcionais);

IV - O Presidente da Câmara Municipal e os vereadores;

CAPÍTULO II - DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 86. O Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) é um órgão composto de membros da sociedade civil organizada de caráter consultivo e deliberativo em questões referentes à preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural ou construído, fiscalização da gestão dos recursos municipais, revisão do Plano Diretor e de Políticas Setoriais Municipais, em todo o território do Município de Caldas Novas.

Parágrafo único. a alteração e modificação do texto da lei municipal que criou o Conselho de Desenvolvimento Urbano será efetivada em projeto de lei específico.

Art. 87. Fica criada a Câmara Técnica, órgão vinculado à Secretaria de Planejamento, com função técnica de análise, acompanhamento e controle dos dispositivos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 88. A Câmara Técnica terá como atribuições:

I - Propor ao Conselho de Desenvolvimento Urbano modificações das diretrizes, dispositivos e parâmetros relativos ao uso e ocupação do solo, de forma a corrigir eventuais distorções;

II - Proceder análise sobre casos especiais, casos omissos ou não perfeitamente definidos pela legislação;

III - Dar parecer sobre a instalação de uso e atividade considerados especiais.

§ 1º Os pareceres emitidos pela Câmara Técnica serão submetidos ao Secretário de Planejamento, a quem caberá aceitá-los ou rejeitá-los.

§ 2º Em caso de rejeição do parecer submetido a sua apreciação, o Secretário de Planejamento encaminhará o parecer rejeitado para avaliação do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

TÍTULO V - DOS SISTEMAS DE PLANEJAMENTO, INFORMAÇÕES E SEGURANÇA URBANA

CAPÍTULO I - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Art. 89. São diretrizes do Sistema de Planejamento:

I - Instituir o Sistema Municipal de Planejamento, os seus instrumentos e os respectivos processos de planejamento, gestão, avaliação e controle;

II - Conceituar os Planos Setoriais e definir a sistemática e os prazos para sua elaboração;

III - Ampliar a capacitação do corpo técnico e administrativo da Prefeitura de Caldas Novas, para exercer o planejamento e a gestão urbana participativa, o controle urbanístico e a operacionalização dos novos instrumentos da Política Urbana regulamentados pelo Estatuto da Cidade e pela presente Lei;

IV - Coordenar e integrar as instâncias de planejamento do desenvolvimento urbano/ambiental de forma a articular permanentemente os diversos atores públicos e privados;

V - Desenvolver ações visando estimular a participação popular no acompanhamento e avaliação das ações planejadas.

CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES

Art. 90. São diretrizes do Sistema de Informações para acompanhamento da revisão do Plano Diretor.

I - Estabelecer fluxos sistemáticos de informações referentes ao desenvolvimento urbano da cidade;

II - Processar dados e análises técnicas para o contínuo aperfeiçoamento do Plano Diretor;

III - Subsidiar com informações técnicas os trabalhos do Fórum da Cidade, do Conselho de Desenvolvimento Urbano e da Câmara Técnica.

Parágrafo único. O sistema de informações para acompanhamento do Plano Diretor será gerido pela Secretaria de Planejamento.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA DE SEGURANÇA URBANA

Art. 91. São diretrizes da política de Segurança Urbana e Defesa Social:

I - O estímulo à criação de Comissões Cíveis Comunitárias de Segurança Urbana, encarregadas da elaboração e execução de planos de redução da violência, integrados às instâncias de participação em nível local, regional;

II - A execução de planos para controle e redução da violência local por meio de ações múltiplas e integradas com o Conselho de segurança (CONSEG), com instituições ligadas à segurança pública;

III - O desenvolvimento de projetos intersecretariais voltados à parcela de adolescentes e jovens em condições de vulnerabilidade social;

IV - A promoção da integração e coordenação das ações específicas de defesa social e segurança urbana com as questões de trânsito e defesas civil no Município;

V - A substituição da lógica da reação e da repressão pela lógica da antecipação e da prevenção nas ações de defesa social e segurança urbana.

