



MACRO ESTRUTURAÇÃO ESTRATÉGICA

PRODUTO 5

Diagnóstico da Legislação Urbanística e Ambiental

ETAPA 2

Diagnóstico Territorial Integrado

URB
TEC^{TV}



PREFEITURA DE
ANÁPOLIS
SEMPRE DO SEU LADO

Histórico de versões

Versão 1: 08/05/2026

Revisão da Prefeitura: 03/06/2026

Versão 2: 15/06/2026

Revisão da Prefeitura: 20/07/2026

Versão 3: 29/07/2026

APRESENTAÇÃO

Este documento é parte do Estudo de Macroestruturação Estratégica de Anápolis (GO), referente ao Contrato nº 47/2026, firmado entre a Prefeitura Municipal de Anápolis e a URBTEC™. O presente relatório diz respeito ao Produto 5 – Diagnóstico da Legislação Urbanística e Ambiental, produzido durante a Etapa 2 – Diagnóstico Técnico Participativo – do processo de elaboração do referido plano.

Equipe Técnica

Prefeitura Municipal de Anápolis

PLANEJAMENTO URBANO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

Fausto Diego Da Silva Mendes

Subsecretário de Habitação e Regularização Fundiária

Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Gabriella Passos Victor Pfrimer

Assessora Técnica

Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

MEIO AMBIENTE

Sandro Paulo Oliveira Dourado

Subsecretário de Meio Ambiente

Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Jordan Ribeiro Guimarães

Subsecretário de Zeladoria Pública e Gestão de Resíduos

Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

MOBILIDADE URBANA

Igor Lino Siqueira - Presidente

Presidente – Companhia Municipal de Trânsito e Transporte (CMTT)

Anna Paula Vieira Fitz

Assessora Técnica de Projetos

Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

INFRAESTRUTURA

Richardo Zacharias Baiocchi

Subsecretário de Obras Públicas

Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Danielle Shizue Hatsugai Ribeiro

Diretora de Fiscalização de Obras Públicas

Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

NÚCLEO JURÍDICO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

Állison Erick Gomes de Sena

Diretor do Patrimônio Imobiliário

Procuradoria Geral Do Município

João Pedro de Moraes Vicente

Diretor Jurídico de Habitação e Meio Ambiente

Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Equipe Técnica

URBTEC™

COORDENAÇÃO

Gustavo Taniguchi — MSc. Engenheiro Civil
Coordenador Geral

Débora P. Follador — Dra. Arquiteta e Urbanista
Coordenadora Adjunta

Douglas Christofari Viero — Esp. Engenheiro Civil
Coordenador Adjunto

EQUIPE TÉCNICA

Alceu Dal Bosco Jr.
MSc. Engenheiro Civil

Isabelle de Santis Souza
Designer Gráfica

Manoela Massuchetto Jazar
Dra. Arquiteta e Urbanista

Máximo Alberto Silva Miqueles
Esp. Engenheiro Cartógrafo

Morgana Rocha Carneiro
Comunicadora Social

Seidi Kondo
Geógrafo

Thiago Louro
Dr. Engenheiro Civil

Augusto De Santos Pereira
Dr. Geógrafo

Helena Pauline Schulze Rotta
Engenheira Civil

Luciane Leiria Taniguchi
Esp. Advogada

Mariano de Matos Macedo
Dr. Economista

Mirella Camara Carrilho
Arquiteta e Urbanista

Paulo Dula Neto
Arquiteto e Urbanista

Sérgio Luiz Zacarias
MSc. Comunicador Social

Siglas e abreviaturas

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
APPs	Áreas de Preservação Permanente
CAPS	Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo
CMTT	Companhia Municipal de Trânsito e Transporte
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
COMCIDADE	Conselho Municipal da Cidade de Anápolis
DAIA	Distrito Agroindustrial de Anápolis
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
FMDU	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
GO	Goiás
LC	Lei Complementar
LPS	Lei de Parcelamento do Solo
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
NGPPD	Núcleo Gestor de Planejamento do Plano Diretor
PDM	Plano Diretor Municipal
PDU	Projeto Diferenciado de Urbanização
PlanMob	Plano de Mobilidade Urbana
PUI	Plano Urbanístico Integrado
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
SEI	Sistema Eletrônico de Informações
SEMOHPUMA	Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente
SIG	Sistema de Informações Geográficas
UC	Unidade de Conservação
ZC	Zona Central
ZDE	Zona de Desenvolvimento Econômico
ZLBC	Zona Linear do Eixo Brasil Centro
ZLBN	Zona Linear do Eixo Brasil Norte
ZLBS	Zona Linear do Eixo Brasil Sul
ZLDE	Zona Linear de Desenvolvimento Econômico
ZR	Zona Rural
ZUD	Zona Urbana Descontínua dos Distritos
ZUM	Zona Urbana Mista

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	13
2.	METODOLOGIA, ESCALA ANALÍTICA E INSUMOS TÉCNICOS	15
3.	ESTRUTURA REGULATÓRIA	19
4.	PLANO DIRETOR MUNICIPAL	28
5.	PARCELAMENTO DO SOLO	47
5.1.	Projetos Diferenciados de Urbanização.....	55
5.2.	Conjunto de Moradias Populares de Interesse Especial – Lei Complementar nº 133/2006	59
5.3.	Lei Complementar nº 268, de 21 de dezembro de 2011 – Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio	60
5.4.	Restrições particulares de uso e ocupação do solo – o caso do Bairro Anápolis City	65
5.5.	Síntese analítica integrada do sistema de parcelamento do solo no Município de Anápolis	67
5.6.	Diretrizes gerais para reestruturação e integração das legislações urbanísticas....	71
6.	PERÍMETRO URBANO.....	76
6.1.	Diretrizes para reestruturação da Lei do Perímetro Urbano no processo de revisão do Plano Diretor	81
7.	CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E CONTROLE DA OCUPAÇÃO	85
7.1.	Lacunas e necessidade de atualização do Código de Obras.....	90
7.2.	Diretrizes para reestruturação normativa do Código de Obras	92
7.3.	Síntese conclusiva do Código de Obras e Edificações.....	93
8.	INSTRUMENTOS ESTATUTO DA CIDADE	98
8.1.	Estudo de Impacto de Vizinhança.....	99
8.2.	Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo	104
9.	LEGISLAÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL	110
9.1.	Código Municipal do Meio Ambiente	113

9.2.	Legislação de licenciamento ambiental municipal	121
10.	LEGISLAÇÃO DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E ARQUITETÔNICO DE ANÁPOLIS	128
11.	MOBILIDADE E SISTEMA VIÁRIO	132
12.	DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL E DE PROCESSOS.....	140
12.1.	Estrutura institucional vinculada à gestão urbanística e ambiental.....	140
12.2.	Instâncias técnicas e colegiadas de apoio à aplicação da legislação.....	144
12.3.	Processos administrativos de licenciamento urbanístico, ambiental e edílico.....	147
12.4.	Parcelamento do solo, EIV e processos de maior complexidade.....	152
12.5.	Capacidade institucional, entraves e rigidez normativa.....	154
12.6.	Pesquisa Institucional de Estrutura Organizacional	156
13.	ANÁLISE INTEGRADA DO SISTEMA NORMATIVO.....	159
13.1.	Verificação de aderência aos marcos federais e estaduais	161
13.2.	Conflitos normativos, sobreposições e lacunas.....	162
13.3.	Implicações territoriais da estrutura normativa vigente.....	163
13.4.	Inversão da função normativa dos instrumentos urbanísticos	163
13.5.	Conclusão da análise integrada do sistema normativo urbanístico municipal	Erro!
	Indicador não definido.	
14.	SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO.....	165
15.	REFERÊNCIAS	169
	ANEXOS.....	171

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Estrutura atual do marco regulatório municipal	21
Figura 2: Linha do tempo dos Planos Diretores de Anápolis, destacando os anos de aprovação (1969, 1985, 1992, 2006 e 2016) e os principais marcos conceituais de cada período	28
Figura 3: Fluxo do processo de aprovação de parcelamento do solo no Município de Anápolis (licenciamento convencional)	49
Figura 4: Estrutura Normativa Vigente Relacionada ao Parcelamento do Solo no Município de Anápolis	71
Figura 5: Diretriz para a reorganização normativa municipal para o parcelamento do solo	75
Figura 6: Perímetro urbano municipal	77
Figura 7: Diretrizes para a reorganização do perímetro urbano de Anápolis	84
Figura 8: Diretrizes para modernização do Código de Obras de Anápolis	93
Figura 9: Estrutura funcional do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	100
Figura 10: Funcionamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir	106
Figura 11: Organograma atual da Prefeitura de Anápolis	141
Figura 12: Estrutura institucional preliminar da SEMOHPUMA	144
Figura 13: Fluxograma para o licenciamento urbanístico convencional	149
Figura 14: Fluxograma para o licenciamento urbanístico por meio do Alvará Expresso	151
Figura 15: Organograma Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente	171
Figura 16: Organograma do Setor de Engenharia de Tráfego	172
Figura 17: Organograma Agência Reguladora de Anápolis	173

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1: Macrozoneamento municipal vigente	32
Mapa 2: Zoneamento e Áreas Especiais vigentes.....	34
Mapa 3: Sistema Macroviário vigente	38
Mapa 4: Hierarquização Viária vigente.....	39

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Quadro de atributos adotados para a análise da legislação com impacto municipal.....	16
Quadro 2: Sistematização do levantamento da legislação urbanística vigente (Legislações principais)	23
Quadro 3: Estrutura normativa do Plano Diretor de Anápolis (LC nº 349/2016)	40
Quadro 4: Problemas estruturais do sistema normativo urbanístico.....	44
Quadro 5: Diretrizes para reestruturação do arcabouço normativo urbanístico	45
Quadro 6: Estrutura normativa da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº. 131/2006)	50
Quadro 7: Leis complementares e normas correlatas ao parcelamento do solo	51
Quadro 8: Diretrizes para reestruturação da Lei de Parcelamento do Solo	52
Quadro 9 Síntese dos Projetos Diferenciados de Urbanização (PDU) – Lei Complementar nº 349/2016.....	58
Quadro 10: Principais características dos Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio	61
Quadro 11: Síntese analítica da Lei Complementar nº 268/2011	64
Quadro 12: Diferença entre restrições privadas e legislação urbanística municipal	66
Quadro 13: Síntese integrada das legislações relacionadas ao parcelamento do solo em Anápolis	70
Quadro 14: Diretrizes gerais para reorganização do sistema de parcelamento do solo	72
Quadro 15: Síntese analítica da Lei do Perímetro Urbano	81
Quadro 16: Diretrizes para reestruturação da Lei do Perímetro Urbano.....	83
Quadro 17: Estrutura normativa do Código de Obras e Edificações do Município de Anápolis	86
Quadro 18: Diretrizes para atualização e modernização do Código de Obras e Edificações de Anápolis.....	96
Quadro 19: Síntese analítica do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	104
Quadro 20: Síntese analítica da Outorga Onerosa do Direito de Construir	109
Quadro 21: Principais legislações ambientais e Áreas de Proteção Ambiental (APAs) do Município de Anápolis.....	112
Quadro 22: Principais lacunas identificadas no Código Municipal do Meio Ambiente de Anápolis	117
Quadro 23: Diretrizes para atualização do Código Municipal do Meio Ambiente de Anápolis	118
Quadro 24: Principais lacunas identificadas no sistema de licenciamento ambiental municipal ..	125
Quadro 25: Diretrizes para atualização da legislação de licenciamento ambiental municipal	126
Quadro 26: Principais Instrumentos de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Anápolis	130

Quadro 27: Síntese analítica da mobilidade urbana e sistema viário no Plano Diretor de Anápolis	137
Quadro 28: Diretrizes para reestruturação da política de mobilidade urbana e sistema viário.....	137

1. INTRODUÇÃO

A legislação que regula o ordenamento territorial do Município de Anápolis é composta por um conjunto de leis e normas, incluindo leis complementares, leis ordinárias, decretos e regulamentos, que disciplinam o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, bem como aspectos relacionados ao meio ambiente, à mobilidade urbana, ao sistema viário, às posturas municipais e às edificações. Trata-se de um sistema abrangente, instituído, alterado e complementado ao longo do tempo, a partir de diferentes momentos e abordagens de planejamento.

Embora tenha incorporado avanços institucionais relevantes, sua formação progressiva resultou em um arcabouço que apresenta inconsistências, sobreposições e lacunas, com impactos diretos na gestão urbana, na segurança jurídica e na organização do território. Esse cenário evidencia a necessidade de revisão, atualização e compatibilização das normas, de modo a garantir maior coerência, clareza regulatória e efetividade na sua aplicação.

A estrutura normativa está organizada de forma vinculada ao Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 349/2016), que constitui o principal instrumento orientador do ordenamento territorial. Compete ao Plano Diretor estabelecer diretrizes, definir parâmetros urbanísticos e orientar a atuação do Poder Público, funcionando como referência para a aplicação das demais normas.

A partir desse instrumento central, desdobram-se legislações complementares relevantes, como a Lei de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 131/2006), o Código de Edificações, o Código de Posturas (Lei Complementar nº 279/2012) e o Código Municipal do Meio Ambiente (Lei nº 2.666/1999), além de outras normas específicas voltadas à regularização fundiária, aos condomínios urbanísticos e ao licenciamento ambiental.

O sistema normativo também incorpora instrumentos infralegais, como decretos que regulamentam aspectos específicos da ocupação urbana. Esses dispositivos evidenciam a crescente transferência de detalhamentos operacionais para níveis normativos inferiores, contribuindo para a fragmentação do sistema e para a maior complexidade dos processos de licenciamento.

Do ponto de vista institucional, destacam-se instâncias colegiadas de participação e deliberação, como o Conselho Municipal da Cidade (COMCIDADE), que reforçam a diretriz de gestão democrática, ainda que sua efetividade dependa da integração com os processos decisórios do Executivo.

Sob a perspectiva territorial, a delimitação do perímetro urbano configura elemento estruturante ao definir os limites formais de expansão da urbanização e condicionar a aplicação das normas urbanísticas. Contudo, a dinâmica recente de ocupação e a multiplicidade de instrumentos urbanísticos evidenciam tensões entre o planejamento normativo e a realidade do território.

A análise do conjunto normativo também revela a ampliação de instrumentos que flexibilizam a ocupação urbana, como legislações de regularização edilícia e novas modalidades de parcelamento. Embora respondam a demandas concretas, esses mecanismos contribuem para a diversificação excessiva de regimes urbanísticos, dificultando a padronização de procedimentos e a previsibilidade regulatória.

Nesse panorama, observa-se a coexistência de normas de caráter estratégico, como o Plano Diretor, com dispositivos altamente operacionais inseridos, muitas vezes, em níveis inadequados da hierarquia legal, o que reduz a flexibilidade do sistema e dificulta sua atualização.

Diante desse cenário, o presente Relatório tem por objetivo realizar a compilação e análise da estrutura normativa vigente, com foco na sua organização, coerência e impactos sobre a gestão urbana. A análise busca compreender não apenas o conteúdo das normas, mas sua articulação e capacidade de orientar o desenvolvimento urbano.

A realização deste diagnóstico constitui etapa fundamental para subsidiar o processo de revisão e atualização da legislação urbanística e ambiental do Município, na medida em que permite identificar inconsistências, redundâncias, lacunas e conflitos entre instrumentos legais, bem como avaliar sua aderência às dinâmicas urbanas contemporâneas.

2. METODOLOGIA, ESCALA ANALÍTICA E INSUMOS TÉCNICOS

O diagnóstico da legislação urbanística e ambiental do Município de Anápolis foi desenvolvido a partir de uma abordagem integrada, que articula três dimensões principais: a análise das normas vigentes, a verificação de sua aplicação na prática administrativa e a avaliação de seus efeitos sobre o território. Parte-se do entendimento de que a legislação deve ser analisada não apenas sob o ponto de vista formal, mas também quanto à sua efetividade e capacidade de orientar o desenvolvimento urbano.

Inicialmente, foi realizado o levantamento, organização e sistematização do conjunto de instrumentos normativos relacionados ao ordenamento territorial, abrangendo leis complementares, leis ordinárias, decretos e demais atos infralegais. Esse levantamento considerou não apenas a legislação urbanística em sentido estrito, mas também normas de caráter ambiental, habitacional, patrimonial e de mobilidade, na medida em que influenciam diretamente o uso, a ocupação e a transformação do território.

Como referência metodológica, foram adotados procedimentos de sistematização similares aos aplicados em experiências recentes, com base na consulta a bases oficiais digitais, utilização de palavras-chave temáticas e definição de escopo claro para seleção das normas pertinentes. A partir desse processo, foi realizada a filtragem do material coletado, excluindo normas não vigentes ou não relacionadas ao ordenamento territorial, bem como identificando legislações que constituem alterações ou regulamentações de normas estruturantes.

As normas selecionadas foram então organizadas em bases estruturadas, permitindo sua classificação por tema, hierarquia e conteúdo, bem como a identificação de relações entre os diferentes instrumentos legais.

Como resultado dessa etapa, as normas foram sistematizadas no Quadro constante do Capítulo 3 deste Relatório, organizado em duas categorias:

- Sistematização da legislação urbanística vigente –reúne as normas relacionadas às principais políticas municipais e suas alterações diretas;

- Sistematização da legislação urbanística vigente – Legislações específicas, que contemplam normas independentes, relacionadas a uma ou mais políticas setoriais, cuja pertinência para o arcabouço urbanístico foi analisada caso a caso.

Essa sistematização tem como objetivo facilitar a consulta temática da legislação vigente e subsidiar a identificação de normas que demandam revisão, consolidação ou revogação no processo de revisão do Plano Diretor e da legislação urbanística e ambiental de Anápolis.

O quadro de sistematização normativa foi estruturado a partir de um conjunto padronizado de campos, que permitem organizar, qualificar e analisar o conteúdo das normas de forma integrada. Para cada instrumento legal, são registrados dados básicos de identificação, como tipo e ano da norma, bem como informações analíticas, incluindo síntese do conteúdo, alterações posteriores, categoria temática e relações com outras legislações.

Além disso, o quadro contempla campos voltados à análise urbanística, como a identificação do assunto tratado, detalhamento, observações relevantes e eventuais incidências territoriais. Também são registradas as relações da norma com outros instrumentos legais, permitindo compreender sua inserção no sistema normativo municipal.

Essa estrutura possibilita não apenas a consulta organizada da legislação, mas também a identificação de padrões, sobreposições, lacunas e conflitos, constituindo base para a avaliação crítica do arcabouço jurídico urbanístico. No Quadro 1, a seguir, é apresentado o entendimento adotado para cada um dos atributos mencionados.

Quadro 1: Quadro de atributos adotados para a análise da legislação com impacto municipal

Campos	Descrição
Título da Norma	Título da Norma e identificação se a norma se trata de uma Lei, Decreto, Portaria ou Deliberação.
Ano da Norma	Identifica o ano de publicação da norma.
Situação da Norma	Indica se está revogada, parcialmente revogada ou ativa.
Assunto	Identifica as normas segundo os assuntos abordados.
Alterações Posteriores	Identifica alterações realizadas na norma ao longo dos anos.

Campos	Descrição
Categoria Temática	Identifica a categoria de palavras-chave utilizadas para encontrar a norma.
Endereço virtual	Identifica o endereço virtual para acesso e consulta à norma.
Legislação que modifica ou regulamenta	Identifica se a norma modifica ou regulamenta leis que dispõem sobre as políticas setoriais do município, como por exemplo: Código Ambiental, Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo, Código de Edificações, entre outros
Detalhamento	Apresenta o detalhamento do assunto abordado em cada norma.
Relação com outras normas	Apresenta as normas que são correlacionadas.
Incidências Territoriais	Identifica as eventuais incidências que são abrangidas pela norma.
Considerações no Processo de Revisão do PDM	Identifica as normas que devem ser revogadas ou modificadas no processo de revisão do Plano Diretor de Anápolis e da legislação urbanística ambiental.
Observações	Apresenta mais informações específicas sobre o assunto abordado pela norma, como por exemplo, a localização da área sobre a qual incide a norma em questão.

Fonte: Elaboração própria

Na sequência, procedeu-se à análise da estrutura normativa, com o objetivo de compreender a forma como os instrumentos legais se organizam, suas relações de dependência e a existência de eventuais sobreposições, lacunas ou conflitos. Nesse processo, destacou-se a centralidade do Plano Diretor como principal instrumento orientador do ordenamento territorial.

Paralelamente, foi analisada a aplicação prática da legislação, considerando os fluxos de licenciamento urbanístico e ambiental, a atuação dos órgãos técnicos e o funcionamento das instâncias de participação. Essa etapa permitiu identificar entraves operacionais, divergências de interpretação e pontos de complexidade na tramitação dos processos administrativos.

A metodologia também contemplou a avaliação do grau de detalhamento das normas, especialmente quanto à presença de dispositivos excessivamente operacionais em leis de caráter estruturante, aspecto que contribui para a rigidez do sistema normativo.

Por fim, incorporou-se a escala territorial à análise, permitindo verificar como a legislação se materializa no espaço urbano, a partir da correlação entre o conteúdo normativo e os padrões de ocupação, infraestrutura e expansão da cidade.

Em síntese, a metodologia adotada integra norma, gestão e território, permitindo uma leitura sistêmica do arcabouço legal municipal. Essa abordagem assegura consistência analítica e fornece base técnica para o processo de revisão, atualização e aperfeiçoamento da legislação urbanística e ambiental, com vistas à construção de um marco regulatório mais simples e aderente à dinâmica urbana contemporânea do Município de Anápolis.

3. ESTRUTURA REGULATÓRIA

A estrutura do sistema urbanístico regulatório do Município de Anápolis organiza-se a partir de uma lógica hierárquica e funcional, construída ao longo do tempo em consonância com as competências constitucionais atribuídas ao ente municipal no campo da política urbana. Trata-se de um sistema normativo que combina instrumentos de natureza estratégica, regulatória e operacional, incidindo de forma direta sobre o ordenamento territorial, a produção do espaço urbano e a gestão das dinâmicas urbanas.

No plano institucional, essa estrutura tem como fundamento a Lei Orgânica Municipal, que estabelece as competências do Município para disciplinar o uso e a ocupação do território. Nos termos do art. 11, inciso XVIII, compete ao Município promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, bem como do desenvolvimento urbano. Ainda, atribui-se ao ente municipal a competência para estabelecer normas de edificação, arruamento e zoneamento urbano e rural, além de definir limitações urbanísticas necessárias à organização do território, observadas as diretrizes da legislação federal.

O sistema normativo municipal atual se estrutura em três níveis principais:

- Nível estratégico, situa-se o Plano Diretor (Lei Complementar nº 349/2016), que ocupa posição central no sistema como principal instrumento da política urbana municipal. É por meio dele que se estabelecem as diretrizes de desenvolvimento, o macrozoneamento e o zoneamento, os parâmetros gerais de uso e ocupação do solo e a organização do sistema viário. Formalmente, o Plano Diretor atua como eixo articulador das demais normas, ainda que essa articulação não se verifique de forma plena em todos os casos.
- Nível tático-regulatório, encontram-se as legislações complementares responsáveis por detalhar e operacionalizar as diretrizes do Plano Diretor. Esse conjunto abrange normas relativas à delimitação do perímetro urbano, à regulação do parcelamento do solo, com destaque para a Lei Complementar nº 131/2006, à regularização urbanística e edílicia e à

definição de parâmetros de adensamento. Trata-se de um conjunto normativo extenso e heterogêneo, que traduz o planejamento urbano em regras concretas de aplicação.

- Nível operacional, destacam-se os instrumentos voltados à materialização do espaço construído, especialmente o Código de Edificações (Lei Complementar nº 120/2006), que disciplina os parâmetros construtivos, os procedimentos de licenciamento e as condições de uso das edificações. Esse nível representa a interface direta entre a norma urbanística e sua aplicação prática no território.

Paralelamente à estrutura urbanística, o sistema normativo municipal incorpora um conjunto de políticas setoriais com forte incidência territorial, ainda que ainda pouco integradas entre si. Destacam-se, nesse contexto, as áreas de meio ambiente, mobilidade urbana, sistema viário, uso do espaço público, patrimônio cultural e habitação de interesse social, todas diretamente relacionadas ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

No campo ambiental, o Código Municipal do Meio Ambiente estabelece condicionantes relevantes ao uso e ocupação do solo, atuando de forma transversal à regulação urbanística. No âmbito da mobilidade urbana, observa-se a existência de normas dispersas que tratam de trânsito, transporte coletivo e organização do sistema viário, sem consolidação em um marco legal único, embora exista plano setorial recente ainda não plenamente institucionalizado.

Complementarmente, o Código de Posturas e demais normas correlatas disciplinam o uso do espaço público, o funcionamento das atividades urbanas e aspectos relacionados à ordenação da vida urbana cotidiana. Já as políticas habitacionais, especialmente aquelas voltadas à habitação de interesse social, e as normas de proteção ao patrimônio cultural também exercem influência direta sobre a organização territorial, ainda que frequentemente tratadas de forma segmentada no arcabouço normativo.

Figura 1: Estrutura atual do marco regulatório municipal



Fonte: Elaboração própria.

A análise integrada desse conjunto retrata que o sistema apresenta características típicas de consolidação progressiva, com a coexistência de instrumentos elaborados em diferentes momentos e sob distintas lógicas regulatórias. Como resultado, observam-se sobreposições normativas, fragmentação setorial e distintos níveis de detalhamento, o que impacta a clareza, a coerência interna e a aplicabilidade das normas.

Essa condição é particularmente perceptível no campo da mobilidade urbana e na interface entre legislação urbanística e ambiental, onde a ausência de integração normativa gera dificuldades operacionais na aplicação dos instrumentos.

A estrutura normativa atualmente vigente revela-se funcional, porém parcialmente desarticulada, exigindo esforços de sistematização e compatibilização para garantir maior coerência e efetividade na regulação do território.

Nesse contexto, a compreensão da organização geral do marco regulatório constitui etapa preliminar para a análise de cada instrumento normativo vigente.

Com o objetivo de facilitar a compreensão do arcabouço normativo municipal e organizar, de forma clara e acessível, as principais legislações que incidem sobre o ordenamento territorial, foi elaborado o Quadro 2, que apresenta Sistematização do levantamento da legislação urbanística ambiental vigente (Legislações principais) no Município de Anápolis.

O quadro reúne o conjunto de legislações urbanísticas, ambientais e correlatas, contemplando não apenas as normas urbanísticas em sentido estrito, como o Plano Diretor, a Lei de Parcelamento do Solo e o Código de Edificações, mas também os instrumentos vinculados às políticas de meio ambiente, mobilidade urbana, sistema viário, habitação de interesse social, patrimônio histórico-cultural e demais políticas setoriais que influenciam o uso e a ocupação do solo.

A sistematização permite uma leitura integrada do arcabouço normativo municipal, evidenciando as relações, interfaces e possíveis sobreposições entre os diferentes instrumentos legais.

Quadro 2: Sistematização do levantamento das principais legislações urbanísticas vigente

Título da Norma	Número da Norma	Ano	Situação (Revogada ou Ativa)	Assunto
Plano Diretor Participativo de Anápolis	Lei Complementar nº 349	2016	Vigente, alterada pelas Leis Complementares nº 376/2018, nº 431/2019, 438/2020, e nº 516/2022	Institui o Plano Diretor Participativo de Anápolis como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e rural, estabelecendo diretrizes para ordenamento territorial, uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, habitação, meio ambiente e instrumentos urbanísticos, com base nos princípios do Estatuto da Cidade e na função social da propriedade.
Lei de Parcelamento do Solo Urbano de Anápolis	Lei Complementar nº 131	2006	Vigente, alterada pelas Leis Complementares nº 142/2007, nº 161/2007, nº 269/2011, nº 460/2020, nº 467/2021 e nº 516/2022	Estabelece as normas para o parcelamento do solo urbano no município de Anápolis, disciplinando as modalidades de subdivisão do território (loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento e desdobro), bem como os requisitos urbanísticos, ambientais e administrativos necessários à sua aprovação, implantação e regularização, em conformidade com o Plano Diretor e a legislação federal.
Lei de Condomínios Urbanísticos de Unidades com Gestão Autônoma	Lei Complementar nº 132	2006	Vigente, com alterações relevantes até a Lei Complementar nº 459/2020	Dispõe sobre a implantação de condomínios urbanísticos no município de Anápolis, regulamentando uma forma específica de parcelamento do solo caracterizada pela criação de unidades autônomas com áreas comuns privadas, incluindo vias internas não públicas, sob gestão condominial.
Lei de Conjunto de Moradias Populares de Interesse Especial	Lei Complementar nº 133	2006	Vigente	Dispõe sobre o parcelamento do solo para implantação de conjuntos de moradias populares de interesse especial, vinculando sua aprovação à existência de programas habitacionais financiados por instituições públicas ou privadas integrantes do Sistema Nacional de Habitação, e estabelecendo regras específicas para sua aprovação, execução e eventual descaracterização.

Título da Norma	Número da Norma	Ano	Situação (Revogada ou Ativa)	Assunto
Código de Posturas do Município de Anápolis	Lei Complementar nº 279	2012	Ativa, com alterações pelas Leis nº 283/2012, nº 320/2014, nº 370/2017, nº 379/2018, nº 418/2019, nº 437/2020, nº 526/2023 e nº 529/2023.	Estabelece normas administrativas voltadas à ordenação do uso do espaço público e ao funcionamento das atividades urbanas no município, disciplinando aspectos como ocupação de vias e logradouros, emissão de ruídos, publicidade, mobiliário urbano e funcionamento de atividades econômicas, com foco na organização da paisagem urbana, na convivência social e na segurança e salubridade dos espaços urbanos.
Lei de Implantação do Porto Seco de Anápolis	Lei nº 2.508	1997	Vigente (revogou as Leis nº 216/1997 e nº 2.489/1997)	Dispõe sobre a implantação do Porto Seco no Município de Anápolis, definindo sua localização prioritária no Distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA) ou em área adjacente, com o objetivo de estruturar atividades logísticas e aduaneiras no território municipal.
Lei de Regularização das Edificações Urbanas de Anápolis	Lei Complementar nº 540	2023	Vigente (revogou as Leis Complementares nº 411/2019, nº 433/2019 e nº 458/2020)	Dispõe sobre a regularização de edificações urbanas construídas sem alvará ou em desacordo com a legislação vigente, estabelecendo critérios, procedimentos e condicionantes para sua legalização, mediante pagamento de taxas e multas, com base em parâmetros urbanísticos e ambientais definidos no Plano Diretor e demais normas correlatas.
Lei de Delimitação do Perímetro Urbano de Anápolis	Lei Complementar nº 348	2016	Vigente, alterada pela Lei Complementar nº 444/2020	Delimita o perímetro urbano do município de Anápolis, inclusive as áreas descontínuas, definindo os limites territoriais da área urbana e estabelecendo critérios para sua aplicação e interpretação no ordenamento territorial.
Decreto de Regulamentação do Adensamento Populacional	Decreto nº 48.723	2023	Vigente	Regulamenta parâmetros urbanísticos para o adensamento populacional no perímetro urbano de Anápolis, estabelecendo critérios de infraestrutura, uso do solo e índices urbanísticos para implantação de empreendimentos.

Título da Norma	Número da Norma	Ano	Situação (Revogada ou Ativa)	Assunto
Lei de Criação do Conselho Municipal da Cidade de Anápolis (COMCIDADE)	Lei nº 3.379	2009	Vigente	Institui o Conselho Municipal da Cidade de Anápolis (COMCIDADE) como órgão colegiado paritário, de caráter consultivo e deliberativo, responsável por atuar na formulação, acompanhamento e controle das políticas urbanas, habitacionais, ambientais e de mobilidade do município.
Código de Edificações de Anápolis	Lei Complementar nº 120	2006	Vigente, alterada pelas Leis Complementares nº 349/2016 e nº 360/2017 e pela Lei Promulgada nº 390/2020	Institui as normas de edificações do Município de Anápolis, disciplinando a aprovação de projetos, a emissão de alvarás, a execução de obras, reformas e demolições, as condições mínimas de segurança, acessibilidade, iluminação, ventilação, salubridade, uso das edificações e emissão de habite-se ou carta de ocupação. Atua de forma complementar ao Plano Diretor, à Lei de Posturas, à legislação ambiental e às normas técnicas aplicáveis.
Lei de Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio	Lei Complementar nº 268	2011	Vigente	Dispõe sobre a implantação de condomínios urbanísticos de chácaras de recreio no Município de Anápolis, regulamentando uma modalidade específica de parcelamento do solo voltada a usos de lazer e habitação de baixa densidade, com características híbridas entre urbano e rural.
Regimento Interno do Loteamento Anápolis City	Portaria nº 85/1969 (aprovação do loteamento) + normas internas associativas posteriores	1969	Instrumento privado (sem força de lei), vigente apenas no âmbito associativo	Documento de natureza privada que estabelece regras internas de uso, ocupação e construção no loteamento Anápolis City, incluindo parâmetros urbanísticos, restrições edilícias e diretrizes de uso dos lotes, originalmente vinculados ao memorial descritivo de aprovação do loteamento e posteriormente reinterpretados e atualizados pela associação de moradores.

Produto 05 — Diagnóstico da Legislação Urbanística e Ambiental

Título da Norma	Número da Norma	Ano	Situação (Revogada ou Ativa)	Assunto
Código Municipal do Meio Ambiente de Anápolis	Lei nº 2.666	1999	Vigente (com alterações pelas Leis nº 2.769/2001, 2.959/2003, 3.961/2018 e LC nº 516/2022)	Institui a Política Municipal de Meio Ambiente e estabelece o conjunto de instrumentos, diretrizes e mecanismos de controle ambiental no município de Anápolis, regulando o uso dos recursos naturais, o licenciamento de atividades, a proteção de áreas ambientalmente sensíveis e o controle da poluição, com forte impacto sobre o uso e ocupação do solo urbano e rural.
Lei Complementar de Licenciamento Ambiental	Lei Complementar nº 340	2015	Vigente	Altera a Lei Complementar nº 136/2006 para instituir o capítulo específico sobre Taxa de Licenciamento Ambiental, regulamentando os procedimentos, exigências e custos associados ao licenciamento de atividades potencialmente poluidoras, incluindo loteamentos, empreendimentos urbanos e atividades econômicas.
Plano de Mobilidade Urbana de Anápolis	Não institucionalizado (sem força normativa)	2023	Instrumento técnico-propositivo de planejamento setorial	O Plano de Mobilidade Urbana de Anápolis (2023) apresenta um conjunto estruturado de propostas voltadas à reorganização dos sistemas de circulação e transporte, com abordagem integrada entre mobilidade, uso do solo, meio ambiente e desenvolvimento urbano. Embora não tenha sido convertido em lei, o plano estabelece diretrizes que dialogam diretamente com o Plano Diretor Municipal, funcionando como um referencial técnico relevante para a reorientação do modelo territorial e por isso foi considerado aqui.

Fonte: Elaboração própria.

A leitura integrada desse conjunto normativo evidencia que, embora o município disponha de um arcabouço legal abrangente, sua organização apresenta limitações relacionadas à coerência interna, à articulação entre instrumentos e à capacidade de adaptação às dinâmicas contemporâneas. Essa condição reforça a importância de uma análise detalhada dos principais componentes do sistema, a ser desenvolvida nos capítulos seguintes, com vistas à identificação de seus limites, potencialidades e necessidades de aprimoramento.

4. PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A evolução da legislação urbanística do Município de Anápolis reflete as transformações dos modelos de planejamento urbano adotados no Brasil ao longo das últimas décadas, bem como os diferentes contextos econômicos, políticos e institucionais que marcaram cada período. A leitura histórica dos Planos Diretores permite compreender não apenas a estrutura normativa vigente, mas também as permanências, descontinuidades e fragilidades estruturais que ainda influenciam o ordenamento territorial do município.

Figura 2: Linha do tempo dos Planos Diretores de Anápolis, destacando os anos de aprovação (1969, 1985, 1992, 2006 e 2016) e os principais marcos conceituais de cada período



Fonte: Elaboração própria.

O Plano Diretor Físico de 1969 foi elaborado sob forte influência das concepções tecnocráticas da época, centradas na ideia de que o ordenamento racional do espaço urbano induziria o crescimento econômico e a melhoria das condições de vida. Com ênfase no sistema viário, no abairramento e no paisagismo, o plano não delimitava a área rural, o que contribuiu para a expansão urbana desordenada. Esse período inaugura uma fragilidade estrutural que se projeta ao longo do tempo: a dissociação entre planejamento formal e dinâmica real de ocupação do território, marcada pelo protagonismo do setor privado e pela valorização fundiária.

Na década de 1980, o Plano Diretor de 1985 foi concebido em um contexto de crise econômica e instabilidade institucional. Embora tenha incorporado o discurso da “qualidade de vida”, não apresentou instrumentos urbanísticos capazes de operacionalizar essa diretriz. Persistiram lacunas importantes, como a ausência de delimitação clara da zona rural e a fragilidade do zoneamento. Esse momento evidencia um segundo problema estrutural: a baixa capacidade de implementação normativa, com planos que avançam no discurso, mas não se traduzem em instrumentos eficazes de gestão urbana.

O Plano Diretor Urbano de 1992 introduziu avanços relevantes, como a estruturação do território por macrozonas e o reconhecimento de novas centralidades, além da delimitação da zona rural e maior atenção às questões ambientais. No entanto, mesmo com esses avanços, observa-se a persistência de um modelo fragmentado de regulação, no qual os instrumentos urbanísticos e as políticas setoriais não se articulam plenamente, limitando a efetividade do planejamento.

Com o Plano Diretor Participativo de 2006, elaborado já sob a vigência do Estatuto da Cidade, há um avanço significativo na incorporação de princípios como a função social da propriedade, a gestão democrática e o desenvolvimento sustentável. Foram introduzidos instrumentos urbanísticos relevantes e ampliada a integração entre políticas públicas. Ainda assim, verifica-se uma limitação recorrente: a dificuldade de consolidar esses instrumentos na prática administrativa, bem como a manutenção do mercado como principal vetor de produção do espaço urbano, o que restringe o alcance das diretrizes de inclusão social.

A partir dessa contextualização histórica e da identificação das principais fragilidades estruturais do sistema normativo municipal, passa-se à análise do Plano Diretor vigente, instituído pela Lei Complementar nº 349, de 07 de julho de 2016. Esta etapa tem por objetivo examinar sua estrutura, diretrizes e instrumentos, bem como sua articulação com as demais legislações urbanísticas e setoriais, buscando avaliar seu grau de coerência interna, sua aplicabilidade e sua capacidade de responder às dinâmicas contemporâneas de desenvolvimento urbano no Município de Anápolis.

O Plano Diretor de 2016 reafirma a vocação industrial, logística e tecnológica do município, buscando conciliá-la com princípios de sustentabilidade e inclusão. Embora avance na articulação com planos setoriais e na valorização da gestão compartilhada, o

plano ainda se insere em um contexto de fragmentação normativa e institucional, no qual coexistem múltiplos instrumentos legais com diferentes níveis de atualização, detalhamento e aplicabilidade.

A partir dessa trajetória, é possível identificar problemas estruturais recorrentes no sistema normativo municipal, dentre os quais se destacam: (i) a descontinuidade entre os planos ao longo do tempo, com baixa consolidação de diretrizes; (ii) a fragmentação entre legislação urbanística e políticas setoriais; (iii) a sobreposição e dispersão de normas; (iv) a insuficiente articulação entre planejamento e implementação; e (v) a dificuldade de adaptação do marco legal às dinâmicas contemporâneas de urbanização.

Nesse contexto, a legislação urbanística vigente apresenta sinais de defasagem frente às transformações socioespaciais recentes e às diretrizes estabelecidas na legislação federal, como o Estatuto da Cidade, a Política Nacional de Mobilidade Urbana e a legislação ambiental.

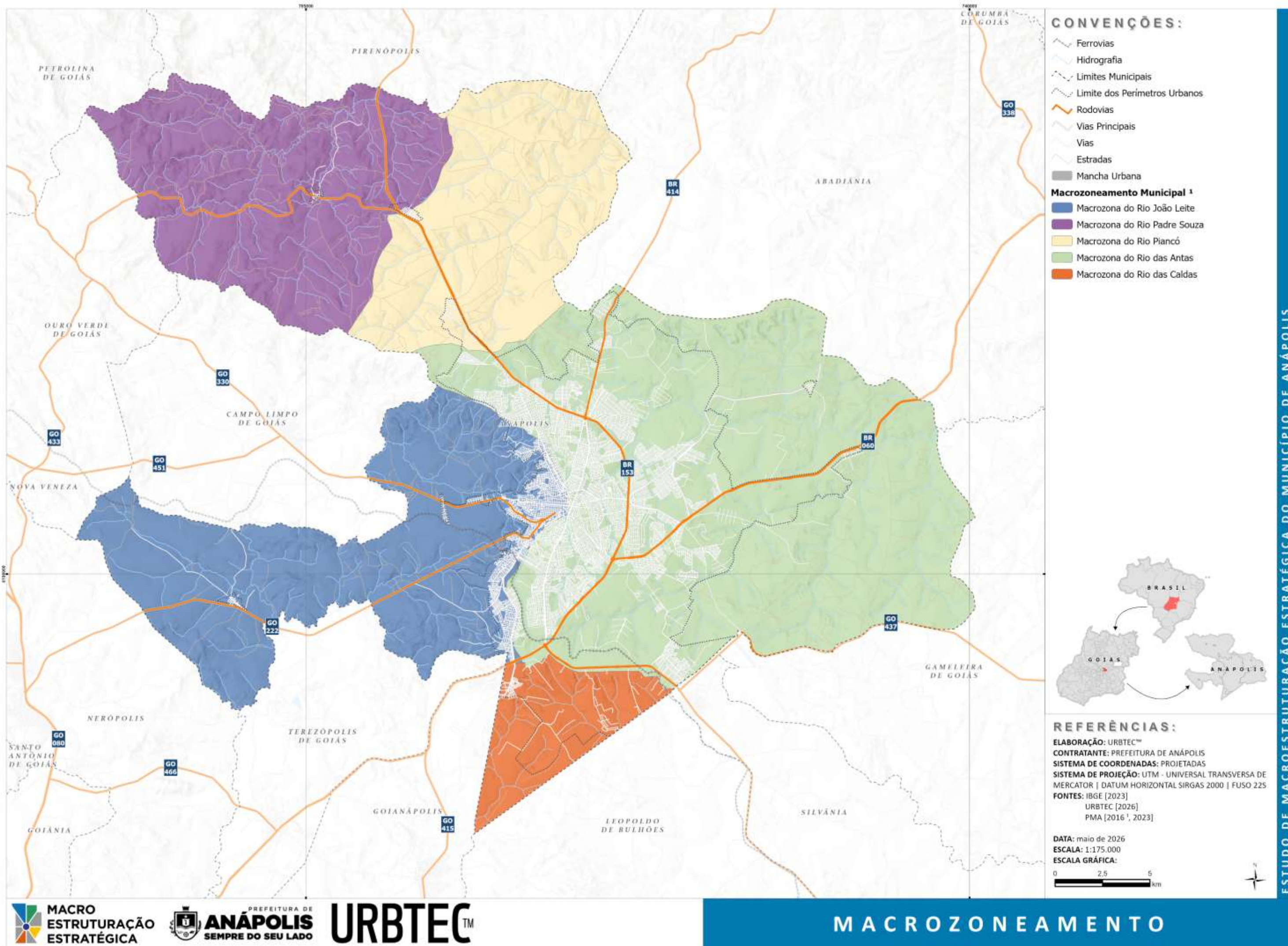
O Plano Diretor Participativo de Anápolis, instituído pela Lei Complementar nº 349/2016, constitui o principal instrumento de ordenamento territorial do município e orienta as ações futuras de adequação da estrutura urbana e rural. A própria lei define o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e da expansão urbana, fundamentado no Estatuto da Cidade, com objetivos associados à função social da cidade e da propriedade, à integração entre sistema viário, transporte e uso do solo, à priorização do transporte coletivo, à gestão democrática, à proteção ambiental e à regularização fundiária.

Sua abrangência é ampla e incorpora temas que, em muitos municípios, costumam estar distribuídos em leis setoriais autônomas. No caso de Anápolis, o Plano Diretor abrange temas como macrozoneamento, zoneamento, as áreas especiais macrossistema e a hierarquização viária, uso e ocupação do solo (incluindo uma extensa relação de atividades CNAE para definir a permissividade de usos), parâmetros urbanísticos, instrumentos jurídico-urbanísticos, dimensionamento de estruturas físicas, programas especiais e gestão democrática da cidade.

Essa amplitude confere ao Plano Diretor papel estruturador, mas também revela uma característica importante do marco normativo municipal: o plano não atua apenas

como lei de diretrizes gerais. Ele concentra dispositivos estratégicos, parâmetros operacionais, regras de uso, tabelas de enquadramento, instrumentos urbanísticos, exigências de impacto e anexos técnicos, assumindo função simultânea de plano, lei de uso do solo, norma de mobilidade e referência para procedimentos de licenciamento. Essa condição amplia sua centralidade, mas também aumenta sua complexidade e reduz a flexibilidade de atualização.

A estrutura territorial proposta pelo Plano Diretor, representada no Mapa 1, a seguir, parte da divisão do município em cinco macrozonas associadas às principais bacias hidrográficas: Macrozona do Ribeirão João Leite, Macrozona do Rio das Antas, Macrozona do Rio Piancó, Macrozona do Rio Padre Souza e Macrozona do Rio Caldas. Essa opção metodológica vincula o ordenamento territorial à leitura ambiental do município, reconhecendo a rede hídrica como elemento estruturante da organização espacial. Essa lógica é especialmente importante em Anápolis, onde parte das macrozonas apresenta funções ambientais estratégicas, como a Macrozona do Ribeirão João Leite, vinculada à Área de Proteção Ambiental e ao manancial de abastecimento de Goiânia, e a Macrozona do Rio Piancó, onde se encontra manancial hídrico responsável pelo abastecimento de Anápolis.