TÍTULO VI - DAS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

CAPÍTULO ÚNICO - DAS CONCESSÕES PATROCINADAS E ADMINISTRATIVAS

Art. 92. O Poder Executivo promoverá a participação dos agentes econômicos em programas sociais e empreendimentos econômicos com a finalidade de desenvolver a solidariedade, a harmonia, a paz e a plena igualdade entre sua população total, integrada pela população residente, trabalhadores, usuários e visitantes.

Art. 93. Para a consecução dos objetivos do artigo precedente, o Município se valerá dos institutos legais existentes, em particular da utilização de Parcerias Público- Privadas, nos termos da legislação federal - [Lei nº 11.079/2004](#).

Art. 94. Na aplicação do instituto das parcerias público-privadas serão priorizadas as contratações que objetivem:

- I** - antecipar a implantação de projetos;
- II** - formar consórcios para construção e administração de serviços públicos;
- III** - realizar obras de saneamento e abastecimento d'água;
- IV** - efetivar grandes projetos de infraestrutura direcionados à geração de emprego e renda;
- V** - realizar audiências públicas, utilizando o Conselho de Desenvolvimento Urbano em quaisquer questões.

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS

Art. 95. O Município adaptará a esta Lei, no prazo de 2 (dois) anos, os demais dispositivos legais que disponham sobre urbanismo e obras.

Art. 96. Os projetos aprovados antes da vigência desta Lei terão 1 (um) ano de validade, contado a partir da data de publicação desta Lei.

Art. 97. As licenças ou alvarás de construção expedidos antes da vigência desta Lei serão renováveis, por

§ 1º A segunda renovação das licenças ou alvarás somente será concedida se as obras tiverem sido iniciadas.

§ 2º Para efeito do parágrafo anterior, consideram-se obras iniciadas aquelas nas quais tenham sido realizados serviços preliminares relevantes e que condicionem o prosseguimento das obras em obediência ao projeto.

Art. 98. Os usos já instalados que não atendam às condições de localização previstas nesta Lei serão declarados não conformes.

Art. 99. As reformas e ampliações de edificações que abriguem usos, que não estejam em conformidade com a legislação municipal, estarão sujeitas à análise especial.

Art. 100. A localização de usos e atividades urbanas que não estejam especificadas nesta Lei, estarão sujeitas à análise especial.

Parágrafo único. Na análise dos casos referidos neste artigo serão considerados:

- I** - A compatibilização com os critérios estabelecidos pela estrutura urbana proposta no Plano Diretor;
- II** - O conceito de similaridade;
- III** - A avaliação dos efeitos sobre a vizinhança, considerando o tipo e porte do uso proposto, os impactos e natureza do tráfego gerado, o grau de poluição sonora e ambiental e os riscos de sinistros.

Art. 101. Fazem parte integrante desta Lei, os anexos especificados a seguir, os quais encontra-se gravados em compac disc (cd):

I - Mapas:

- a)** Perímetro Urbano 2019;
- b)** Mapa orbital do Perímetro Urbano;
- c)** Mapa do Zoneamento Urbano 2019;
- d)** Volume I Projeto de Lei da Política Urbana Ambiental e o Plano Diretor;
- e)** Volume II - Projeto de Lei do Perímetro Urbano 2019;
- f)** Volume III - Projeto de Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação Solo Urbano 2019;
- g)** Volume IV - Projeto de Lei do Parcelamento Urbano 2019;

h) Volume V - Projeto de Lei da Política Municipal de Saneamento Ambiental e o Plano Municipal de Saneamento Ambiental;

i) Volume VI - Projeto de Lei do Código de Edificações 2019;

j) Volume VII Projeto de Lei do Código de Posturas 2019;

k) Volume VIII - Projeto de Lei do Código Sanitário;

l) Volume IX - Projeto de Lei Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU);

m) Volume X - Projeto de Lei da Acessibilidade.

Art. 102. Define-se como prazo máximo o ano de 2029, para instalação, por inici Poder Executivo, do processo de revisão do Plano Diretor 2019 instituído por está cada 2 (dois) anos, a sua atualização.

Art. 103. sta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as dis em contrário especificamente a [Lei Municipal nº 1.829/2011](#).

GABINETE DO PREFEITO DE CALDAS NOVAS, Estado de Goiás, a do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove (12/12/2019).

*Evando Magal Abadia Correia Silva
Prefeito de Caldas Novas-GO*