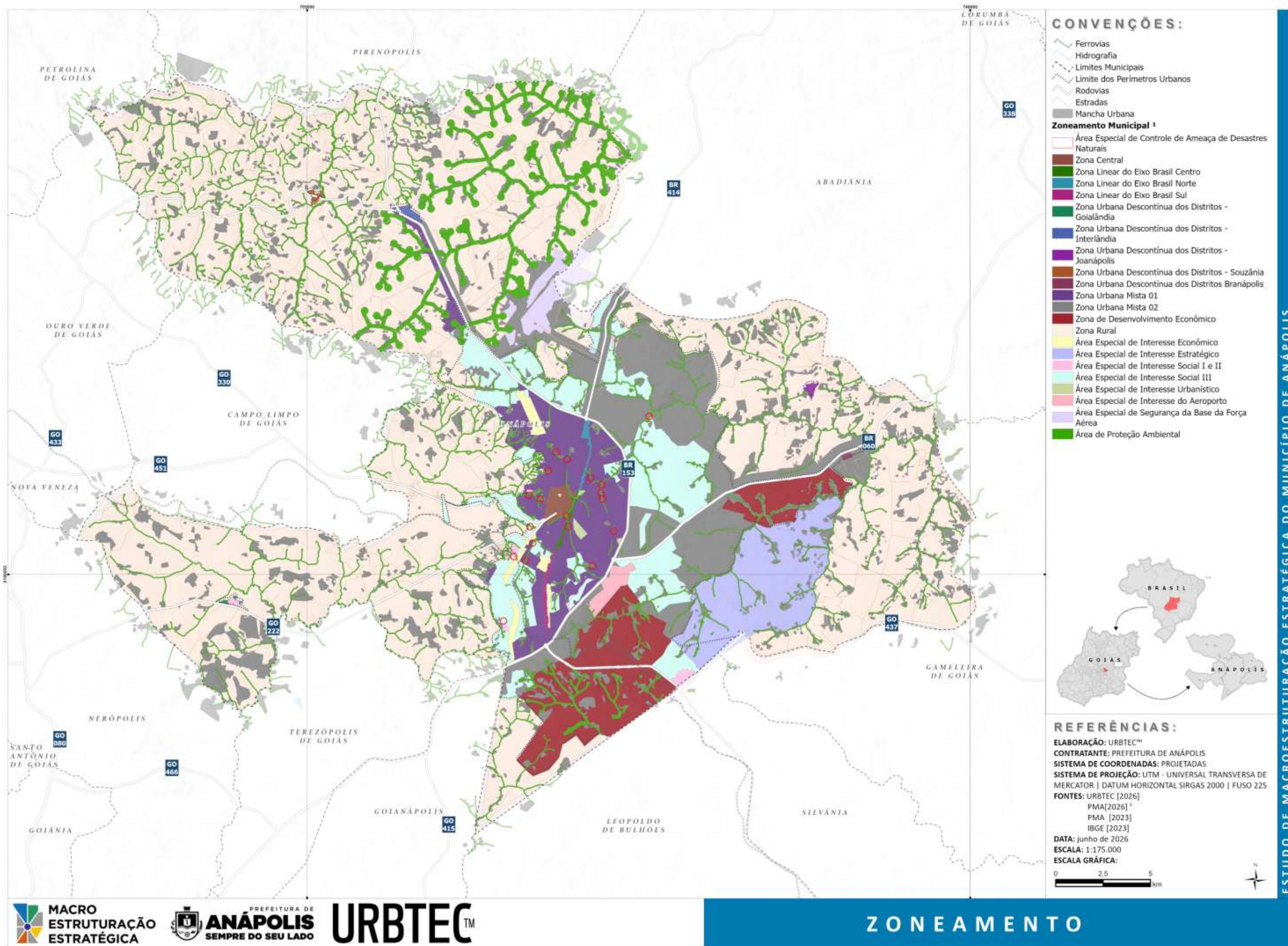


No interior das macrozonas, o Plano Diretor estabelece o **zoneamento**, que define as regras de uso e ocupação do solo por meio de categorias territoriais específicas. As principais zonas são: Zona Urbana Descontínua dos Distritos (ZUD), Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), Zonas Lineares dos Eixos Brasil Norte, Sul e Centro (ZLBN, ZLBS e ZLBC), Zona Urbana Mista (ZUM), Zona Central (ZC) e Zona Rural (ZR).

O Plano Diretor também define Áreas Especiais, definidas como recortes territoriais com características específicas e relevância estratégica para o município. A lei contempla Áreas Especiais de Interesse Social; Urbanístico; Econômico; Estratégico, do Aeroporto; da Base da Força Aérea e de Controle de Ameaça de Desastres Naturais, entre outras. Essas áreas permitem reconhecer diferenciações internas do território e aplicar regimes específicos, ainda que parte delas dependa de regulamentações próprias ou de programas de ação para alcançar plena efetividade.

Dentre essas áreas, destacam-se as Áreas Especiais de Interesse Social, voltadas à implantação de programas habitacionais e à regularização de ocupações de baixa renda; as Áreas Especiais de Interesse Urbanístico, associadas à requalificação urbanística, ambiental e econômica; e as Áreas Especiais de Controle de Ameaça de Desastres Naturais, destinadas ao monitoramento de áreas sujeitas a riscos. A presença dessas categorias demonstra que o Plano Diretor busca articular política urbana, habitação, meio ambiente e gestão de riscos. Entretanto, sua efetividade depende da capacidade de transformar essas delimitações em ações concretas, programas, investimentos e procedimentos administrativos.

O Zoneamento e as Áreas Especiais definidos na Lei do Plano Diretor vigente são representados no Mapa 2, a seguir.



A regulamentação do uso e ocupação do solo é um dos componentes mais densos da legislação do Plano Diretor. A lei classifica os usos em residencial, não residencial e misto, detalhando tipologias habitacionais, atividades comerciais, prestacionais, institucionais, industriais, logísticas, tecnológicas e rurais. Também estabelece parâmetros urbanísticos como recuos, gabaritos, frações ideais, número de unidades, exigências de infraestrutura, reserva técnica de estacionamento e limites para múltiplos pavimentos ou unidades. Além disso, a Lei apresenta a regulamentação quanto a permissividade de uso por meio de uma extensa relação de atividades do CNAE.

Esse nível de detalhamento confere aplicabilidade imediata à lei, ao mesmo tempo em que concentra no Plano Diretor regras que poderiam ser tratadas em normas complementares, decretos ou regulamentos técnicos. Como consequência, o instrumento passa a acumular funções estratégicas e operacionais, disciplinando diretamente a análise cotidiana de projetos.

Sob a perspectiva técnico-institucional, a alocação desses conteúdos em legislações complementares permitiria maior agilidade na atualização das regras, possibilitando ajustes mais rápidos frente a mudanças nas dinâmicas urbanas, tecnológicas e de mercado, sem a necessidade de revisão do próprio Plano Diretor. Essa alternativa tende a reduzir o grau de engessamento normativo, ampliando a capacidade de adaptação do sistema regulatório e tornando sua aplicação mais eficiente no âmbito administrativo.

A relação entre adensamento e infraestrutura aparece como diretriz central do Plano Diretor. A lei prevê a consolidação do crescimento e do adensamento da cidade com integração entre uso do solo, sistema viário, mobilidade e transportes, valorizando aspectos sociais, econômicos e naturais. Também determina a hierarquização do sistema viário considerando os tipos de ligações promovidas pelas vias e seus respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo.

Essa diretriz é posteriormente reforçada pelo Decreto nº 48.723/2023, que regulamenta parâmetros urbanísticos para regiões com viabilidade ao adensamento populacional no perímetro urbano. O decreto deixa claro que os usos permanecem vinculados ao zoneamento da LC nº 349/2016, mas condiciona a implantação de empreendimentos à compatibilização da infraestrutura interna e externa, incluindo

abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, iluminação, sinalização, calçadas, acondicionamento de resíduos, pavimentação e tratamento paisagístico. Assim, o decreto não substitui o Plano Diretor nem altera o zoneamento; ele detalha condições objetivas para a aplicação de uma diretriz já presente no plano, especialmente em áreas urbanas com possibilidade de intensificação da ocupação.

Outro elemento importante é a relação entre o Plano Diretor e o perímetro urbano. A Lei Complementar nº 348/2016 define o limite territorial da área urbana por meio de coordenadas georreferenciadas e condiciona, em trecho específico de área expandida, a aprovação de loteamentos convencionais à aprovação de nova Lei de Parcelamento do Solo. Isso demonstra que a delimitação territorial não é apenas cartográfica, mas tem reflexos diretos sobre a possibilidade de expansão urbana, parcelamento e aplicação dos parâmetros previstos no Plano Diretor.

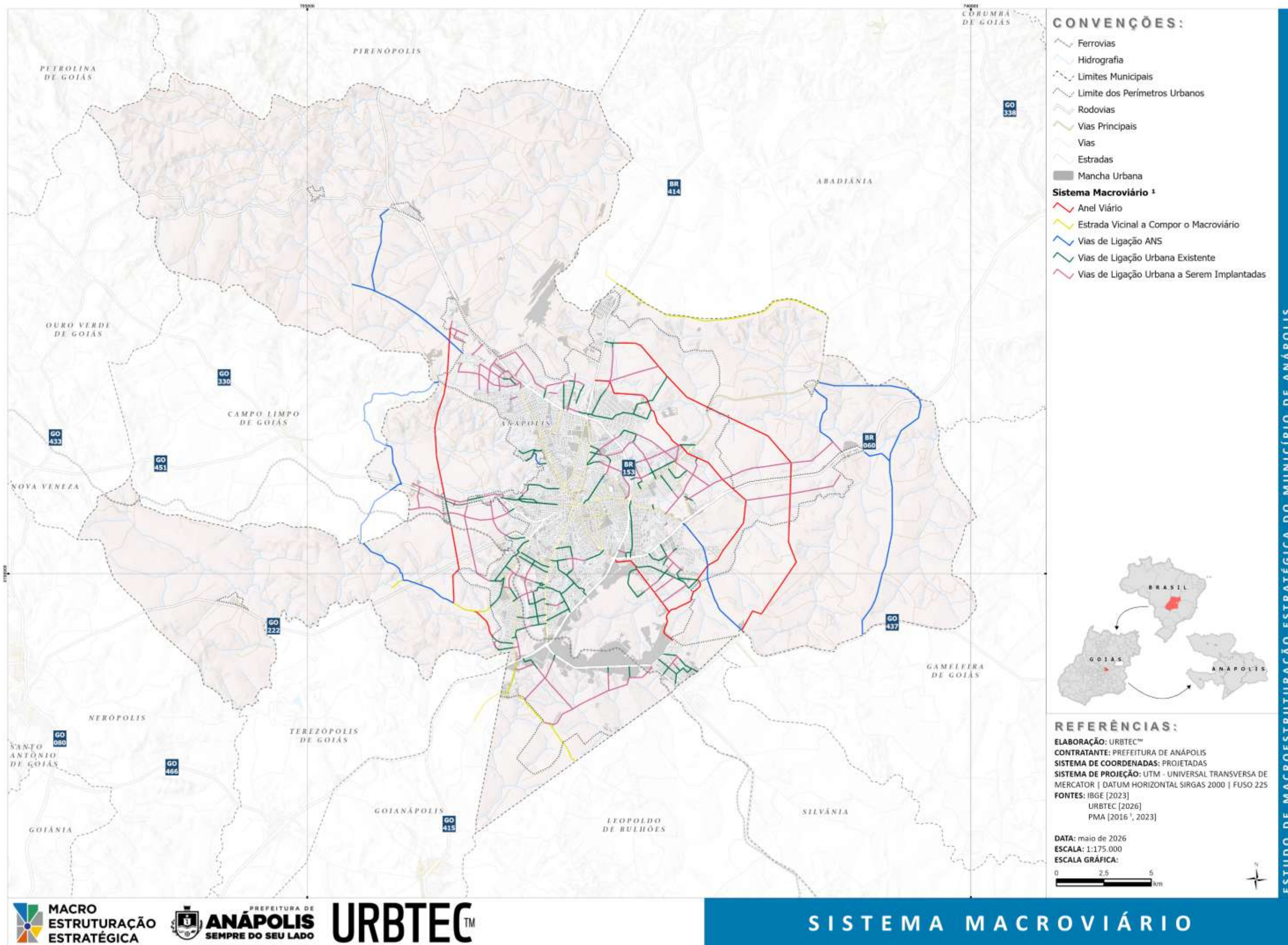
No campo da regularização, a Lei Complementar nº 540/2023 também se conecta diretamente ao Plano Diretor, pois autoriza a regularização de edificações urbanas construídas sem alvará ou sem aprovação prévia de projeto (até o fim de 2023), mediante pagamento de taxas e multas, mas impõe limites relevantes, vedando a regularização de edificações que invadam áreas públicas, áreas particulares, áreas de preservação e proteção ambiental, passeios públicos ou faixas de domínio público estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo. Essa lei revela uma interface importante entre a cidade normatizada e a cidade existente. Ao mesmo tempo em que permite incorporar edificações irregulares ao sistema formal, preserva limites relacionados ao interesse público, à proteção ambiental e à integridade dos espaços coletivos.

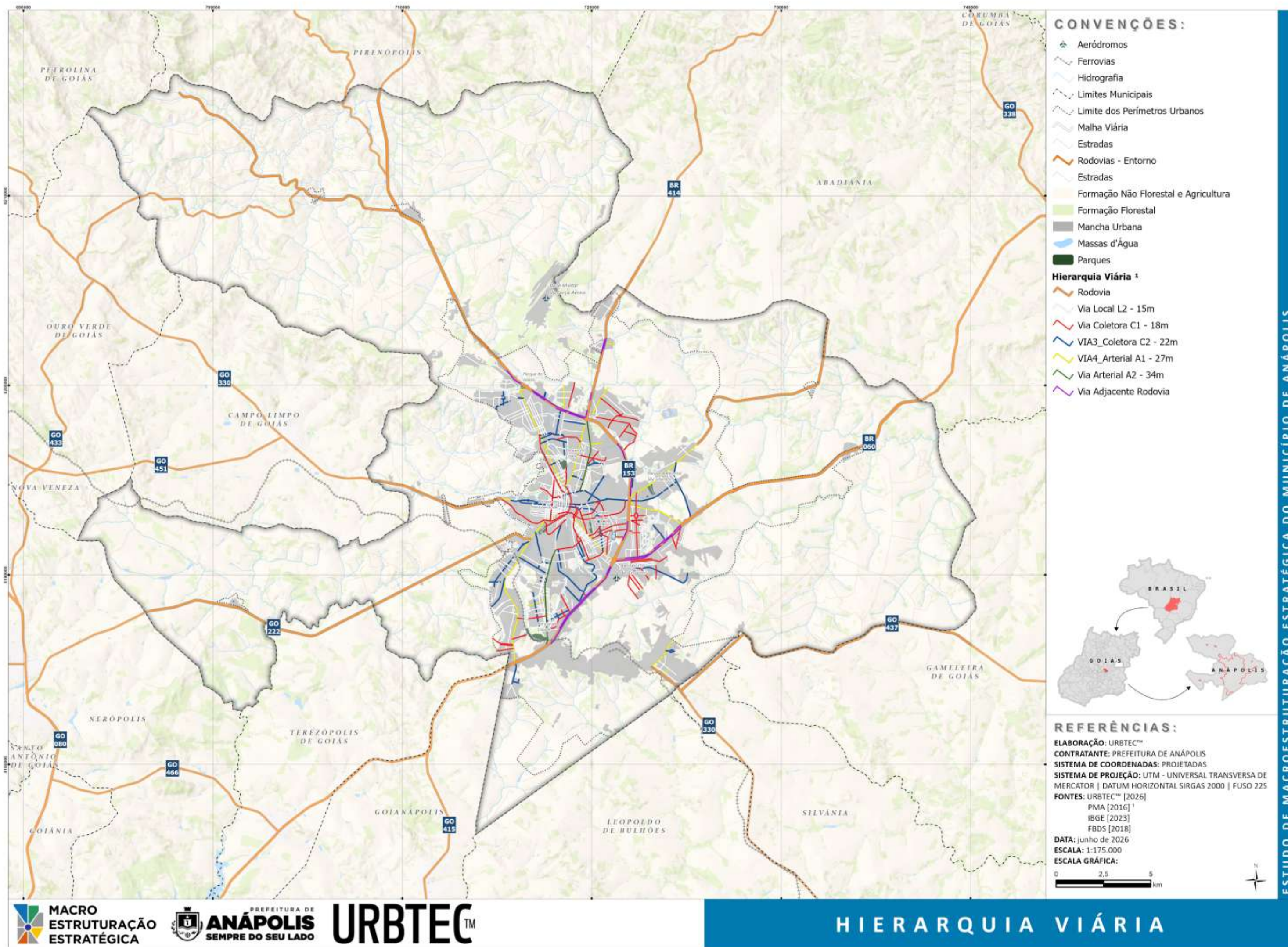
A vinculação entre uso do solo e hierarquia viária constitui um dos eixos estruturantes do plano, evidenciando a tentativa de integrar planejamento territorial e mobilidade urbana. Essa abordagem está alinhada a referenciais teóricos contemporâneos, que destacam a relação entre forma urbana, mobilidade e sustentabilidade, especialmente no que se refere à eficiência dos deslocamentos e à redução de impactos ambientais

No campo da mobilidade, o Plano Diretor estabelece uma seção própria, tratando de instrumentos de gestão da mobilidade, transporte público coletivo, transporte individual, plano cicloviário, acessibilidade, qualificação de calçadas, transporte e uso de cargas,

estacionamento, sistema viário, circulação e trânsito. Além disso, seus anexos incluem Mapa do Sistema Macroviário (Mapa 3), Mapa de Hierarquia Viária (Mapa 4), tabela de usos da hierarquia viária e termo de referência do Relatório de Impacto de Trânsito.

Essa estrutura demonstra que o Plano Diretor assumiu papel relevante na regulação da mobilidade urbana, especialmente por meio da hierarquização viária e da vinculação entre usos permitidos e categoria/largura das vias. Essa opção reforça a integração entre uso do solo e sistema viário, mas também amplia o grau de dependência da mobilidade em relação ao próprio Plano Diretor. Como o PlanMob elaborado em 2023 não foi institucionalizado por lei, o Plano Diretor permanece como a principal referência normativa para a hierarquia viária e para o macrossistema viário municipal.





No que se refere aos instrumentos de política urbana, o plano incorpora mecanismos previstos no Estatuto da Cidade, incluindo instrumentos de indução do desenvolvimento, regularização fundiária e controle do uso do solo, além de programas especiais de interesse social, urbanístico, ambiental e econômico.

Por fim, a lei estabelece diretrizes para a gestão democrática e participação popular, prevendo a atuação de instâncias colegiadas e mecanismos de participação social na formulação, implementação e monitoramento das políticas urbanas. Essa dimensão reforça a aderência do plano às diretrizes nacionais de governança urbana, ainda que sua efetividade dependa da institucionalização e funcionamento contínuo desses instrumentos.

Com o objetivo de sistematizar e tornar mais clara a compreensão da organização interna do Plano Diretor vigente, foi elaborado o Quadro 3 – Estrutura normativa do Plano Diretor de Anápolis (LC nº 349/2016). O quadro apresenta, de forma sintética, a estrutura da lei, identificando seus títulos, capítulos e seções, bem como os principais temas tratados e a respectiva correspondência com os dispositivos legais.

Essa sistematização permite evidenciar como o Plano Diretor está organizado do ponto de vista normativo, destacando a abrangência dos conteúdos incorporados, que incluem desde diretrizes estratégicas de ordenamento territorial até regras operacionais de uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, parâmetros urbanísticos e instrumentos de política urbana.

A leitura estruturada da lei possibilita, ainda, compreender a articulação entre seus diferentes componentes, identificar a distribuição temática dos dispositivos e subsidiar a análise crítica do modelo normativo adotado pelo município.

Quadro 3: Estrutura normativa do Plano Diretor de Anápolis (LC nº 349/2016)

Título / Capítulo / Seção	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Título I – Da Revisão do Plano Diretor	Disposições gerais	Define o Plano Diretor como instrumento da política urbana e orientador do desenvolvimento territorial.	Arts. 1º a 2º
Capítulo I – Dos Objetivos	Diretrizes gerais	Estabelece princípios: função social da propriedade, sustentabilidade, mobilidade, equidade e gestão democrática.	Art. 3º

Título / Capítulo / Seção	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Capítulo II – Da Abrangência	Conteúdo do plano	Define os temas abrangidos: uso do solo, mobilidade, macrozoneamento, instrumentos urbanísticos, gestão.	Arts. 4º a 5º
Título II – Das Estratégias de Desenvolvimento Territorial	Ordenamento territorial	Define modelo espacial e diretrizes de desenvolvimento urbano e rural.	Arts. 6º e seguintes
Capítulo I – Estruturação Territorial	Modelo territorial	Diretrizes de crescimento, adensamento, mobilidade, sustentabilidade e uso racional do solo.	Arts. 6º a 7º
Seção I – Macrozoneamento	Estrutura territorial macro	Divide o território em macrozonas baseadas em bacias hidrográficas.	Arts. 8º a 14
Seção II – Zoneamento	Uso do solo	Define zonas urbanas e rurais e suas funções (econômica, mista, central etc.).	Arts. 15 a 28
Seção III – Áreas Especiais	Regimes específicos	Define áreas com tratamento diferenciado (ambiental, social, econômico, risco).	Arts. 29 a 41
Seção IV – Parcelamento do Solo	Parcelamento urbano	Define diretrizes gerais e remete a legislação específica.	Arts. 42 a 44
Subseção II – PDU	Projetos especiais	Regulamenta Projetos Diferenciados de Urbanização e ocupação de vazios urbanos.	Arts. 45 a 54
Seção V – Uso e Ocupação do Solo	Regulação urbanística	Define categorias de uso: residencial, não residencial e misto.	Arts. 55 a 56
Subseções I a VII	Tipologias e usos	Detalha tipologias habitacionais, usos econômicos e critérios de ocupação.	Arts. 56 a 79
Subseção VIII	Uso industrial/logístico	Define parâmetros específicos para atividades econômicas estratégicas.	Arts. 80 a 82
Subseção IX	Índices urbanísticos	Define taxa de ocupação, aproveitamento e permeabilidade.	Arts. 83 a 88
Subseção X	Subsolo	Regula ocupação do subsolo e condições técnicas.	Arts. 89 a 91
Subseção XI	Estacionamento	Define cálculo e exigência de vagas de estacionamento.	Arts. 92 a 97
Seção VI – Empreendimentos de Impacto	Impacto urbano	Define empreendimentos geradores de impacto e exigência de estudos (EIV).	Arts. 98 a 104*

Título / Capítulo / Seção	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Título III – Do Meio Ambiente e Sustentabilidade	Política ambiental urbana	Estabelece diretrizes de proteção ambiental, sustentabilidade urbana e integração entre uso do solo e meio ambiente.	Arts. ~105 a 130*
Capítulo I – Das Diretrizes Ambientais	Sustentabilidade	Define princípios de preservação ambiental, uso racional dos recursos naturais e desenvolvimento sustentável.	—
Capítulo II – Dos Recursos Naturais	Proteção ambiental	Trata da proteção de recursos hídricos, solo, vegetação e áreas sensíveis.	—
Capítulo III – Das Áreas Verdes e Espaços Livres	Sistema ambiental urbano	Estabelece diretrizes para criação, preservação e integração de áreas verdes.	—
Capítulo IV – Do Controle Ambiental	Gestão ambiental	Define instrumentos de controle de impactos ambientais e recuperação de áreas degradadas.	—
Título IV – Da Mobilidade Urbana e Sistema Viário	Mobilidade urbana	Define diretrizes para circulação, transporte e integração territorial.	Arts. ~131 a 160*
Capítulo I – Das Diretrizes de Mobilidade	Política de mobilidade	Estabelece princípios de acessibilidade, integração modal e prioridade ao transporte coletivo.	—
Capítulo II – Do Sistema Viário	Hierarquia viária	Define classificação das vias e sua relação com o uso do solo.	—
Capítulo III – Do Transporte	Transporte coletivo	Trata da organização e funcionamento do sistema de transporte urbano.	—
Capítulo IV – Da Circulação e Acessibilidade	Mobilidade ativa	Estabelece diretrizes para pedestres, ciclistas e acessibilidade universal.	—
Título V – Da Política Habitacional	Habitação	Define diretrizes para habitação de interesse social e regularização fundiária.	Arts. ~161 a 175*
Capítulo I – Das Diretrizes Habitacionais	Política habitacional	Estabelece objetivos de acesso à moradia e redução do déficit habitacional.	—
Capítulo II – Da Regularização Fundiária	Regularização urbana	Define instrumentos e diretrizes para regularização de assentamentos.	—
Título VI – Dos Instrumentos de Política Urbana	Instrumentos urbanísticos	Regula instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.	Arts. ~176 a 210*
Capítulo I – Dos Instrumentos Gerais	Planejamento urbano	Define instrumentos de gestão e controle do uso do solo.	—

Título / Capítulo / Seção	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Capítulo II – Dos Instrumentos Indutores	Indução do desenvolvimento	Trata de instrumentos como outorga onerosa, operações urbanas, consórcios etc.	—
Capítulo III – Do Estudo de Impacto	Controle urbanístico	Regula EIV e outros instrumentos de avaliação de impacto.	—
Título VII – Dos Programas Especiais	Programas estratégicos	Define programas de interesse social, ambiental, econômico e territorial.	Arts. ~211 a 225*
Capítulo I – Programas Urbanos	Desenvolvimento urbano	Estabelece programas voltados à qualificação urbana e inclusão social.	—
Capítulo II – Programas Ambientais e Econômicos	Sustentabilidade e economia	Define programas voltados ao desenvolvimento sustentável e econômico.	—
Título VIII – Da Gestão Democrática	Participação social	Define mecanismos de participação popular e governança urbana.	Arts. ~226 a 240*
Capítulo I – Dos Instrumentos de Participação	Participação popular	Estabelece conselhos, audiências e mecanismos participativos.	—
Capítulo II – Da Gestão Compartilhada	Governança	Define articulação entre poder público e sociedade.	—
Título IX – Das Disposições Finais e Transitórias	Implementação da lei	Estabelece prazos, regulamentações e disposições finais.	Arts. ~241 a final*

Fonte: Elaboração própria.

A estrutura da lei retrata a incorporação, em um único instrumento, de conteúdos estratégicos e operacionais, abrangendo múltiplas políticas públicas com incidência territorial.

Com base na análise da estrutura normativa do Plano Diretor vigente e na leitura integrada do arcabouço legal municipal, foram elaborados o Quadro 4 e o Quadro 5, com o objetivo de sintetizar, de forma sistematizada, os principais aspectos críticos identificados e indicar diretrizes para o aprimoramento do modelo normativo.

O Quadro 4 apresenta os problemas estruturais do sistema de regulação urbanística, evidenciando questões como rigidez normativa, sobreposição de conteúdos, complexidade legislativa e limitações na capacidade de adaptação às dinâmicas urbanas contemporâneas. O Quadro 5 propõe diretrizes para a reestruturação do arcabouço normativo, indicando caminhos para a reorganização das competências entre o Plano

Diretor e as legislações complementares, com vistas a maior clareza, eficiência e flexibilidade regulatória.

Quadro 4: Problemas estruturais do sistema normativo urbanístico

Problema estrutural	Descrição	Evidência na legislação vigente	Implicações práticas
Rigidez normativa	Elevado nível de detalhamento no Plano Diretor, com inclusão de parâmetros operacionais	Parâmetros de uso e ocupação, índices urbanísticos e exigência de vagas inseridos diretamente na LC nº 349/2016	Dificuldade de atualização; necessidade de alteração legislativa para ajustes técnicos
Sobreposição normativa	Concentração de temas estratégicos e operacionais no mesmo instrumento	Plano Diretor incorpora uso do solo, mobilidade, parâmetros edílios e instrumentos urbanísticos	Confusão entre diretriz e regulação; dificuldade de interpretação e aplicação
Fragmentação institucional	Políticas setoriais tratadas de forma parcialmente integrada, porém sem clara delimitação normativa	Mobilidade, meio ambiente e habitação presentes no PD sem planos setoriais plenamente institucionalizados	Baixa articulação entre planejamento e execução; lacunas na implementação
Baixa adaptabilidade	Dificuldade de ajustar a legislação frente a mudanças econômicas, tecnológicas e urbanas	Uso do solo vinculado a CNAE e regras fixas de ocupação	Limitação à inovação urbana; engessamento do desenvolvimento econômico
Complexidade normativa	Elevado número de dispositivos e detalhamento técnico no corpo da lei	Extensão da lei e diversidade de temas tratados	Redução da clareza normativa; aumento da dependência de interpretação técnica
Dependência de regulamentação complementar	Diversos dispositivos dependem de regulamentação para aplicação plena	Áreas especiais, instrumentos urbanísticos e programas	Risco de baixa efetividade caso não haja regulamentação ou implementação

Problema estrutural	Descrição	Evidência na legislação vigente	Implicações práticas
Desarticulação entre planejamento e licenciamento	Normas nem sempre dialogam com os fluxos administrativos reais	Parâmetros detalhados sem correspondência clara com procedimentos	Morosidade e insegurança nos processos de aprovação

Fonte: Elaboração própria

Quadro 5: Diretrizes para reestruturação do arcabouço normativo urbanístico

Eixo de reestruturação	Diretriz proposta	Objetivo	Instrumento recomendado
Separação normativa	Diferenciar claramente conteúdos estratégicos e operacionais	Reduzir rigidez e facilitar atualização	Plano Diretor (diretrizes) + LUOS + Código de Obras
Reorganização do uso do solo	Transferir parâmetros detalhados para legislação específica	Aumentar flexibilidade regulatória	Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)
Revisão de parâmetros urbanísticos	Atualizar índices e critérios técnicos conforme realidade urbana	Melhorar aderência territorial e técnica	Código de Obras e regulamentos técnicos
Atualização das regras de estacionamento	Revisar exigências com base em políticas de mobilidade sustentável	Reduzir dependência do automóvel e incentivar modais alternativos	Código de Obras / Plano de Mobilidade
Integração com políticas setoriais	Estruturar planos específicos para mobilidade, habitação e meio ambiente	Melhorar articulação entre planejamento e execução	Planos setoriais institucionalizados
Simplificação normativa	Reduzir redundâncias e consolidar regras dispersas	Aumentar clareza e aplicabilidade da legislação	Revisão legislativa integrada
Fortalecimento da implementação	Vincular instrumentos urbanísticos a mecanismos de gestão	Garantir efetividade das diretrizes	Regulamentação + estrutura institucional
Flexibilização regulatória	Permitir ajustes por meio de decretos ou normas complementares	Aumentar capacidade de adaptação	Regulamentos técnicos e atos infralegais

Fonte: Elaboração própria

Em conjunto, os quadros constituem uma síntese analítica do diagnóstico realizado, servindo como base técnica para a formulação de propostas de revisão e aperfeiçoamento da legislação urbanística do Município de Anápolis.

A Lei do Plano Diretor vigente concentra, em um único diploma legal, diretrizes de ordenamento territorial e regras de aplicação prática, abrangendo aspectos como macrozoneamento, zoneamento, uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, instrumentos urbanísticos e condicionantes ambientais. Essa configuração contribui para a aplicação, por outro lado, a incorporação de conteúdos altamente operacionais, como listas extensas de usos, parâmetros detalhados e exigências específicas, tende a reduzir a flexibilidade do instrumento, uma vez que ajustes pontuais passam a depender de alterações legislativas do próprio Plano Diretor, dificultando sua atualização frente às mudanças da dinâmica urbana.

Em síntese Plano Diretor de Anápolis exerce papel central no marco regulatório municipal, estruturando a organização do território e articulando diferentes políticas públicas. Ao mesmo tempo, sua configuração evidencia uma concentração normativa que aproxima diretrizes estratégicas e regras operacionais em um mesmo instrumento. Essa característica constitui elemento relevante para a compreensão das relações entre o Plano Diretor e as demais legislações urbanísticas, tema que será aprofundado nos capítulos seguintes.

5. PARCELAMENTO DO SOLO

A regulação do parcelamento do solo no Município de Anápolis estrutura-se a partir de um conjunto de instrumentos legais que, embora tenham como núcleo central a Lei Complementar nº 131/2006, incorporam normas complementares voltadas a modalidades específicas de divisão do território urbano e ajustes ao longo do tempo. Esse arcabouço normativo estabelece as condições para a transformação da gleba em cidade, definindo parâmetros urbanísticos, exigências de infraestrutura, destinação de áreas públicas e critérios de aprovação de empreendimentos.

A Lei Complementar nº 131/2006 constitui o principal instrumento de regulação do parcelamento do solo, disciplinando as modalidades de loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento e desdobro. A norma vincula o parcelamento à implantação prévia ou simultânea de infraestrutura urbana básica, incluindo sistema viário, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, condicionando a produção de novos espaços urbanos à capacidade de suporte do território. Esse mecanismo atua como instrumento de controle da expansão urbana, ao buscar evitar a formação de áreas desprovidas de serviços essenciais.

No que se refere à estrutura urbana, a legislação estabelece a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas, incluindo áreas para o sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais. Esses dispositivos são fundamentais para a constituição da malha urbana e para a provisão de equipamentos e espaços coletivos. Contudo, a definição e localização dessas áreas nem sempre se articulam de forma estratégica com o planejamento territorial mais amplo, podendo resultar em fragmentação urbana e baixa integração com o tecido existente.

A legislação também incorpora condicionantes ambientais relevantes, exigindo o respeito às áreas de preservação permanente, às faixas de proteção de cursos d'água e às restrições associadas à declividade e estabilidade do solo. Essas disposições evidenciam a interface entre o parcelamento do solo, o sistema ambiental e a legislação federal aplicável.

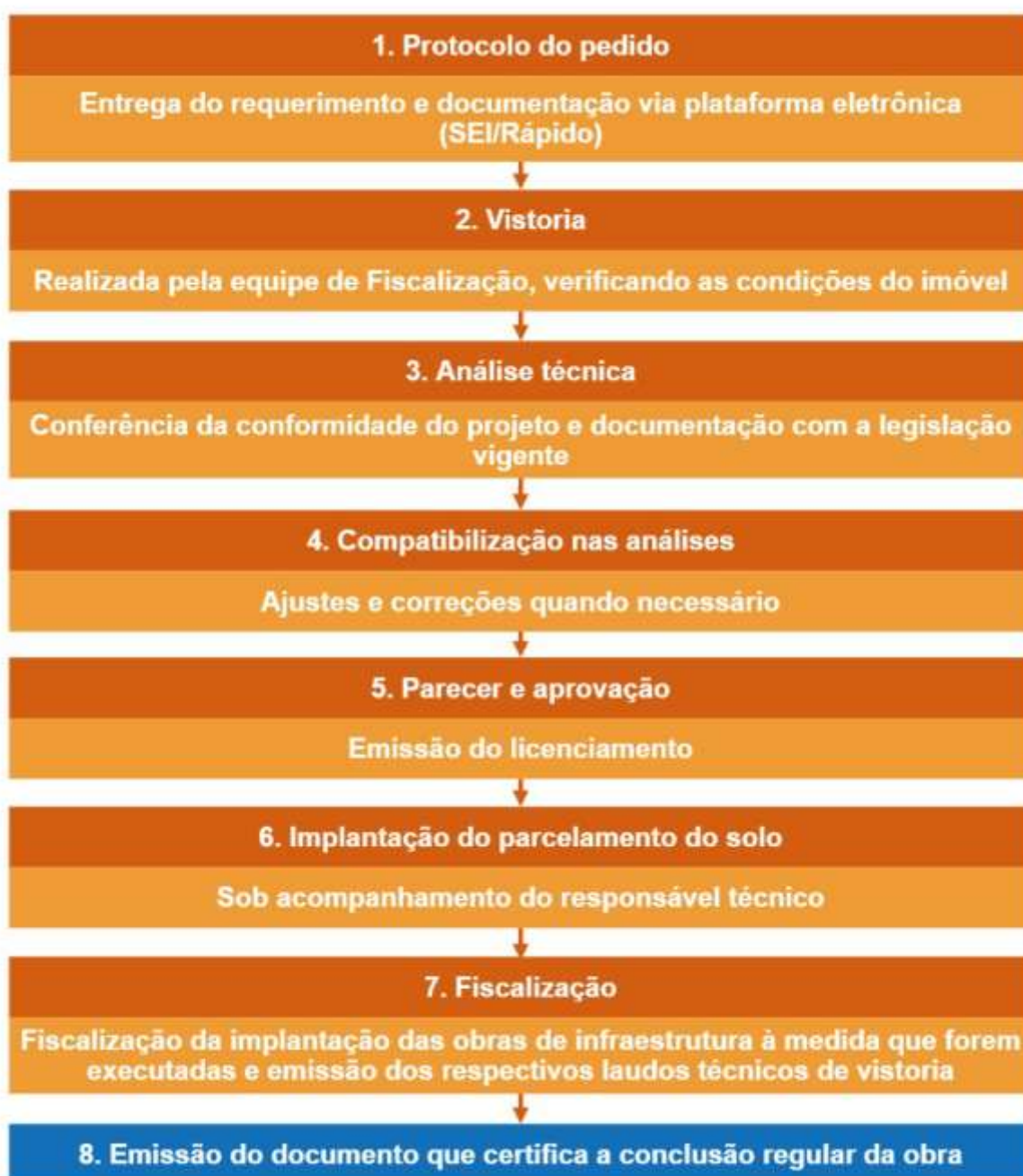
Além disso, o sistema normativo do parcelamento inclui normativas complementares que introduzem ajustes e modalidades específicas, destacando-se a regulamentação de condomínios urbanísticos de chácaras de recreio, caracterizados por baixa densidade e grandes dimensões de lote. Essa modalidade evidencia a flexibilização do modelo tradicional de parcelamento, permitindo ocupações extensivas em áreas de transição urbano-rural, com implicações sobre o padrão de expansão urbana e o consumo de solo.

A Lei de Parcelamento do Solo estabelece um processo estruturado para aprovação de empreendimentos, organizado em etapas sucessivas que envolvem análise técnica, verificação de conformidade urbanística e atendimento a exigências legais e infraestruturais.

De forma geral, o procedimento inicia-se com a consulta prévia e a apresentação de diretrizes urbanísticas, seguida da elaboração e aprovação de projeto preliminar e, posteriormente, do projeto definitivo de parcelamento. Ao longo desse processo, são avaliados aspectos como adequação ao sistema viário, atendimento às exigências de infraestrutura urbana, respeito às condicionantes ambientais e destinação de áreas públicas. Após a aprovação municipal, o empreendimento deve ser registrado em cartório, consolidando juridicamente o parcelamento. Esse fluxo retrata uma lógica predominantemente técnica e procedimental, na qual o controle do poder público se dá por meio da verificação do cumprimento de requisitos normativos previamente estabelecidos.

O processo de aprovação de parcelamentos do solo, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 131/2006, pode ser representado de forma esquemática (Figura 3), evidenciando as etapas sequenciais de análise e validação dos empreendimentos. A sistematização desse fluxo permite compreender a lógica procedimental adotada pelo município, bem como os pontos de controle técnico e institucional ao longo do processo de aprovação.

Figura 3: Fluxo do processo de aprovação de parcelamento do solo no Município de Anápolis (licenciamento convencional)



Fonte: Elaboração própria com base na Lei Complementar nº 131/2006.

Com o objetivo de sistematizar e facilitar a compreensão da organização interna da Lei Complementar nº 131/2006, foi elaborado o Quadro 6, no qual se apresenta a divisão da lei em capítulos e seções, associada aos respectivos conteúdos temáticos e à correspondência com os dispositivos legais.

A sistematização permite retratar a forma como a legislação está estruturada, destacando a abrangência dos temas tratados, desde definições conceituais até regras técnicas e procedimentos administrativos, e contribuindo para a leitura integrada do instrumento normativo, especialmente no que se refere à sua aplicação no processo de produção do espaço urbano.

Quadro 6: Estrutura normativa da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº. 131/2006)

Estrutura	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Capítulo I – Disposições Preliminares	Modalidades de parcelamento	Define loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento e desdobro	Arts. 1º a 11
Capítulo II – Definições	Conceitos técnicos	Define termos urbanísticos e institucionais	Arts. 12 a 13
Capítulo III – Prazos	Procedimentos	Define validade e prazos administrativos	Arts. 14 a 18
Capítulo IV – Loteamento	Parcelamento urbano	Estabelece requisitos urbanísticos, ambientais e administrativos	Arts. 19 a 73
Seções internas	Infraestrutura e sistema viário	Define exigências de obras e organização viária	—
Capítulo V – Desmembramento	Subdivisão de glebas	Define regras sem abertura de vias	Arts. 74 a 84
Capítulo VI – Remembramento	Unificação	Regula agrupamento de lotes	Arts. 85 a 89
Capítulo VII – Reparcelamento	Reorganização	Permite reconfiguração territorial	Arts. 90 a 91
Capítulo VIII – Desdobro	Subdivisão de lotes	Define divisão em áreas menores	Arts. 92 a 99
Capítulo IX – Disposições Gerais	Gestão	Define atribuições institucionais e disposições finais	Arts. 100 a 105

Fonte: Elaboração própria

Considerando que a Lei de Parcelamento do Solo não se constitui como instrumento isolado, mas integra um conjunto mais amplo de normas que regulam a ocupação e a transformação do território urbano, foi elaborado o Quadro 7, que consolida tanto as legislações que promoveram alterações diretas na Lei Complementar nº 131/2006 quanto aquelas anteriores e complementares que influenciam sua aplicação.

O quadro reúne, de um lado, as leis complementares que introduziram ajustes e atualizações na legislação de parcelamento ao longo do tempo e, de outro, normas

anteriores que tratam de aspectos específicos relacionados ao uso do solo, à ocupação urbana e a condicionantes territoriais, como restrições técnicas e ambientais. Entre essas, destacam-se dispositivos que regulam ocupações em áreas sujeitas a infraestruturas, diretrizes urbanísticas e modalidades específicas de uso do solo.

Essa sistematização permite compreender a evolução normativa do parcelamento do solo no município, evidenciando a sobreposição e complementaridade entre diferentes instrumentos legais. Além disso, contribui para a identificação de possíveis lacunas, redundâncias e interfaces normativas, fornecendo base para a análise crítica do sistema regulatório e para a proposição de sua reorganização.

Quadro 7: Leis complementares e normas correlatas ao parcelamento do solo

Tipo de norma	Lei	Ano	Natureza da relação	Resumo do conteúdo
Lei Complementar	LC nº 269	2011	Altera a LPS	Promove ajustes procedimentais e técnicos na Lei de Parcelamento do Solo, especialmente relacionados à aprovação de projetos e exigências urbanísticas.
Lei Complementar	LC nº 142	2007	Altera a LPS	Realiza ajustes iniciais na aplicação da lei, com adequações de procedimentos administrativos e compatibilização com diretrizes urbanísticas.
Lei Complementar	LC nº 133	2006	Altera a LPS	Dispõe sobre parcelamentos de solo para fins de implantação de conjunto de moradias populares de interesse especial,
Lei Complementar	LC nº 132	2006	Altera a LPS	Institui e regulamenta os Condomínios Urbanísticos de Unidades com Gestão Autônoma

Fonte: Elaboração própria.

O conjunto de normas apresentado mostra que a regulação do parcelamento do solo no Município de Anápolis não se limita à Lei Complementar nº 131/2006, mas se apoia também em dispositivos introduzidos por legislações de diferentes períodos que tratam de aspectos específicos. Essa diversidade de instrumentos reflete a construção histórica da regulação urbanística municipal, ao mesmo tempo em que pode resultar em sobreposições, dispersão normativa e desafios de interpretação e aplicação.

Com base na análise da legislação vigente e na identificação de seus principais desafios, foi elaborado o Quadro 8, que apresenta propostas de reorganização do instrumento normativo.

As diretrizes indicam caminhos para aprimorar a clareza, a eficiência e a capacidade de atualização da legislação, com foco na separação entre conteúdos estratégicos e operacionais, na simplificação de procedimentos e na melhoria da articulação com o Plano Diretor e demais instrumentos urbanísticos.

Quadro 8: Diretrizes para reestruturação da Lei de Parcelamento do Solo

Eixo	Diretriz	Objetivo
Estrutura normativa	Separar diretrizes e regras operacionais	Aumentar flexibilidade
Procedimentos	Simplificar processos de aprovação	Reduzir burocracia
Parâmetros técnicos	Regulamentar por normas complementares	Facilitar atualização
Integração	Alinhar com Plano Diretor	Evitar sobreposição
Sustentabilidade	Atualizar critérios ambientais	Adequar à legislação atual

Fonte: Elaboração própria.

A Lei de Parcelamento do Solo, instituída em 2006, configura-se como instrumento de natureza eminentemente operacional, voltado à regulamentação da produção do espaço urbano por meio da subdivisão de glebas e da implantação de infraestrutura. Já o Plano Diretor vigente, aprovado em 2016, constitui o instrumento central da política urbana municipal, responsável por estabelecer as diretrizes estratégicas de ordenamento territorial, conforme previsto no Estatuto da Cidade.

Sob a perspectiva da hierarquia e da lógica de organização do sistema normativo urbanístico, espera-se que o Plano Diretor, enquanto lei estruturante, defina o modelo territorial, os princípios de ocupação e as diretrizes de desenvolvimento urbano, sendo posteriormente regulamentado por legislações específicas, como a Lei de Parcelamento do Solo e o Código de Edificações. Nesse arranjo, a legislação de parcelamento deveria atuar como instrumento de concretização das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, traduzindo-as em regras técnicas e procedimentos aplicáveis à escala do projeto.

No entanto, no caso de Anápolis, observa-se um descompasso temporal relevante, na medida em que a Lei de Parcelamento do Solo é anterior ao Plano Diretor vigente. Essa inversão da lógica normativa pode comprometer a coerência do sistema regulatório, uma vez que a legislação operacional não foi originalmente concebida à luz das diretrizes mais recentes de ordenamento territorial, incluindo o macrozoneamento, o zoneamento e os objetivos estratégicos definidos em 2016.

Como consequência, atualmente verifica-se desalinhamentos entre os instrumentos, especialmente no que se refere à adequação dos parâmetros urbanísticos, à localização e dimensionamento de áreas públicas, à articulação com o sistema viário estruturante e à compatibilização com as diretrizes ambientais e de desenvolvimento econômico. Além disso, a coexistência de regras definidas em momentos distintos pode gerar sobreposições, lacunas interpretativas e dificuldades na aplicação integrada da legislação no âmbito dos processos de licenciamento urbanístico.

Nesse contexto, a defasagem entre os instrumentos evidencia a necessidade de revisão e atualização da Lei de Parcelamento do Solo, de modo a assegurar sua aderência ao modelo territorial estabelecido pelo Plano Diretor de 2016. Tal atualização é fundamental para restabelecer a coerência hierárquica do sistema normativo, fortalecer a integração entre planejamento e regulação e ampliar a efetividade das diretrizes de desenvolvimento urbano no município.

O processo de revisão do Plano Diretor em curso representa uma oportunidade estratégica para reavaliar, de forma integrada, o conjunto do arcabouço normativo urbanístico municipal. Em especial, destaca-se a importância de que a revisão da Lei de Parcelamento do Solo seja conduzida de forma concomitante à atualização do Plano Diretor, de modo a assegurar a coerência entre as diretrizes estratégicas e os instrumentos operacionais de implementação. A revisão articulada desses instrumentos permite alinhar parâmetros urbanísticos, procedimentos e critérios de ocupação do território ao modelo territorial pretendido, evitando a perpetuação de desalinhamentos normativos e fortalecendo a efetividade do sistema de planejamento urbano.

A articulação com o Plano Diretor é um elemento central nesse processo. A Lei Complementar nº 131/2006 estabelece que o parcelamento deve observar as diretrizes de

uso e ocupação do solo definidas no Plano Diretor, o que, em princípio, assegura a coerência entre a divisão do território e o modelo urbano proposto. Entretanto, a análise integrada dos instrumentos indica que essa articulação nem sempre se traduz em controle efetivo da expansão urbana, especialmente quando consideradas as modalidades específicas de parcelamento e a dinâmica do mercado imobiliário.

Nesse contexto, a relação entre parcelamento do solo e dinâmica imobiliária assume papel relevante. A legislação estabelece condições formais para a aprovação de empreendimentos, mas não atua diretamente sobre os vetores de valorização fundiária e sobre os padrões de demanda por novos loteamentos. Como resultado, observa-se que a produção do espaço urbano tende a responder a oportunidades de mercado e disponibilidade de terras, nem sempre alinhadas às diretrizes de adensamento, compactação e racionalização da infraestrutura estabelecidas pelo Plano Diretor.

Outro aspecto importante refere-se ao condicionamento do parcelamento à infraestrutura. Embora a legislação exija a implantação de redes básicas, essa exigência não necessariamente garante a integração plena com o sistema urbano existente, especialmente em áreas periféricas ou de expansão recente. Nesses casos, a implantação de infraestrutura ocorre de forma pontual e fragmentada, sem articulação com uma estratégia mais ampla de planejamento urbano.

Em síntese, o conjunto normativo que regula o parcelamento do solo em Anápolis apresenta um arcabouço relativamente completo do ponto de vista técnico e procedimental, estabelecendo regras claras para a divisão do território e a implantação de infraestrutura urbana. Contudo, sua capacidade de orientar de forma estratégica o modelo de expansão urbana depende de sua articulação com o Plano Diretor e de sua capacidade de dialogar com a dinâmica imobiliária, aspectos que serão aprofundados na análise integrada do sistema normativo.

Embora a Lei Complementar nº 131/2006 constitua o principal instrumento de regulação do parcelamento do solo no Município de Anápolis, sua aplicação ocorre de forma articulada com outras normas urbanísticas que complementam, modificam ou estabelecem modalidades específicas de ocupação e transformação do território urbano.

Ao longo do processo de estruturação da legislação urbanística municipal, diferentes instrumentos legais passaram a disciplinar temas relacionados ao parcelamento do solo, introduzindo procedimentos diferenciados de aprovação, parâmetros urbanísticos próprios e formas específicas de urbanização. Essas normas refletem tanto a evolução das dinâmicas de expansão urbana do município quanto as adaptações promovidas pelo poder público frente às novas demandas de ocupação do território.

Nesse contexto, destacam-se legislações voltadas à implantação de empreendimentos integrados, condomínios urbanísticos, núcleos residenciais fechados e outras modalidades especiais de parcelamento, que passaram a coexistir com o modelo tradicional previsto na Lei de Parcelamento do Solo. A sobreposição e complementaridade entre esses instrumentos evidenciam a complexidade do arcabouço normativo urbanístico municipal e demonstram como diferentes leis passaram a atuar simultaneamente na regulação da produção do espaço urbano.

Os subcapítulos a seguir apresentam a análise dessas normas complementares, buscando compreender suas características, objetivos, interfaces com a Lei de Parcelamento do Solo e impactos sobre a organização territorial do Município de Anápolis.

5.1. Projetos Diferenciados de Urbanização

A evolução da legislação urbanística de Anápolis a constante adaptação dos instrumentos de parcelamento, uso e ocupação do solo às transformações da dinâmica urbana municipal. Complementarmente à legislação tradicional de parcelamento do solo, o Município instituiu, por meio da Lei Ordinária nº 2.681/2000, o Plano Urbanístico Integrado (PUI), instrumento voltado à implantação de empreendimentos urbanos de maior porte e uso misto, concebido para atender novas demandas de urbanização que extrapolavam os modelos convencionais de loteamento.

O Plano Urbanístico Integrado representou uma importante inovação na política urbana municipal ao permitir a integração de usos residenciais, comerciais, institucionais, de serviços, hotelaria e lazer em uma mesma área urbanizada, conferindo maior flexibilidade à organização territorial e à implantação gradativa da infraestrutura urbana. Tratava-se de uma modalidade especial de parcelamento voltada à constituição de núcleos

urbanos planejados e multifuncionais, antecipando discussões que posteriormente seriam incorporadas a instrumentos urbanísticos mais modernos.

Com a promulgação da Lei Complementar nº 349/2016, que instituiu o Plano Diretor Participativo de Anápolis, o Município promoveu a reformulação desse instrumento, substituindo o Plano Urbanístico Integrado pelos Projetos Diferenciados de Urbanização (PDU). A alteração refletiu uma mudança de enfoque na política urbana municipal, deslocando o instrumento de uma lógica predominantemente voltada à implantação de grandes empreendimentos para uma estratégia mais ampla de ocupação planejada dos vazios urbanos e de racionalização da expansão da cidade.

Nesse contexto, os Projetos Diferenciados de Urbanização passaram a assumir papel operacional relevante dentro da política de ordenamento territorial do Município. O Plano Diretor os define como instrumento de urbanização destinado à ocupação prioritária de áreas urbanas ainda não parceladas, podendo sua implantação ocorrer com ou sem parcelamento do solo, desde que observadas as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura estabelecidas pela legislação municipal.

Importante destacar que o Projeto Diferenciado de Urbanização não se confunde com modalidade de parcelamento do solo. Trata-se de instrumento urbanístico voltado à promoção da urbanização e da ocupação ordenada de áreas urbanas ainda não parceladas, podendo ou não envolver a realização de parcelamento, conforme as características da área e as diretrizes estabelecidas pelo Município.

Ressalta-se, ainda, que, com a alteração promovida pela Lei Complementar nº 431/2019, deixou de ser exigida a caracterização do imóvel como "Vazio Urbano", conforme o Mapa de Vazios Urbanos (Anexo XV) do Plano Diretor. A redação vigente do art. 50, inciso I, passou a estabelecer como requisito para a implantação do Projeto Diferenciado de Urbanização a caracterização prioritária do imóvel como área urbana ainda não parcelada, desvinculando a aplicação do instrumento da delimitação constante do referido mapa.

Diferentemente do antigo PUI, cuja regulamentação possuía caráter mais voltado à tipologia do empreendimento, o PDU passou a constituir um verdadeiro instrumento de gestão territorial, permitindo ao Município induzir a ocupação de áreas estratégicas da malha urbana, estimular o adensamento em locais dotados de infraestrutura e reduzir a

pressão por expansão periférica. Sua implantação está condicionada à análise prévia pelo Núcleo Gestor de Planejamento do Plano Diretor (NGPPD), que possui competência para avaliar a adequação urbanística da proposta, definir a necessidade de parcelamento do solo e estabelecer condicionantes para sua aprovação.

Sob o aspecto operacional, a legislação estabelece um conjunto de requisitos específicos para o enquadramento dos empreendimentos como Projeto Diferenciado de Urbanização (PDU), incluindo a caracterização da área como urbana ainda não parcelada, área mínima, acessibilidade por vias públicas consolidadas, disponibilidade ou implantação da infraestrutura urbana necessária, observância dos parâmetros de uso e ocupação do solo e atendimento às exigências ambientais.

Além disso, exige a destinação das áreas públicas previstas na legislação, incluindo a reserva de área para o sistema de circulação, áreas verdes e áreas institucionais, com a destinação de, no mínimo, 15% da área útil para equipamentos comunitários, bem como a compatibilização do empreendimento com a estrutura viária existente, a implantação das obras de infraestrutura necessárias e dos espaços destinados ao uso público, de forma a assegurar o adequado funcionamento e a integração do conjunto urbanístico ao tecido urbano.

Outro aspecto relevante consiste na possibilidade de implantação por etapas, desde que o projeto seja concebido de forma integrada e assegure o cumprimento das obrigações urbanísticas estabelecidas pelo Plano Diretor. Tal mecanismo confere maior flexibilidade à execução dos empreendimentos sem afastar a necessidade de observância dos compromissos relacionados à infraestrutura urbana e à destinação de áreas públicas.

Os Projetos Diferenciados de Urbanização configuram atualmente um dos principais instrumentos operacionais da política de parcelamento, uso e ocupação do solo de Anápolis. Sua regulamentação demonstra a intenção do Plano Diretor de utilizar mecanismos urbanísticos capazes de promover a ocupação qualificada dos vazios urbanos, ampliar a eficiência da infraestrutura instalada, estimular o desenvolvimento de áreas estratégicas e contribuir para uma estrutura urbana mais compacta, integrada e funcional.

Com o objetivo de sintetizar os principais aspectos normativos dos Projetos Diferenciados de Urbanização (PDU), apresenta-se a seguir um quadro-resumo contendo

os dispositivos legais aplicáveis, suas finalidades e os requisitos urbanísticos estabelecidos pela Lei Complementar nº 349/2016, com as alterações promovidas pelas Leis Complementares nº 376/2018 e nº 431/2019.

Quadro 9 Síntese dos Projetos Diferenciados de Urbanização (PDU) – Lei Complementar nº 349/2016

Tema	Dispositivo Legal	Conteúdo
Conceito	Art. 45	Define o Projeto Diferenciado de Urbanização (PDU) como instrumento destinado à ocupação dos vazios urbanos, com ou sem parcelamento do solo.
Finalidade	Art. 45	Promover a ocupação planejada de vazios urbanos e áreas urbanas ainda não parceladas.
Diretrizes Gerais	Art. 46	Compatibilização da estrutura espacial com os usos previstos e implantação da infraestrutura necessária.
Estruturação Espacial	Art. 47	Definição das áreas edificáveis, usos específicos, áreas comuns, sistema viário interno, áreas verdes, institucionais e espaços livres.
Infraestrutura Obrigatória	Art. 48	Exige abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, calçadas, sinalização, paisagismo e gestão de resíduos sólidos.
Competência para Análise	Art. 49	O Núcleo Gestor de Planejamento do Plano Diretor (NGPPD) define a necessidade de parcelamento do solo e analisa o enquadramento do empreendimento.
Áreas Elegíveis	Art. 50, inciso I	Caracterização prioritária do imóvel como área urbana ainda não parcelada (redação dada pela LC nº 431/2019).
Área Mínima	Art. 50, inciso III	Área igual ou superior a 5.000 m ² , excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APPs).
Acesso Viário	Art. 50, incisos IV e V	Via pública consolidada com caixa mínima de 15 m e frente mínima de 45 m.
Laudo Geológico	Art. 50, inciso II	Obrigatoriedade de apresentação de laudo geológico da área.
Áreas Públicas Municipais	Art. 50, inciso VI	Destinação de 15% da área útil para Área Pública Municipal ou compensação mediante equipamentos públicos comunitários.
Áreas de Recreação e Lazer	Art. 50, inciso VII	Reserva mínima de 7,5% da área para recreação e lazer de uso comum.
Sistema Viário do Entorno	Art. 50, §1º	Possibilidade de exigência de áreas para adequação do sistema viário.
Isenção de Nova Destinação de Área Pública	Art. 50, §2º	Dispensa para áreas anteriormente parceladas que já realizaram a destinação obrigatória.
Enquadramento e Consulta de Implantação	Art. 51	Define os documentos necessários para análise de enquadramento e consulta de implantação.
Licenciamento	Art. 52	Exige comprovação de domínio, anuência das concessionárias, licenciamento ambiental e observância dos parâmetros urbanísticos.

Tema	Dispositivo Legal	Conteúdo
Estudos Complementares	Art. 52, inciso V	Exigência de estudos de impacto quando caracterizado empreendimento gerador de impacto.
Responsabilidade pela Manutenção	Art. 53	As áreas comuns e a infraestrutura interna permanecem sob responsabilidade dos moradores ou usuários do empreendimento.
Implantação por Etapas	Art. 54	Permite implantação em fases, desde que o projeto contemple o empreendimento integralmente.
Áreas Públicas na Primeira Etapa	Art. 54, §1º	Exige a destinação integral das áreas públicas já na primeira etapa de implantação.
Cronograma de Obras	Art. 54, §2º	As etapas do empreendimento deverão observar os prazos de implantação da infraestrutura previstos na legislação pertinente, proporcionalmente a cada etapa.
Alterações Legislativas	LC nº 376/2018 e LC nº 431/2019	Atualizaram critérios de infraestrutura, áreas públicas, caracterização das áreas elegíveis e mecanismos de compensação urbanística.

Fonte: Elaboração própria.

5.2. Conjunto de Moradias Populares de Interesse Especial – Lei Complementar nº 133/2006

A Lei Complementar nº 133/2006 dispõe sobre a implantação de Conjuntos de Moradias Populares de Interesse Especial no Município de Anápolis, estabelecendo regras específicas para o parcelamento, ocupação e utilização de áreas destinadas à produção habitacional voltada à população de interesse social.

A norma integra o conjunto de instrumentos urbanísticos relacionados à política habitacional municipal e funciona como regulamentação complementar às disposições gerais de parcelamento do solo, definindo condições próprias para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Sua aplicação está vinculada à implantação de conjuntos habitacionais planejados, compostos por unidades residenciais destinadas à moradia, estabelecendo critérios relativos à configuração urbanística do empreendimento, à infraestrutura mínima necessária, às áreas de circulação, aos espaços públicos e à inserção do empreendimento na malha urbana do Município.

A legislação também disciplina aspectos relacionados à aprovação dos projetos, às responsabilidades do empreendedor quanto à implantação da infraestrutura urbana e à observância dos requisitos técnicos exigidos pelos órgãos municipais competentes. Para

tanto, os empreendimentos devem ser submetidos à análise e aprovação do Poder Público Municipal, observando as disposições urbanísticas e ambientais vigentes.

No contexto do ordenamento territorial de Anápolis, a Lei Complementar nº 133/2006 constitui instrumento específico voltado à regulamentação dos conjuntos habitacionais de interesse social, estabelecendo parâmetros próprios para sua implantação e complementando as normas gerais aplicáveis ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

5.3. Lei Complementar nº 268, de 21 de dezembro de 2011 – Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio

A Lei Complementar nº 268/2011 institui no Município de Anápolis a modalidade de Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio, regulamentando uma forma específica de parcelamento urbano caracterizada pela implantação de unidades de baixa densidade, destinadas predominantemente ao lazer, habitação e ocupação extensiva do território.

A norma representa importante ampliação das modalidades de parcelamento previstas na legislação urbanística municipal, incorporando ao sistema regulatório local empreendimentos voltados à urbanização fechada em áreas de transição urbano-rural. Sua criação evidencia a adaptação do ordenamento urbanístico municipal às novas dinâmicas do mercado imobiliário e à crescente demanda por empreendimentos horizontais de baixa densidade e controle privado de acesso.

A legislação define os condomínios urbanísticos de chácaras de recreio como divisão de glebas em unidades autônomas destinadas à edificação, associadas a frações ideais de áreas comuns, admitindo vias internas privadas e vedando a abertura de logradouros públicos no interior do empreendimento.

Sob a perspectiva urbanística, o instrumento consolida um modelo de urbanização privatizada e relativamente autônoma em relação à malha urbana convencional, aproximando-se de formas contemporâneas de urbanização fechada de baixa densidade territorial.

Além disso, a lei estabelece que essa modalidade poderá ser implantada na Macrozona Urbana e em áreas situadas na faixa de 5 km ao longo da BR-153, no trecho compreendido entre a BR-414 e a Plataforma Multimodal. Essa delimitação territorial

demonstra clara relação entre a norma e os vetores estratégicos de expansão urbana do município.

A Lei Complementar nº 268/2011 estabelece parâmetros urbanísticos específicos para os condomínios urbanísticos de chácaras de recreio, diferenciando-os significativamente do modelo convencional de parcelamento urbano previsto na Lei de Parcelamento do Solo.

Entre os principais requisitos urbanísticos estabelecidos pela norma destacam-se:

- área mínima de 1.200 m² por unidade autônoma;
- frente mínima de 20 metros;
- coeficiente de permeabilidade mínimo de 40%;
- coeficiente máximo de ocupação de 40%;
- restrições ambientais e de declividade;
- obrigatoriedade de infraestrutura integral;
- e limitação de altura das edificações.

A adoção desses parâmetros evidencia um modelo de urbanização extensiva, baseado em grandes lotes, baixa densidade ocupacional e forte presença de áreas privadas de lazer e circulação interna.

Quadro 10: Principais características dos Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio

Elemento	Previsão da LC nº 268/2011	Implicações urbanísticas
Área mínima da unidade	1.200 m ²	Favorece baixa densidade urbana
Frente mínima	20 metros	Amplia padrão horizontal de ocupação
Sistema viário	Vias internas privadas	Urbanização fechada
Uso predominante	Recreio, lazer e habitação	Expansão extensiva
Coeficiente de permeabilidade	Mínimo de 40%	Redução parcial da impermeabilização
Coeficiente de ocupação	Máximo de 40%	Controle da intensidade construtiva
Altura máxima	10 metros	Limitação vertical da ocupação
Infraestrutura	Execução integral obrigatória	Transferência de custos ao empreendedor

Fonte: Elaboração própria com base na LC nº 268/2011.

A legislação estabelece exigência de implantação integral da infraestrutura urbana básica como condição para aprovação dos empreendimentos, incluindo:

- energia elétrica;
- iluminação pública;
- drenagem;
- abastecimento de água;
- esgotamento sanitário; e
- pavimentação viária.

Sob a perspectiva urbanística, essa exigência busca evitar a formação de empreendimentos desprovidos de infraestrutura mínima. Entretanto, o modelo territorial previsto pela lei também produz importantes impactos sobre a expansão urbana, especialmente em razão da ocupação extensiva do território e do elevado consumo de solo urbano por unidade habitacional.

Além disso, embora a norma incorpore critérios ambientais relevantes, como restrições de declividade, preservação de APPs e coeficientes mínimos de permeabilidade, o padrão territorial de baixa densidade tende a ampliar: a dispersão urbana; os custos de infraestrutura; a dependência de deslocamentos motorizados; e a fragmentação territorial.

A implantação desses empreendimentos em áreas periféricas ou de transição urbano-rural também reforça processos de expansão descontínua da malha urbana, frequentemente desvinculados de estratégias mais amplas de adensamento e racionalização da infraestrutura previstas no Plano Diretor.

A LC nº 268/2011 estabelece procedimento específico para aprovação dos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio, dividido em etapas sucessivas:

- consulta prévia;
- plano urbanístico definitivo;
- aprovação do empreendimento;
- ordem de serviço;
- aceite das obras; e
- emissão de licença urbanística.

O processo envolve análise técnica multidisciplinar realizada pela Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo (CAPS), além de exigências ambientais e aprovação de projetos complementares de infraestrutura.

Embora o procedimento busque conferir maior controle técnico aos empreendimentos, sua existência como rito autônomo em relação à Lei de Parcelamento do Solo reforça a fragmentação procedimental do sistema urbanístico municipal, criando fluxos administrativos paralelos para modalidades específicas de parcelamento.

A Lei Complementar nº 268/2011 mantém relação direta com a Lei de Parcelamento do Solo e com o Plano Diretor Municipal, uma vez que regulamenta modalidade específica de parcelamento urbano vinculada às diretrizes territoriais do município.

A própria legislação estabelece que os condomínios urbanísticos de chácaras de recreio deverão observar os critérios definidos pelo Plano Diretor Participativo e pelas leis complementares que o integram.

Entretanto, apesar dessa vinculação formal, observa-se que a norma introduz parâmetros urbanísticos próprios e procedimentos relativamente autônomos em relação à Lei Complementar nº 131/2006, especialmente no que se refere:

- ao regime urbanístico;
- ao sistema viário;
- às áreas comuns;
- às formas de ocupação;
- e ao modelo territorial de urbanização fechada.

Sob a perspectiva territorial, a legislação também evidencia certa tensão entre:

- as diretrizes contemporâneas de compactação urbana;
- racionalização da infraestrutura;
- controle da dispersão territorial;
- e o estímulo a empreendimentos horizontais extensivos de baixa densidade.

Nesse contexto, embora a norma tenha buscado regulamentar um segmento específico do mercado imobiliário, sua manutenção como instrumento autônomo contribui para ampliar a complexidade normativa e a fragmentação do sistema urbanístico municipal.

A análise da Lei Complementar nº 268/2011 demonstra que os Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio constituem modalidade específica de parcelamento urbano fortemente associada à expansão territorial extensiva, à urbanização fechada e à produção de empreendimentos de baixa densidade.

Embora a legislação apresente mecanismos técnicos relevantes relacionados à infraestrutura urbana e à proteção ambiental, observa-se que sua estrutura normativa reproduz a fragmentação regulatória identificada em outros instrumentos urbanísticos municipais, ao estabelecer regras, procedimentos e parâmetros relativamente independentes da Lei de Parcelamento do Solo.

Quadro 11: Síntese analítica da Lei Complementar nº 268/2011

Eixo de análise	Características observadas
Natureza da norma	Modalidade específica de parcelamento urbano
Modelo territorial	Urbanização extensiva e de baixa densidade
Tipologia urbana	Condomínio urbanístico fechado
Estratégia de ocupação	Expansão horizontal
Infraestrutura	Implantação integral obrigatória
Relação com o Plano Diretor	Necessidade de compatibilização territorial
Impactos potenciais	Dispersão urbana e fragmentação territorial
Problemas identificados	Fragmentação normativa e expansão extensiva
Diretriz proposta	Integração à Lei de Parcelamento do Solo

Fonte: Elaboração própria.

Por fim, observa-se que a permanência da Lei Complementar nº 268/2011 como instrumento autônomo merece reflexão no contexto atual da política urbana municipal. Embora a norma tenha buscado regulamentar uma modalidade específica de ocupação territorial, grande parte de seus dispositivos poderia ser incorporada à própria Lei de Parcelamento do Solo, mediante capítulo específico destinado aos condomínios urbanísticos de chácaras de recreio.

A incorporação desse instrumento à legislação principal permitiria: maior coerência normativa; integração procedimental; compatibilização com as diretrizes do Plano Diretor; e fortalecimento do controle territorial sobre a expansão urbana.

Além disso, a revisão crítica dessa modalidade de parcelamento torna-se relevante diante dos desafios contemporâneos relacionados à sustentabilidade urbana, racionalização da infraestrutura e controle da dispersão territorial no Município de Anápolis.

5.4. Restrições particulares de uso e ocupação do solo – o caso do Bairro Anápolis City

Além das normas urbanísticas editadas pelo Poder Público Municipal, verifica-se em Anápolis a existência de empreendimentos e loteamentos que possuem restrições particulares de uso e ocupação do solo estabelecidas por memoriais descritivos, contratos privados, regulamentos internos ou associações de moradores. Essas restrições, embora frequentemente registradas nas matrículas imobiliárias e reproduzidas nos instrumentos particulares de alienação dos imóveis, possuem natureza jurídica distinta das normas urbanísticas municipais.

Um dos casos mais relevantes no Município de Anápolis é o do Bairro Anápolis City, cujo loteamento original foi aprovado ainda na década de 1960, acompanhado de memorial descritivo e regras específicas de ocupação urbana posteriormente administradas e fiscalizadas pela Associação dos Moradores e Proprietários do Anápolis City.

O memorial descritivo do loteamento e o seu regimento estabeleceu parâmetros próprios de ocupação dos lotes, incluindo: recuos mínimos; taxa de ocupação; número máximo de pavimentos; usos permitidos; restrições construtivas; padrões arquitetônicos; e limitações específicas para lotes residenciais e comerciais.

Além disso, o documento prevê que essas restrições sejam reproduzidas nos registros imobiliários e contratos de alienação dos lotes, vinculando os sucessivos proprietários.

Posteriormente, a Associação dos Moradores e Proprietários do Anápolis City passou a exercer função administrativa informal de acompanhamento dessas normas privadas, inclusive propondo atualizações pontuais de parâmetros urbanísticos relacionados a recuos, taxa de ocupação e permeabilidade, com base em “normas pré-estabelecidas na aprovação do loteamento em 1969”, propondo alterações específicas relativas aos parâmetros construtivos internos do bairro.

Sob a perspectiva urbanística e jurídica, entretanto, é importante distinguir as restrições particulares de natureza privada das normas urbanísticas oficiais editadas pelo Município.

Embora cláusulas restritivas convencionais possam produzir efeitos entre particulares e integrar os títulos de propriedade dos imóveis, elas não substituem a legislação urbanística municipal, tampouco possuem competência para afastar, modificar ou prevalecer sobre:

- o Plano Diretor;
- a Lei de Parcelamento do Solo;
- o Código de Obras;
- ou demais normas urbanísticas e ambientais vigentes.

Nesse sentido, os parâmetros urbanísticos oficialmente aplicáveis à ocupação dos imóveis localizados no Anápolis City continuam sendo aqueles definidos pela legislação municipal vigente, especialmente pelo Plano Diretor.

As restrições privadas podem estabelecer obrigações adicionais entre os particulares, desde que não contrariem a legislação pública, mas não possuem natureza de norma urbanística pública autônoma.

Além disso, observa-se que muitos dos parâmetros constantes do memorial original do loteamento foram elaborados em contexto urbano completamente distinto do atual cenário territorial do município, anterior:

- ao Estatuto da Cidade;
- ao atual Plano Diretor;
- às legislações ambientais contemporâneas;
- e às transformações urbanas ocorridas em Anápolis nas últimas décadas.

Sob essa perspectiva, a manutenção de regras privadas historicamente cristalizadas, desvinculadas do sistema urbanístico municipal contemporâneo, pode gerar conflitos interpretativos, insegurança jurídica e dificuldades de compatibilização entre interesses privados e planejamento urbano público.

Quadro 12: Diferença entre restrições privadas e legislação urbanística municipal

Elemento	Restrições privadas do loteamento	Legislação urbanística municipal
Natureza jurídica	Convenção privada	Norma pública urbanística
Origem	Memorial descritivo/contratos	Lei municipal
Aplicação	Relações entre particulares	Aplicação geral e obrigatória

Competência normativa	Associação/proprietários	Poder Público Municipal
Hierarquia	Subordinada à legislação pública	Prevalência normativa
Possibilidade de alteração	Instrumentos privados	Processo legislativo municipal
Vinculação territorial	Loteamento específico	Todo o território municipal

Fonte: Elaboração própria.

Do ponto de vista do planejamento urbano, a experiência do Bairro Anápolis City demonstra como determinados loteamentos históricos passaram a desenvolver mecanismos próprios de autorregulação territorial, frequentemente administrados por associações privadas de moradores. Contudo, tais instrumentos não afastam a competência constitucional do Município para disciplinar o uso, ocupação e ordenamento territorial urbano.

Assim, eventuais parâmetros particulares somente podem subsistir enquanto compatíveis com as diretrizes urbanísticas públicas vigentes, não podendo prevalecer sobre as normas estabelecidas pelo Plano Diretor e pela legislação urbanística municipal contemporânea.

5.5. Síntese analítica integrada do sistema de parcelamento do solo no Município de Anápolis

A análise integrada do conjunto normativo urbanístico vigente no Município de Anápolis evidencia que o sistema de parcelamento do solo está estruturado a partir de um conjunto articulado de legislações complementares que disciplinam, de forma integrada, a produção do espaço urbano, o uso e ocupação do solo, a estrutura viária e os processos de expansão territorial.

A Lei Complementar nº 131/2006 constitui o principal instrumento de regulamentação do parcelamento do solo urbano no Município, estabelecendo as normas aplicáveis ao loteamento, desmembramento, remembramento, desdobro e demais modalidades de subdivisão territorial. Além disso, sua aplicação deve ser analisada de forma integrada com a legislação urbanística municipal correlata, especialmente a Lei Complementar nº 132/2006, que dispõe sobre os Condomínios Urbanísticos de Unidades com Gestão Autônoma, e a Lei Complementar nº 133/2006, que disciplina os Conjuntos de Moradias Populares de Interesse Especial, observadas ainda as demais normas municipais aplicáveis ao ordenamento territorial..

A integração entre essas três legislações representa um dos principais avanços promovidos pela reforma urbanística municipal de 2006, permitindo que o parcelamento do solo seja analisado não apenas sob a perspectiva fundiária, mas também em relação às condicionantes urbanísticas, ambientais, viárias e territoriais que estruturam o desenvolvimento urbano do município.

Além desse núcleo normativo principal, o município dispõe de legislações específicas voltadas a determinadas modalidades de ocupação urbana, destacando-se a Lei Complementar nº 268/2011, que regulamenta os Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio. Essa legislação instituiu parâmetros próprios para empreendimentos de baixa densidade localizados em áreas periféricas ou de expansão urbana, contemplando aspectos relacionados ao dimensionamento das unidades, infraestrutura interna, sistema viário privado, controle de acesso e índices urbanísticos específicos.

A LC nº 268/2011 estabeleceu características particulares para essa modalidade de parcelamento, incluindo:

- unidades autônomas com área mínima de 1.200 m²;
- vias internas de caráter privado;
- controle de acesso aos empreendimentos;
- implantação integral da infraestrutura urbana exigida;
- parâmetros específicos de permeabilidade, ocupação e utilização do solo.

Sob a perspectiva territorial, observa-se que os Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio representam uma forma diferenciada de expansão urbana, associada à ocupação extensiva do território e à baixa densidade populacional. Embora atendam a demandas específicas do mercado imobiliário, tais empreendimentos podem produzir efeitos relacionados à dispersão urbana, ao aumento das distâncias de deslocamento e à ampliação dos custos públicos de manutenção e expansão da infraestrutura urbana.

Além das normas públicas, identificam-se situações particulares decorrentes de loteamentos históricos que possuem regulamentos privados de uso e ocupação do solo, como ocorre no loteamento Anápolis City. Nesses casos, os memoriais descritivos e regulamentos registrados junto aos imóveis estabeleceram regras específicas relativas a

recuos, taxa de ocupação, número de pavimentos, usos permitidos, padrões construtivos e demais condicionantes urbanísticas.

Tais restrições possuem natureza privada e eficácia entre os proprietários dos lotes, decorrendo dos instrumentos registrares e das obrigações assumidas pelos adquirentes. Entretanto, essas normas não substituem a legislação urbanística municipal, devendo ser interpretadas de forma complementar aos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal, pela Lei de Parcelamento do Solo, pela Lei de Zoneamento e pelas demais normas urbanísticas vigentes.

A análise conjunta da legislação evidencia que, apesar dos avanços promovidos pela reforma urbanística de 2006, parte das normas atualmente vigentes foi elaborada em contexto anterior ao Plano Diretor Participativo aprovado em 2016. Em consequência, alguns dispositivos ainda refletem modelos de expansão urbana e ocupação territorial que nem sempre se mostram plenamente alinhados às diretrizes contemporâneas de desenvolvimento urbano sustentável, especialmente no que se refere:

- ao adensamento urbano em áreas consolidadas;
- à otimização da infraestrutura existente;
- à promoção da mobilidade urbana sustentável;
- à proteção ambiental;
- à integração territorial e funcional da cidade.

Verifica-se ainda a necessidade de aperfeiçoamento da articulação entre as legislações de parcelamento, zoneamento, sistema viário e modalidades especiais de urbanização, de forma a garantir maior coerência normativa, segurança jurídica e efetividade na gestão territorial.

N esse contexto, a principal diretriz identificada para a modernização do sistema urbanístico municipal consiste na atualização integrada da legislação urbanística, promovendo a compatibilização entre a Lei de Parcelamento do Solo (LC nº 131/2006), a Lei dos Condomínios Urbanísticos de Unidades com Gestão Autônoma (LC nº 132/2006), a Lei dos Conjuntos de Moradias Populares de Interesse Especial (LC nº 133/2006), a Lei dos Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio (LC nº 268/2011) e o conjunto de

instrumentos, princípios e parâmetros de ordenamento territorial estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal de 2016.

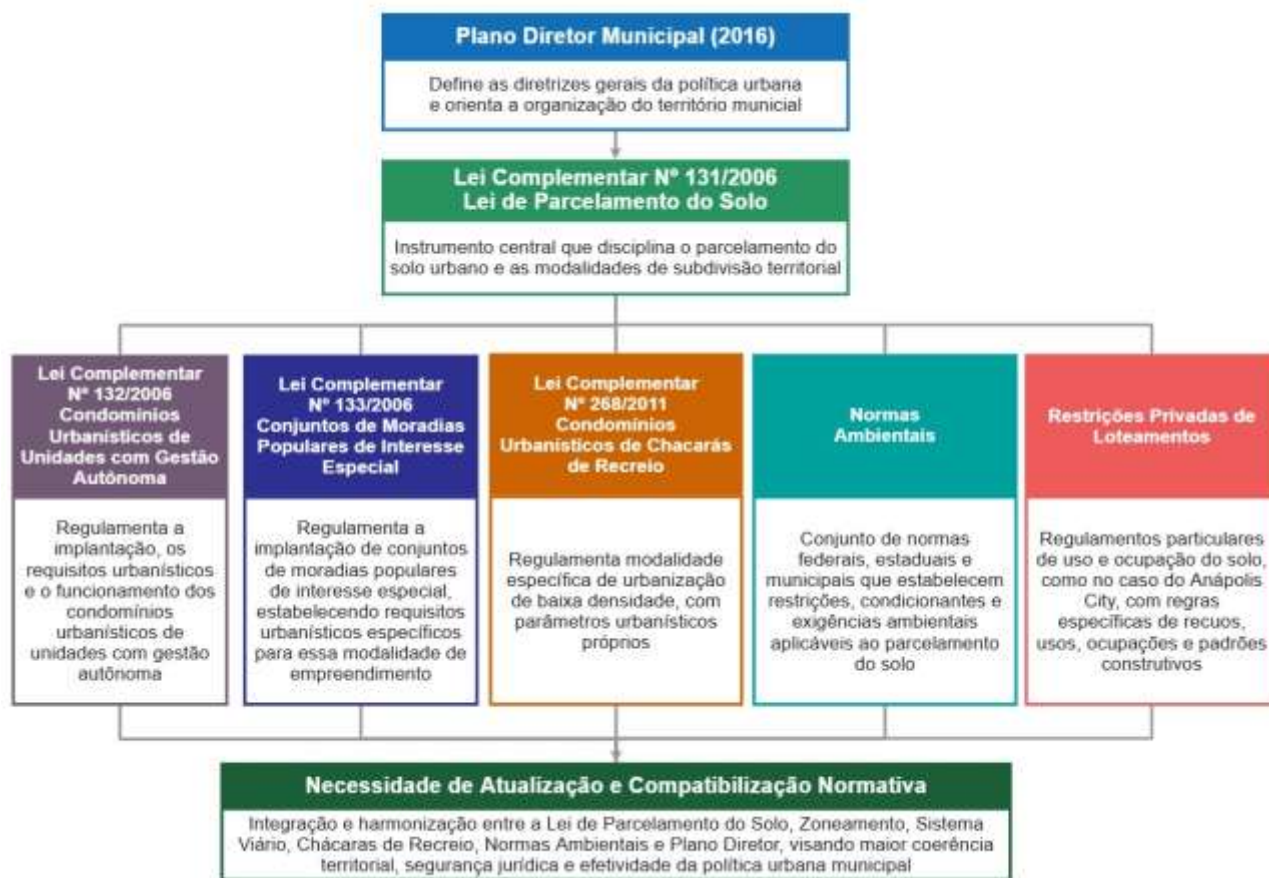
Quadro 13: Síntese integrada das legislações relacionadas ao parcelamento do solo em Anápolis

Instrumento	Tema Principal	Relação com o Parcelamento do Solo	Aspectos Identificados
LC nº 131/2006	Parcelamento do Solo Urbano	Instrumento principal de regulamentação	Necessidade de atualização e compatibilização com o Plano Diretor de 2016
LC nº 132/2006	Condomínios Urbanísticos de Unidades com Gestão Autônoma	Regulamenta a implantação, os requisitos urbanísticos e o funcionamento dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma.	Necessidade de revisão e compatibilização com o Plano Diretor e com a legislação urbanística vigente.
LC nº 133/2006	Conjuntos de Moradias Populares de Interesse Especial	Disciplina a implantação de conjuntos de moradias populares de interesse especial, estabelecendo requisitos urbanísticos específicos para essa modalidade de empreendimento.	Necessidade de atualização e compatibilização com a política habitacional e com os instrumentos de ordenamento territorial vigentes.
LC nº 268/2011	Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio	Modalidade específica de urbanização de baixa densidade	Potencial indução à dispersão urbana
Regulamentos Privados de Loteamentos (Anápolis City)	Restrições particulares de uso e ocupação do solo	Complementam a disciplina urbanística dos empreendimentos	Possíveis conflitos interpretativos com a legislação pública

Fonte: Elaboração própria

A Figura 4 apresenta uma síntese esquemática da atual estrutura normativa relacionada ao parcelamento do solo no Município de Anápolis. O diagrama evidencia a articulação existente entre a Lei Complementar nº 131/2006, a Lei Complementar nº 132/2006, a Lei Complementar nº 133/2006, a Lei Complementar nº 268/2011 e o Plano Diretor Municipal, demonstrando a forma como esses instrumentos atuam de maneira integrada na regulação da expansão urbana, da ocupação do território e da produção do espaço urbano municipal.

Figura 4: Estrutura Normativa Vigente Relacionada ao Parcelamento do Solo no Município de Anápolis



Fonte: Elaboração própria.

Além da legislação urbanística principal, o sistema normativo municipal é complementado por instrumentos que disciplinam aspectos específicos da ocupação e da organização territorial, destacando-se a Lei Complementar nº 132/2006, que dispõe sobre os Condomínios Urbanísticos de Unidades com Gestão Autônoma, a Lei Complementar nº 133/2006, que regulamenta os Conjuntos de Moradias Populares de Interesse Especial, a Lei Complementar nº 268/2011, referente aos Condomínios Urbanísticos de Chácaras de Recreio, bem como as normas ambientais aplicáveis ao parcelamento do solo e as restrições convencionais incidentes sobre determinados loteamentos, como ocorre no Bairro Anápolis City.

5.6. Diretrizes gerais para reestruturação e integração das legislações urbanísticas

A partir da análise integrada das normas urbanísticas municipais, é possível identificar diretrizes gerais para a reorganização do sistema de parcelamento do solo em Anápolis.

A primeira diretriz consiste na revisão e atualização da própria Lei de Parcelamento do Solo, buscando adequá-la integralmente às diretrizes do Plano Diretor vigente e às dinâmicas contemporâneas de urbanização do município.

Outra diretriz importante refere-se à incorporação das legislações complementares diretamente ao corpo da Lei de Parcelamento do Solo, transformando-a em instrumento urbanístico central e integrado de regulamentação territorial, essa consolidação normativa permitiria: simplificar procedimentos; reduzir conflitos interpretativos; ampliar a segurança jurídica; padronizar parâmetros urbanísticos; e fortalecer a coerência entre parcelamento, infraestrutura e planejamento urbano.

Também se mostra necessária maior integração entre: parcelamento do solo; mobilidade urbana; infraestrutura; drenagem; sustentabilidade ambiental; e controle da expansão territorial.

Além disso, observa-se a necessidade de reavaliação crítica dos instrumentos que incentivam modelos de urbanização excessivamente fragmentados, extensivos ou fechados, especialmente diante dos desafios contemporâneos relacionados:

- à dispersão urbana;
- aos custos de infraestrutura;
- à segregação socioespacial;
- e à sustentabilidade urbana.

No caso específico das restrições privadas de loteamentos, como ocorre com Anápolis City, torna-se importante reforçar a prevalência da legislação urbanística pública municipal sobre regulamentos internos e cláusulas particulares de ocupação do solo, garantindo maior uniformidade territorial e coerência na aplicação das normas urbanísticas.

Quadro 14: Diretrizes gerais para reorganização do sistema de parcelamento do solo

Eixo	Diretriz proposta	Objetivo
Estrutura normativa	Consolidação das legislações urbanísticas	Reduzir fragmentação normativa
Planejamento urbano	Compatibilização com o Plano Diretor	Fortalecer coerência territorial

Eixo	Diretriz proposta	Objetivo
Procedimentos administrativos	Padronização dos fluxos de aprovação	Simplificar gestão urbana
Sustentabilidade ambiental	Integração urbanístico-ambiental	Melhorar controle territorial
Expansão urbana	Controle da dispersão territorial	Reduzir expansão extensiva
Urbanizações fechadas	Revisão crítica de modelos privatizados	Melhorar integração urbana
Restrições privadas	Reafirmação da prevalência da legislação pública	Evitar conflitos normativos
Segurança jurídica	Clareza e integração normativa	Reduzir insegurança regulatória

Fonte: Elaboração própria.

A Figura 5 apresenta uma proposta esquemática de reorganização do sistema urbanístico municipal de Anápolis, estruturada a partir da integração das diferentes modalidades de parcelamento do solo atualmente disciplinadas por legislações específicas e instrumentos normativos complementares.

O diagrama demonstra a centralidade do Plano Diretor como instrumento estratégico de ordenamento territorial e propõe a consolidação das diversas normas urbanísticas em uma Lei única de Parcelamento do Solo, capaz de reunir, de forma integrada, os procedimentos, parâmetros e modalidades de parcelamento urbano existentes no município.

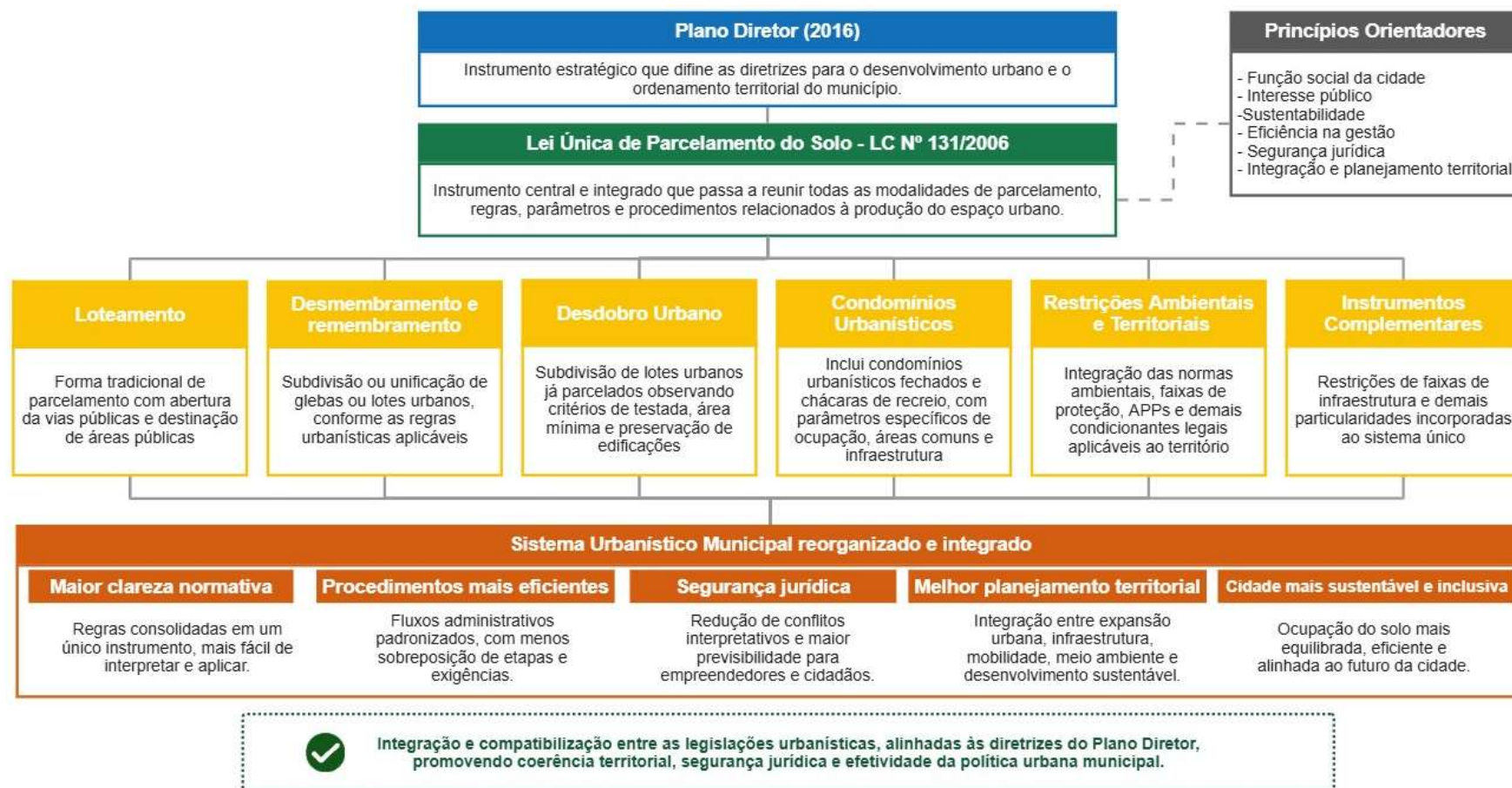
Além de representar as principais categorias atualmente reguladas — como loteamentos, desmembramentos, desdobros, condomínios urbanísticos, restrições ambientais e instrumentos complementares, a figura também evidencia os objetivos associados à reorganização normativa proposta, especialmente:

- a ampliação da clareza normativa;
- a simplificação procedimental;
- o fortalecimento da segurança jurídica;
- a melhoria da integração territorial;
- e a construção de um sistema urbanístico mais sustentável, eficiente e coerente com as diretrizes do planejamento urbano contemporâneo.

A representação gráfica permite visualizar de forma didática a transição entre o atual cenário de fragmentação normativa e a proposta de consolidação integrada da

legislação urbanística municipal. Mais do que uma simples reorganização legislativa, a integração normativa proposta representa a possibilidade de construção de um modelo urbanístico mais articulado com os princípios contemporâneos da política urbana, buscando maior equilíbrio entre expansão urbana, infraestrutura, sustentabilidade ambiental, mobilidade e função social da cidade.

Figura 5: Diretriz para a reorganização normativa municipal para o parcelamento do solo



Fonte: Elaboração própria.

6. PERÍMETRO URBANO

A Lei Complementar nº 348, de 06 de julho de 2016, posteriormente alterada pela Lei Complementar nº 444/2020, estabelece a delimitação oficial do perímetro urbano do Município de Anápolis, definindo juridicamente os limites territoriais da sede urbana municipal e dos distritos urbanos.

A norma constitui um dos principais instrumentos de ordenamento territorial do município, pois define espacialmente quais áreas passam a integrar o território urbano e quais permanecem classificadas como áreas rurais. Sob a perspectiva urbanística, a delimitação do perímetro urbano possui papel estratégico no planejamento da cidade, uma vez que condiciona diretamente: a expansão urbana; o parcelamento do solo; a implantação de infraestrutura; a oferta de serviços públicos; a incidência tributária urbana; o uso e ocupação do solo; e os processos de licenciamento urbanístico e ambiental.

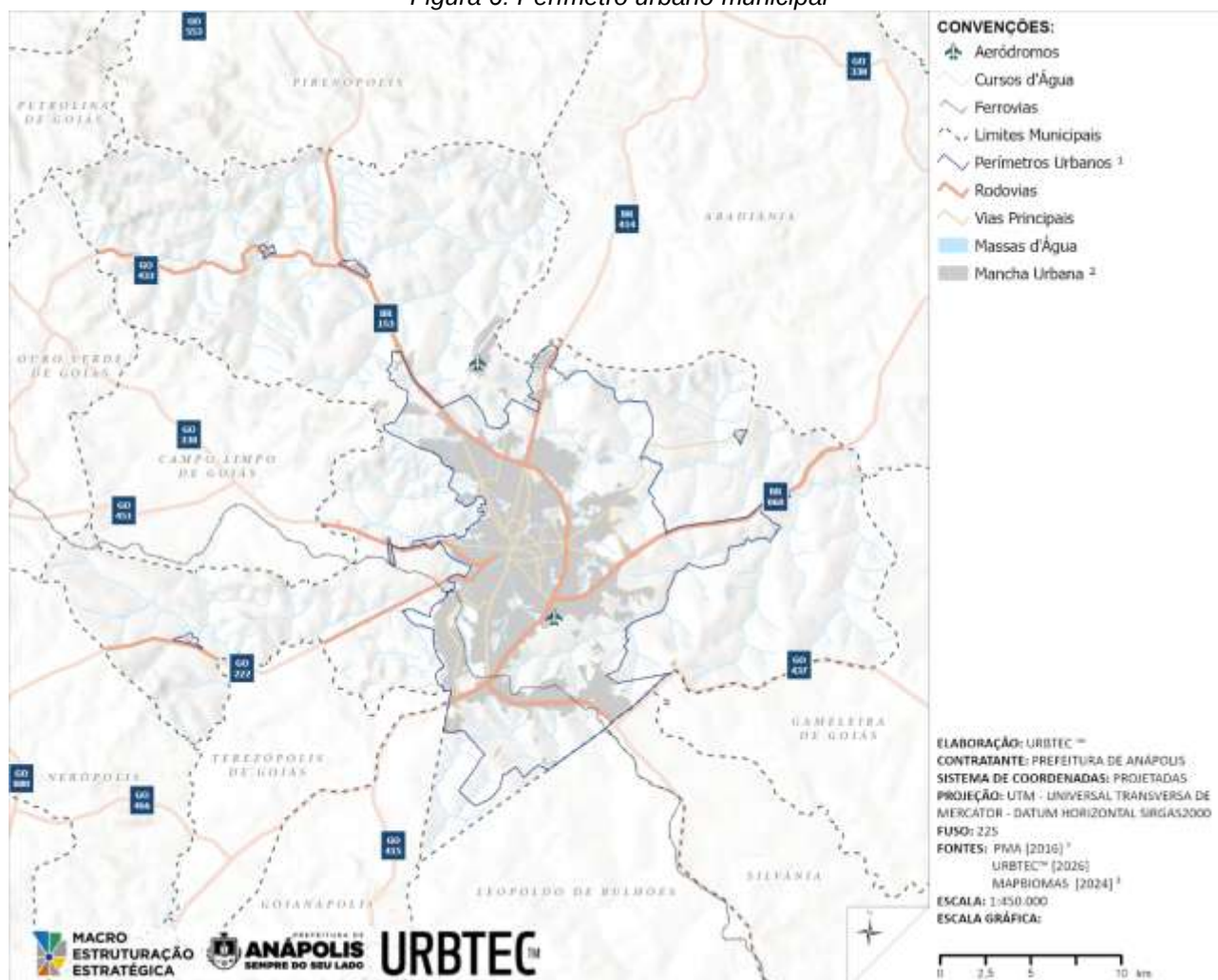
Nos termos do artigo 1º da Lei Complementar nº 348/2016, o perímetro urbano é definido a partir de extensa descrição georreferenciada composta por coordenadas UTM organizadas em vértices identificados sequencialmente. A legislação estabelece ainda perímetros urbanos descontínuos para os distritos de Goialândia, Interlândia, Joanópolis e Suzânia.

A adoção de base georreferenciada evidencia a utilização de instrumento técnico mais preciso de controle territorial, reduzindo conflitos fundiários e ampliando a segurança jurídica relacionada à delimitação urbana municipal.

A delimitação do perímetro urbano mantém relação direta com a política de parcelamento do solo e com o modelo de expansão territorial adotado pelo município. Isso porque a definição das áreas urbanas estabelece os espaços juridicamente aptos à urbanização, à implantação de infraestrutura e à aprovação de novos parcelamentos urbanos.

Nesse contexto, um dos dispositivos mais relevantes da Lei Complementar nº 348/2016 refere-se ao condicionamento da aprovação de loteamentos convencionais na área expandida do perímetro urbano compreendida entre as coordenadas ANA-258 e ANA-308 à futura aprovação de uma nova Lei de Parcelamento do Solo.

Figura 6: Perímetro urbano municipal



Fonte: Elaboração própria com base na Lei Complementar nº 348/2016.

O dispositivo possui elevada relevância urbanística, pois demonstra que o próprio Município reconheceu, no momento da ampliação do perímetro urbano, a necessidade de revisão e atualização do sistema normativo de parcelamento do solo antes da liberação da urbanização dessas novas áreas incorporadas ao território urbano.

Sob a perspectiva territorial, a previsão evidencia preocupação com os impactos da expansão urbana sobre: infraestrutura; mobilidade; drenagem urbana; saneamento; sustentabilidade ambiental; e organização territorial da cidade.

Ao condicionar a aprovação de novos loteamentos à futura revisão da legislação de parcelamento, a norma buscou evitar que a expansão territorial ocorresse com base em parâmetros urbanísticos possivelmente incompatíveis com o Plano Diretor de 2016, com as

novas diretrizes de planejamento urbano e as demandas contemporâneas de infraestrutura e sustentabilidade urbana.

Além disso, o dispositivo demonstra importante tentativa de articulação entre a expansão do perímetro urbano, a revisão da legislação urbanística; e controle do crescimento territorial.

Isso porque a simples ampliação do perímetro urbano não significa, automaticamente, aptidão imediata à urbanização intensiva. A expansão territorial exige compatibilização prévia entre: capacidade de infraestrutura; sistema viário; abastecimento de água; drenagem; saneamento; proteção ambiental; e capacidade administrativa do município.

Nesse sentido, o condicionamento estabelecido pela Lei Complementar nº 348/2016 pode ser interpretado como mecanismo transitório de controle urbanístico, destinado a evitar processos de parcelamento acelerado em áreas recém-incorporadas ao perímetro urbano sem a devida atualização normativa.

Outro aspecto relevante da legislação refere-se à instituição dos chamados perímetros urbanos descontínuos. A Lei Complementar nº 348/2016 delimita áreas urbanas específicas nos distritos de Goialândia, Interlândia, Joanópolis e Souzaânia, permitindo a existência de núcleos urbanos formalmente reconhecidos fora da continuidade física da sede urbana principal. Posteriormente, a Lei Complementar nº 444/2020 acrescentou ainda a previsão do denominado Perímetro Urbano Descontínuo, ampliando as possibilidades de organização territorial descentralizada do município.

Sob a ótica urbanística, os perímetros descontínuos podem desempenhar função importante na: organização territorial dos distritos; regularização de núcleos urbanos isolados; descentralização administrativa; e implantação regionalizada de infraestrutura.

Todavia, tais mecanismos também podem favorecer expansão urbana dispersa; fragmentação territorial; aumento dos custos de infraestrutura; ocupação periférica; e crescimento urbano pouco integrado à malha urbana consolidada.

A ampliação do perímetro urbano promovida pela Lei Complementar nº 348/2016 reflete o processo de transformação territorial vivenciado pelo Município de Anápolis nas últimas décadas, diretamente relacionado à expansão econômica, à industrialização, ao crescimento populacional e à consolidação do município como importante polo logístico

regional. A incorporação de novas áreas ao território urbano também acompanha a valorização imobiliária das áreas periféricas e a intensificação da dinâmica de expansão da cidade em direção aos principais eixos rodoviários e vetores de crescimento urbano.

Entretanto, a ampliação territorial urbana também produz desafios relevantes para o planejamento e a gestão da cidade. O crescimento do perímetro urbano amplia as demandas por infraestrutura, mobilidade, saneamento, drenagem urbana e proteção ambiental, exigindo maior capacidade de investimento público e maior integração entre os instrumentos de planejamento territorial.

Além disso, a expansão urbana excessivamente dispersa tende a elevar os custos públicos de urbanização, dificultando a implantação eficiente de infraestrutura urbana e a prestação de serviços públicos. A dispersão territorial também compromete a oferta adequada de transporte coletivo, reduz a integração entre os diferentes setores urbanos e impacta negativamente a eficiência da mobilidade urbana municipal.

Outro aspecto relevante refere-se à criação de áreas urbanas descontínuas, que pode estimular processos de urbanização fragmentada, ocupação periférica e formação de vazios urbanos, frequentemente associados à expansão imobiliária desarticulada da malha urbana consolidada. Em determinados casos, tais processos também podem favorecer movimentos de especulação imobiliária e ocupação territorial pouco compatível com a capacidade de infraestrutura existente.

Sob a perspectiva contemporânea do planejamento urbano, a expansão do perímetro urbano deve ocorrer de forma compatibilizada com as diretrizes de sustentabilidade territorial, racionalização da infraestrutura e função social da cidade. Isso exige articulação entre crescimento urbano, mobilidade, proteção ambiental, densidade territorial adequada e capacidade de suporte da infraestrutura urbana, de modo a garantir que a expansão da cidade ocorra de maneira integrada, equilibrada e sustentável.

A análise integrada da Lei Complementar nº 348/2016 demonstra que o perímetro urbano não possui apenas função cartográfica ou meramente administrativa, constituindo verdadeiro instrumento estratégico de planejamento territorial e ordenamento urbano. A delimitação oficial do território urbano influencia diretamente a organização espacial do município, condicionando a aplicação das políticas públicas urbanas e definindo os limites

jurídicos da expansão da cidade. Nesse contexto, a definição do perímetro urbano interfere diretamente:

- nos processos de parcelamento do solo;
- na política habitacional;
- na dinâmica do mercado imobiliário;
- na implantação de infraestrutura urbana;
- na oferta de serviços públicos;
- na proteção ambiental;
- e na sustentabilidade do crescimento urbano municipal.

A delimitação territorial também mantém relação direta com a valorização imobiliária, a expansão de novos empreendimentos urbanos e a ocupação das áreas periféricas da cidade, funcionando como elemento estruturador da dinâmica de crescimento urbano de Anápolis.

Além disso, a legislação mantém estreita articulação com o Plano Diretor Municipal e com a Lei de Parcelamento do Solo, servindo como base territorial para aplicação dos instrumentos urbanísticos municipais. Isso significa que a efetividade das políticas de uso e ocupação do solo, expansão urbana e implantação de infraestrutura depende diretamente da correta definição e compatibilização do perímetro urbano com as demais normas de planejamento territorial.

Sob essa perspectiva, a expansão do perímetro urbano deve permanecer compatibilizada com a capacidade de infraestrutura do município, observando as diretrizes ambientais, a mobilidade urbana, a racionalização da expansão territorial e os princípios do desenvolvimento urbano sustentável. A ampliação territorial da cidade não pode ocorrer de forma dissociada da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, da proteção ambiental e da integração territorial da malha urbana consolidada.

Dessa forma, a Lei do Perímetro Urbano assume papel central na estrutura do sistema urbanístico municipal, funcionando não apenas como instrumento de delimitação espacial, mas como mecanismo estratégico de controle da expansão urbana, organização territorial e direcionamento do desenvolvimento urbano do Município de Anápolis.

Quadro 15: Síntese analítica da Lei do Perímetro Urbano

Eixo de análise	Características observadas
Natureza da norma	Delimitação territorial urbana
Instrumento associado	Plano Diretor e Parcelamento do Solo
Base técnica	Coordenadas georreferenciadas
Estrutura territorial	Área contínua e áreas descontínuas
Função urbanística	Controle da expansão urbana
Impactos territoriais	Expansão urbana e valorização fundiária
Problemas identificados	Dispersão urbana e fragmentação territorial
Diretriz proposta	Integração territorial sustentável

Fonte: Elaboração própria com base na LC nº 348/2016.

Por fim, observa-se que a Lei do Perímetro Urbano representa instrumento fundamental para organização territorial do Município de Anápolis, especialmente por definir os limites espaciais da urbanização municipal e estruturar juridicamente o crescimento urbano futuro. Contudo, sua efetividade depende da permanente articulação com o Plano Diretor, a Lei de Parcelamento do Solo, a política ambiental e os mecanismos de controle da expansão urbana, de modo a garantir que o crescimento territorial ocorra de forma integrada, sustentável e compatível com a capacidade de infraestrutura e gestão urbana do município.

6.1. Diretrizes para reestruturação da Lei do Perímetro Urbano no processo de revisão do Plano Diretor

A análise da Lei Complementar nº 348/2016 demonstra que o perímetro urbano constitui instrumento central de organização territorial e controle da expansão urbana do Município de Anápolis. Contudo, diante das transformações territoriais ocorridas nos últimos anos e das novas demandas relacionadas à mobilidade, infraestrutura, sustentabilidade ambiental e racionalização da expansão urbana, observa-se a necessidade de revisão e atualização da legislação no contexto do processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

A delimitação do perímetro urbano não pode ser compreendida apenas como mecanismo de ampliação territorial da cidade, mas deve funcionar como instrumento estratégico de direcionamento do crescimento urbano, articulado às capacidades de infraestrutura, à proteção ambiental e às diretrizes de desenvolvimento territorial sustentável.

Nesse sentido, uma das principais diretrizes para reestruturação da Lei do Perímetro Urbano consiste na maior integração entre: expansão territorial; capacidade de infraestrutura urbana; mobilidade; drenagem; saneamento; proteção ambiental; e política habitacional.

A revisão da legislação deve buscar evitar processos de expansão urbana excessivamente dispersa, fragmentada ou desconectada da malha urbana consolidada, priorizando modelos de crescimento territorial mais compactos, integrados e sustentáveis.

Outra diretriz relevante refere-se à necessidade de fortalecimento da articulação entre: perímetro urbano; macrozoneamento do Plano Diretor; Lei de Parcelamento do Solo; legislação ambiental; e instrumentos de gestão territorial.

A compatibilização entre esses instrumentos é fundamental para evitar conflitos normativos, expansão urbana desordenada e ocupação inadequada de áreas ambientalmente frágeis ou desprovidas de infraestrutura suficiente.

Também se mostra necessária a revisão crítica dos perímetros urbanos descontínuos e das áreas de expansão urbana recentemente incorporadas ao território urbano municipal. A ampliação territorial deve ser acompanhada de estudos relacionados:

- à capacidade de suporte da infraestrutura;
- à mobilidade urbana;
- à viabilidade econômica da urbanização;
- à sustentabilidade ambiental;
- e aos impactos territoriais da expansão urbana.

Nesse contexto, recomenda-se que futuras ampliações do perímetro urbano estejam condicionadas: à existência de planejamento prévio; à previsão de infraestrutura; à compatibilidade ambiental; e à integração territorial com a malha urbana existente.

Além disso, a futura revisão da Lei do Perímetro Urbano pode incorporar instrumentos técnicos mais avançados de gestão territorial, incluindo: sistemas georreferenciados integrados; bases cartográficas digitais; monitoramento territorial contínuo; e compatibilização com sistemas de informação geográfica (SIG).

Outro aspecto importante refere-se à necessidade de controle da retenção especulativa de áreas urbanas incorporadas ao perímetro urbano sem efetiva ocupação ou

urbanização. A simples inclusão de glebas no perímetro urbano tende a produzir forte valorização fundiária e estímulo à expansão imobiliária periférica, muitas vezes dissociada das reais necessidades urbanas do município.

Sob a perspectiva contemporânea do planejamento urbano, a revisão da Lei do Perímetro Urbano deve buscar maior alinhamento com os princípios: da função social da cidade; da sustentabilidade territorial; da racionalização da infraestrutura; da mobilidade urbana sustentável; e do desenvolvimento urbano compacto e integrado.

Quadro 16: Diretrizes para reestruturação da Lei do Perímetro Urbano

Eixo	Diretriz proposta	Objetivo
Expansão urbana	Controle da dispersão territorial	Reduzir crescimento fragmentado
Infraestrutura	Compatibilização com capacidade instalada	Melhorar eficiência urbana
Planejamento territorial	Integração com Plano Diretor e macrozoneamento	Fortalecer coerência territorial
Meio ambiente	Proteção de áreas ambientalmente sensíveis	Garantir sustentabilidade urbana
Mobilidade	Integração entre expansão e sistema viário	Reduzir deslocamentos e custos
Gestão territorial	Uso de sistemas georreferenciados e SIG	Modernizar controle urbano
Perímetros descontínuos	Revisão crítica da expansão fragmentada	Melhorar integração territorial
Política fundiária	Controle da retenção especulativa	Evitar vazios urbanos

Fonte: Elaboração própria.

Figura 7: Diretrizes para a reorganização do perímetro urbano de Anápolis



Fonte: Elaboração própria.

Por fim, observa-se que a revisão da Lei do Perímetro Urbano representa oportunidade estratégica para reorientar o modelo de crescimento territorial do Município de Anápolis, buscando maior equilíbrio entre expansão urbana, infraestrutura, sustentabilidade ambiental e integração territorial. Mais do que ampliar os limites urbanos, o desafio contemporâneo consiste em estruturar um modelo de urbanização capaz de compatibilizar desenvolvimento econômico, qualidade urbana e função social da cidade dentro de uma lógica territorial mais eficiente e sustentável.

7. CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E CONTROLE DA OCUPAÇÃO

A Lei Complementar nº 120, de 30 de junho de 2006, institui o Código de Edificações do Município de Anápolis, estabelecendo normas técnicas e administrativas aplicáveis às obras, edificações, reformas, ampliações, demolições e demais intervenções construtivas realizadas no território municipal.

O Código de Edificações constitui um dos principais instrumentos operacionais da política urbana municipal, atuando de forma complementar ao Plano Diretor, à Lei de Parcelamento do Solo e à legislação de uso e ocupação do solo. Sua função central consiste em disciplinar os aspectos técnicos das edificações urbanas, definindo parâmetros construtivos, exigências de acessibilidade, procedimentos de licenciamento, condições de segurança, salubridade e habitabilidade das construções.

O Código de Obras e Edificações constitui um dos principais instrumentos normativos do sistema urbanístico municipal, disciplinando os parâmetros técnicos, construtivos, procedimentais e administrativos relacionados à aprovação, execução, fiscalização e regularização das edificações urbanas. Sua função ultrapassa o simples controle da atividade construtiva, assumindo papel relevante na organização do espaço urbano, na garantia das condições mínimas de habitabilidade e segurança das edificações e na articulação entre produção imobiliária, infraestrutura urbana e planejamento territorial.

No Município de Anápolis, o Código de Obras e Edificações estabelece as normas aplicáveis ao licenciamento edilício, à aprovação de projetos arquitetônicos, à execução das construções, às condições ambientais das edificações, à acessibilidade, à fiscalização urbanística e à emissão de habite-se. Sob a perspectiva urbanística, o instrumento atua de forma complementar ao Plano Diretor, à Lei de Parcelamento do Solo, à legislação de uso e ocupação do solo e às normas ambientais municipais, integrando o conjunto normativo responsável pela regulamentação da produção do espaço urbano municipal.

A legislação atualmente vigente disciplina desde os procedimentos administrativos de aprovação de projetos até os parâmetros técnicos das edificações, contemplando normas relacionadas à ventilação, iluminação, acessibilidade, segurança construtiva,

serviços de construção, fiscalização e aplicação de penalidades urbanísticas. Além disso, o Código mantém relação direta com a política de mobilidade urbana, o sistema viário, os instrumentos de impacto urbano e o controle da ocupação territorial do município.

Sob a ótica do planejamento urbano, o Código de Obras possui natureza predominantemente técnico-operacional, funcionando como instrumento de execução prática das diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal. Enquanto o Plano Diretor define os princípios estruturantes da política urbana, o Código de Obras regulamenta materialmente como as edificações deverão se inserir no território urbano.

O quadro a seguir apresenta a estrutura normativa do Código de Obras e Edificações do Município de Anápolis, demonstrando sua organização interna, os principais temas disciplinados pela legislação e a abrangência técnica dos dispositivos atualmente vigentes. A sistematização da estrutura normativa permite compreender a amplitude temática do Código e sua relevância para o funcionamento do sistema urbanístico municipal.

Quadro 17: Estrutura normativa do Código de Obras e Edificações do Município de Anápolis

Título / Capítulo / Seção	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Capítulo I – Disposições Gerais	Normas gerais do Código	Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Anápolis, estabelece a obrigatoriedade de aprovação de projetos, licenciamento das obras e observância às normas urbanísticas, ambientais e técnicas aplicáveis às edificações municipais. Define ainda responsabilidades do Poder Público e dos profissionais habilitados.	Arts. 1º ao 7º
Capítulo II – Projeto de Edificação, Licença para Edificar e Profissional Habilitado	Licenciamento edifício e responsabilidade técnica	Regulamenta a elaboração, apresentação, aprovação e modificação dos projetos arquitetônicos, emissão de alvarás de construção, licenças para demolição e atribuições dos profissionais responsáveis pelas obras.	Arts. 8º ao 40
Seção I – Projeto de Edificação	Elaboração dos projetos	Define os elementos obrigatórios dos projetos arquitetônicos e complementares, incluindo plantas, cortes, fachadas e memoriais descritivos.	Arts. 8º e 9º

Título / Capítulo / Seção	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Seção II – Apresentação do Projeto	Apresentação documental	Estabelece requisitos específicos para apresentação dos projetos perante o Município, conforme a tipologia da edificação.	Arts. 10 ao 19
Seção III – Aprovação do Projeto Arquitetônico	Aprovação municipal	Disciplina análise técnica, exigências complementares, prazos administrativos e validade dos projetos aprovados.	Arts. 20 ao 26
Seção IV – Licença para Edificar	Alvará de construção	Regulamenta emissão, validade e renovação do alvará de construção, bem como hipóteses dispensadas de licenciamento.	Arts. 27 ao 33
Seção V – Licença para Demolições	Demolição de edificações	Estabelece exigência de autorização municipal e responsabilidade técnica para demolições.	Art. 34
Seção VI – Modificação do Projeto Arquitetônico	Alterações de projeto	Disciplina alterações posteriores nos projetos aprovados e mudanças de destinação das edificações.	Arts. 35 e 36
Seção VII – Profissional Habilitado	Responsabilidade profissional	Define requisitos de habilitação técnica dos profissionais responsáveis por projetos e execução das obras.	Arts. 37 ao 39
Seção VIII – Dossiê Técnico	Cadastro técnico profissional	Institui controle técnico e disciplinar dos profissionais atuantes perante o Município.	Art. 40
Capítulo III – Das Edificações e Compartimentos	Compartimentação interna	Regulamenta requisitos mínimos para ambientes internos, circulação, sanitários, áreas de serviço, garagens, porões e sótãos.	Arts. 41 ao 48
Capítulo IV – Elementos Construtivos das Edificações	Requisitos construtivos	Disciplina fundações, estruturas, acessibilidade, escadas, rampas, elevadores, coberturas, fachadas, muros e marquises.	Arts. 49 ao 76
Seção II – Portador de Mobilidade Reduzida	Acessibilidade	Define exigências de acessibilidade em edificações públicas e privadas, buscando garantir circulação adequada às pessoas com mobilidade reduzida.	Arts. 51 ao 57
Seção III – Escadas, Rampas e Elevadores	Circulação vertical	Regulamenta parâmetros técnicos de circulação vertical, acessibilidade e segurança das edificações.	Arts. 58 ao 67
Capítulo V – Insolação, Iluminação e Ventilação	Condições ambientais	Disciplina iluminação natural, ventilação, aberturas e afastamentos mínimos das edificações.	Arts. 77 ao 86

Título / Capítulo / Seção	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Capítulo VI – Tipos de Edificações	Classificação das edificações	Regulamenta edificações habitacionais, comerciais, industriais, institucionais e rurais.	Arts. 87 ao 122
Seção I – Edificações Habitacionais	Uso residencial	Disciplina habitações unifamiliares, geminadas, seriadas, edifícios de apartamentos e conjuntos residenciais.	Arts. 88 ao 103
Seção II – Edificações Comerciais	Uso comercial	Regulamenta lojas, galerias, centros comerciais, escritórios e consultórios.	Arts. 104 ao 108
Seção III – Edificações Industriais	Uso industrial	Estabelece exigências urbanísticas e construtivas para indústrias e oficinas.	Arts. 109 ao 112
Seção IV – Edificações de Gêneros Alimentícios	Atividades alimentícias	Define requisitos sanitários e funcionais para estabelecimentos alimentícios.	Arts. 113 e 114
Seção V – Edificações Institucionais	Equipamentos institucionais	Regulamenta escolas, hospitais, creches e edificações assistenciais.	Arts. 115 e 116
Seção VI – Garagens, Oficinas e Postos	Serviços automotivos	Disciplina garagens comerciais, oficinas e postos de abastecimento.	Arts. 117 ao 119
Seção VII – Inflamáveis e Explosivos	Materiais perigosos	Estabelece regras para depósitos e instalações relacionadas a materiais inflamáveis e explosivos.	Art. 120
Seção VIII – Edificações na Zona Rural	Edificações rurais	Regulamenta construções localizadas na zona rural e às margens de rodovias.	Arts. 121 e 122
Capítulo VII – Serviços de Construção e Edificações	Execução das obras	Disciplina procedimentos relacionados à execução das obras, segurança da construção, organização do canteiro e proteção do espaço urbano.	Arts. 123 ao 141
Seção I – Canteiro de Obras	Organização da obra	Regulamenta instalação e funcionamento dos canteiros de obras e ocupação temporária do espaço urbano.	Arts. 124 e 125
Seção II – Tapumes	Proteção urbana	Estabelece obrigatoriedade de tapumes e proteção dos logradouros públicos durante a execução das obras.	Arts. 126 ao 128
Seção III – Andaimas e Plataformas	Segurança da construção	Disciplina instalação de andaimes, plataformas e dispositivos de proteção durante a execução das edificações.	Arts. 129 ao 133
Seção IV – Proteção e	Segurança urbana	Define medidas de segurança e proteção de imóveis vizinhos e circulação de pedestres.	Arts. 134 ao 137

Título / Capítulo / Seção	Assunto / Temática	Resumo do Conteúdo	Artigos
Fechamento da Obra			
Seção V – Limpeza e Conservação da Obra	Limpeza urbana	Regulamenta remoção de entulhos e conservação das condições sanitárias das obras.	Arts. 138 ao 141
Capítulo VIII – Conclusão da Obra e Habite-se	Conclusão da edificação	Disciplina vistoria final, regularização da obra e emissão do Habite-se para ocupação da edificação.	Arts. 142 ao 148
Seção I – Habite-se	Licença de ocupação	Define requisitos para emissão da autorização de ocupação da edificação concluída.	Arts. 142 ao 145
Seção II – Vistorias Técnicas	Fiscalização final	Regulamenta inspeções técnicas municipais para verificação da conformidade da obra executada.	Arts. 146 ao 148
Capítulo IX – Infrações e Penalidades	Infrações urbanísticas	Estabelece infrações administrativas relacionadas às obras e edificações e define penalidades aplicáveis.	Arts. 149 ao 165
Seção I – Infrações	Irregularidades edículas	Define hipóteses de descumprimento do Código de Obras.	Arts. 149 ao 154
Seção II – Penalidades	Sanções administrativas	Disciplina advertências, multas, embargos, interdições e demolições administrativas.	Arts. 155 ao 161
Seção III – Responsabilidade Técnica	Responsabilização	Define responsabilidade de proprietários, construtores e profissionais técnicos.	Arts. 162 ao 165
Capítulo X – Processo Administrativo	Processo administrativo urbanístico	Regulamenta procedimentos de fiscalização, autuação, defesa administrativa e recursos.	Arts. 166 ao 176
Seção I – Fiscalização Municipal	Fiscalização urbanística	Define competências da fiscalização municipal e procedimentos de inspeção.	Arts. 166 ao 170
Seção II – Defesa e Recursos	Garantias processuais	Disciplina contraditório, ampla defesa e tramitação dos recursos administrativos.	Arts. 171 ao 176
Capítulo XI – Disposições Finais e Transitórias	Encerramento normativo	Estabelece disposições complementares, revogações e entrada em vigor da legislação.	Arts. 177 ao 180

Fonte: Elaboração própria a partir do Código de Obras e Edificações do Município de Anápolis.

A análise da estrutura normativa vigente demonstra que o Código de Obras de Anápolis apresenta organização abrangente e sistematizada, contemplando tanto os procedimentos administrativos de aprovação e licenciamento de projetos quanto os requisitos técnicos relacionados à execução das edificações e à fiscalização urbanística.

O modelo atualmente adotado possui forte caráter técnico-operacional, reunindo normas relacionadas à engenharia, arquitetura, segurança das edificações, acessibilidade, condições ambientais e controle administrativo das construções urbanas. Sob a perspectiva urbanística, o Código de Obras constitui importante instrumento de ordenamento territorial, atuando como elo entre o planejamento urbano, a produção imobiliária, a segurança construtiva e a implantação da infraestrutura urbana.

Destaca-se, ainda, sua integração com os demais instrumentos que compõem o sistema urbanístico municipal. A legislação mantém estreita relação com o Plano Diretor, a Lei de Parcelamento do Solo, a legislação de uso e ocupação do solo, a política de mobilidade urbana e os mecanismos de controle urbanístico e ambiental, contribuindo para a efetivação das diretrizes de desenvolvimento urbano do município.

Entretanto, apesar de sua relevância para a gestão e o ordenamento territorial, a análise do modelo vigente evidencia a existência de limitações normativas, operacionais e institucionais decorrentes tanto da evolução da legislação urbanística brasileira quanto das transformações recentes da dinâmica urbana de Anápolis. Tais fatores indicam a necessidade de atualização e modernização do instrumento, de forma a ampliar sua compatibilidade com os princípios contemporâneos de sustentabilidade, eficiência administrativa, acessibilidade, inovação tecnológica e segurança jurídica.

7.1. Lacunas e necessidade de atualização do Código de Obras

A análise crítica do Código de Obras vigente demonstra que parte significativa de sua estrutura normativa ainda reflete modelos tradicionais de regulamentação edilícia fortemente voltados ao controle burocrático da construção, à padronização construtiva e à lógica predominantemente formal de aprovação das edificações.

Embora a legislação apresente relativa abrangência técnica, observa-se necessidade de atualização e modernização de diversos dispositivos frente às transformações urbanas contemporâneas, aos avanços tecnológicos da construção civil, às novas diretrizes de sustentabilidade urbana, às políticas de acessibilidade, à digitalização dos procedimentos administrativos e à integração entre urbanismo e mobilidade urbana.

Um dos principais pontos identificados refere-se à excessiva fragmentação normativa entre Código de Obras, Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo, legislação

de uso e ocupação do solo, normas ambientais e regulamentos administrativos complementares. Em diversos momentos, o sistema urbanístico municipal apresenta sobreposição de competências, repetição de conteúdos normativos e dificuldades de compatibilização entre os instrumentos urbanísticos.

Além disso, parte significativa das normas relacionadas aos procedimentos administrativos, fluxos de aprovação, exigências documentais, rotinas de fiscalização e exigências técnicas operacionais permanece excessivamente concentrada no próprio corpo do Código de Obras, reduzindo a flexibilidade normativa e dificultando atualizações administrativas futuras.

Outro aspecto relevante refere-se à necessidade de maior integração entre o Código de Obras e as políticas contemporâneas relacionadas à sustentabilidade urbana, eficiência energética, drenagem urbana, mobilidade, acessibilidade universal e mitigação dos impactos ambientais da urbanização.

Embora existam dispositivos relacionados à acessibilidade e às condições ambientais das edificações, observa-se ausência de regulamentações mais modernas relacionadas às construções sustentáveis, infraestrutura verde, drenagem sustentável, reaproveitamento de águas pluviais, eficiência energética, arborização urbana integrada e adaptação climática das edificações.

Também se identifica necessidade de maior integração entre o Código de Obras e os instrumentos urbanísticos de impacto territorial, especialmente o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), os Relatórios de Impacto de Trânsito (RIT), os Polos Geradores de Tráfego (PGT) e o licenciamento urbanístico integrado.

Além disso, a legislação ainda apresenta forte orientação baseada na lógica tradicional de análise individualizada das edificações, sem incorporar de forma mais ampla a análise territorial integrada, os impactos cumulativos da urbanização e a relação entre edificação, infraestrutura e mobilidade urbana.

Outro ponto importante refere-se à necessidade de modernização dos procedimentos administrativos relacionados ao licenciamento eletrônico, tramitação digital de processos, fiscalização tecnológica, georreferenciamento e integração entre cadastros urbanos municipais.

7.2. Diretrizes para reestruturação normativa do Código de Obras

Diante das limitações identificadas, a revisão do Código de Obras representa oportunidade estratégica para modernização do sistema edilício municipal e fortalecimento da integração entre planejamento urbano, infraestrutura e desenvolvimento territorial sustentável.

Uma das principais diretrizes para reestruturação normativa consiste justamente na reorganização da hierarquia regulatória do sistema urbanístico municipal. Sob essa perspectiva, o Código de Obras deveria concentrar-se prioritariamente nas normas edilícias estruturais, nos parâmetros construtivos, nos requisitos de segurança, acessibilidade e habitabilidade e nos princípios gerais de licenciamento edilício.

Por outro lado, conteúdos eminentemente operacionais relacionados aos fluxos administrativos, procedimentos de análise, exigências documentais, rotinas de fiscalização, formulários, padrões técnicos complementares e exigências procedimentais poderiam ser disciplinados por decretos regulamentadores, manuais técnicos, instruções normativas e regulamentos operacionais complementares.

Esse modelo permitiria maior flexibilidade normativa, atualização técnica mais dinâmica, simplificação administrativa e adaptação contínua às transformações tecnológicas e urbanísticas contemporâneas.

Outra diretriz importante refere-se à necessidade de integração do Código de Obras com sustentabilidade urbana, mobilidade, drenagem, acessibilidade e planejamento territorial. Nesse contexto, a futura revisão normativa poderia incorporar parâmetros relacionados à eficiência energética, soluções de drenagem urbana sustentável, incentivos à infraestrutura verde, exigências de acessibilidade universal e critérios urbanísticos voltados à adaptação climática urbana.

Também se mostra necessária maior integração entre Código de Obras, Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo, legislação ambiental e instrumentos de impacto urbano. Sob a ótica contemporânea do urbanismo, o sistema edilício não pode ser tratado de forma isolada, mas deve funcionar articuladamente com infraestrutura urbana, mobilidade, capacidade territorial e sustentabilidade ambiental.

Outra diretriz relevante refere-se à digitalização e modernização institucional do sistema de licenciamento edilício municipal, incluindo processos eletrônicos, integração cadastral, georreferenciamento, fiscalização digital e monitoramento territorial integrado.

Figura 8: Diretrizes para modernização do Código de Obras de Anápolis



Fonte: Elaboração própria.

7.3. Síntese conclusiva do Código de Obras e Edificações

A análise integrada do Código de Obras e Edificações do Município de Anápolis demonstra que a legislação vigente possui papel central na estruturação do sistema urbanístico municipal, funcionando como principal instrumento técnico de regulamentação da produção do espaço edificado urbano. Sua estrutura normativa apresenta relativa

abrangência temática, disciplinando desde os procedimentos administrativos de aprovação de projetos até os parâmetros construtivos, condições ambientais das edificações, acessibilidade, fiscalização urbanística e emissão de habite-se.

Sob a perspectiva urbanística, o Código de Obras atua como importante instrumento de operacionalização das diretrizes territoriais previstas no Plano Diretor Municipal, mantendo relação direta com: o parcelamento do solo; a mobilidade urbana; o sistema viário; a infraestrutura urbana; a acessibilidade; e os instrumentos de controle urbanístico e ambiental.

Entretanto, a análise crítica da legislação atualmente vigente evidencia que parte significativa de sua estrutura normativa ainda reflete modelos tradicionais de regulamentação edilícia fortemente vinculados à lógica burocrática de controle da construção e à padronização formal das edificações.

Embora diversos dispositivos permaneçam tecnicamente aplicáveis, observa-se limitado grau de atualização normativa frente às transformações urbanas contemporâneas, especialmente no que se refere: à sustentabilidade urbana; à adaptação climática; à eficiência energética; à drenagem sustentável; à digitalização dos procedimentos administrativos; e à integração entre urbanismo, mobilidade e infraestrutura.

Além disso, o modelo atualmente vigente permanece predominantemente centrado na análise individual da edificação, sem incorporar de forma mais ampla a dimensão territorial dos impactos urbanos produzidos pela ocupação edificada.

Sob a ótica contemporânea do planejamento urbano, o Código de Obras não deve funcionar apenas como instrumento de controle técnico da construção, mas também como mecanismo indutor da qualidade urbana, capaz de influenciar: a relação entre edifício e espaço público; a qualificação das calçadas; a permeabilidade urbana; a integração com a mobilidade ativa; a sustentabilidade ambiental; e a humanização da paisagem urbana.

Nesse aspecto, observa-se que a legislação municipal ainda apresenta limitada capacidade de indução de qualidade urbana mais ampla, especialmente porque permanece fortemente concentrada nos parâmetros internos das edificações, nas exigências técnicas construtivas e nos procedimentos administrativos de aprovação.

Embora existam dispositivos relacionados à acessibilidade, iluminação, ventilação e segurança construtiva, percebe-se menor presença de instrumentos voltados: à

qualificação do espaço público; à integração entre edifício e rua; à caminhabilidade; à ativação urbana; à arborização integrada; às fachadas ativas; e à sustentabilidade urbana territorializada.

Outro aspecto relevante refere-se às limitações da legislação frente às novas tipologias urbanas contemporâneas. A dinâmica recente de urbanização passou a incorporar modelos construtivos e formas de ocupação territorial mais complexas, incluindo: empreendimentos de uso misto; condomínios urbanísticos; edifícios multifuncionais; hubs logísticos; coworkings; retrofit de edificações; habitação compacta; e centralidades urbanas contemporâneas.

Entretanto, parte significativa dessas tipologias ainda encontra tratamento normativo insuficientemente estruturado no Código vigente, transferindo frequentemente para interpretações administrativas e decisões casuísticas a solução de questões relacionadas à implantação desses empreendimentos.

Além disso, a crescente integração entre mobilidade urbana, adensamento, infraestrutura, sustentabilidade e uso do solo exige que o Código de Obras dialogue de forma mais direta com: o Plano Diretor; o Plano de Mobilidade Urbana; a Lei de Parcelamento do Solo; os instrumentos de impacto urbano; e a política ambiental municipal.

Nesse contexto, uma das principais limitações identificadas no sistema atualmente vigente refere-se justamente à fragmentação normativa existente entre os diversos instrumentos urbanísticos municipais, dificultando abordagem territorial mais integrada da produção do espaço urbano.

Também merece destaque a necessidade de modernização dos mecanismos relacionados: ao licenciamento digital; à fiscalização eletrônica; ao georreferenciamento urbano; à integração cadastral; e ao monitoramento territorial da ocupação urbana.

Sob essa perspectiva, a revisão do Código de Obras representa oportunidade estratégica não apenas para atualização técnica da legislação construtiva municipal, mas para redefinição de seu papel dentro do sistema urbanístico contemporâneo de Anápolis.

Mais do que simples instrumento de controle edilício, o Código pode assumir função mais ampla de indução da qualidade urbana, sustentabilidade territorial, integração urbanística e modernização institucional da gestão urbana municipal. Nesse sentido, a reorganização normativa do sistema edilício deve buscar maior articulação entre:

planejamento territorial; infraestrutura urbana; mobilidade; sustentabilidade ambiental; acessibilidade e transformação tecnológica da gestão urbanística.

Quadro 18: Diretrizes para atualização e modernização do Código de Obras e Edificações de Anápolis

Eixo estratégico	Diretriz proposta	Objetivo urbanístico
Estrutura normativa	Reorganização da hierarquia regulatória do Código	Separar normas estruturais e conteúdos operacionais
Atualização técnica	Revisão dos parâmetros construtivos e edifícios	Adequar a legislação às transformações urbanas contemporâneas
Sustentabilidade urbana	Incorporação de infraestrutura verde e drenagem sustentável	Reduzir impactos ambientais da urbanização
Eficiência energética	Inclusão de parâmetros de desempenho ambiental das edificações	Incentivar construções mais eficientes e sustentáveis
Mobilidade urbana	Integração entre edificações, mobilidade ativa e sistema viário	Fortalecer caminhabilidade e acessibilidade
Qualidade urbana	Estímulo à relação qualificada entre edifício e espaço público	Melhorar paisagem urbana e urbanidade
Novas tipologias urbanas	Regulamentação de usos mistos, retrofit e edifícios multifuncionais	Adequar legislação às novas dinâmicas urbanas
Integração urbanística	Compatibilização entre Código, PDM e Parcelamento do Solo	Reduzir fragmentação normativa
Instrumentos de impacto	Integração com EIV, RIT e PGT	Compatibilizar edificações e capacidade urbana
Modernização administrativa	Implantação de licenciamento eletrônico integrado	Ampliar eficiência administrativa
Fiscalização urbana	Digitalização e georreferenciamento da fiscalização	Melhorar controle territorial
Gestão territorial	Integração entre cadastros urbanos municipais	Fortalecer planejamento urbano integrado
Acessibilidade	Ampliação das exigências de acessibilidade universal	Promover inclusão urbana
Adaptação climática	Inclusão de parâmetros de resiliência urbana	Preparar cidade para eventos climáticos extremos
Flexibilidade normativa	Regulamentação complementar por decretos e manuais técnicos	Facilitar atualização contínua da legislação

Fonte: Elaboração própria.

Por fim, a análise do Código de Obras e Edificações do Município de Anápolis demonstra que a legislação vigente continua exercendo papel fundamental na organização da produção do espaço urbano edificado, funcionando como instrumento central de controle técnico, licenciamento e fiscalização das edificações municipais. Contudo, também

evidencia que parte significativa de sua estrutura normativa ainda permanece vinculada a modelos tradicionais de regulamentação edilícia, demandando atualização frente às transformações urbanas, tecnológicas, ambientais e institucionais contemporâneas.

Além disso, a crescente complexidade da urbanização municipal, associada à expansão territorial, ao surgimento de novas tipologias urbanas, à intensificação da mobilidade urbana e à necessidade de maior sustentabilidade ambiental, exige que o Código de Obras deixe de atuar apenas como legislação construtiva isolada e passe a integrar de forma mais efetiva o sistema contemporâneo de planejamento territorial municipal.

Nesse contexto, a revisão normativa do Código representa oportunidade estratégica para reorganizar o sistema edilício de Anápolis sob lógica mais integrada, flexível e contemporânea, fortalecendo sua articulação com o Plano Diretor, a Lei de Parcelamento do Solo, a política de mobilidade urbana, os instrumentos de impacto urbano e as diretrizes ambientais municipais.

Sob essa perspectiva, a modernização do Código de Obras não deve ser compreendida apenas como atualização técnica de parâmetros construtivos, mas como processo mais amplo de qualificação da gestão urbana, indução da qualidade territorial, fortalecimento da sustentabilidade urbana e aprimoramento institucional do sistema urbanístico municipal como um todo.

8. INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) introduziu no ordenamento jurídico brasileiro um conjunto de instrumentos urbanísticos destinados a fortalecer o planejamento territorial, a gestão democrática da cidade e o cumprimento da função social da propriedade urbana. Esses instrumentos passaram a permitir aos municípios maior capacidade de controle sobre a expansão urbana, o uso e ocupação do solo, a implantação de grandes empreendimentos e a organização do desenvolvimento territorial.

No Município de Anápolis, os instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade foram incorporados e regulamentados principalmente pela Lei Complementar nº 349/2016, Plano Diretor Participativo do Município, que estruturou mecanismos específicos voltados ao controle urbanístico, à mitigação de impactos territoriais, à gestão da expansão urbana e à promoção do desenvolvimento sustentável.

Embora a regulamentação desses instrumentos no Plano Diretor represente importante avanço na consolidação do sistema urbanístico municipal, observa-se que a excessiva concentração de normas operacionais dentro do próprio texto do Plano Diretor também produz determinadas limitações sob a perspectiva técnica e administrativa.

Isso porque o Plano Diretor possui natureza predominantemente estratégica e estruturante, voltada à definição das diretrizes gerais de ordenamento territorial, desenvolvimento urbano e política urbana municipal. Nesse sentido, parte significativa dos instrumentos regulamentados na Lei Complementar nº 349/2016 apresenta conteúdo eminentemente operacional, procedimental e técnico, envolvendo critérios detalhados de aplicação, fluxos administrativos, fórmulas de cálculo, parâmetros de análise e exigências específicas de licenciamento urbanístico.

A incorporação excessiva desses conteúdos diretamente ao texto do Plano Diretor, como já mencionado no Capítulo 4 deste relatório tornou a legislação demasiadamente extensa, complexa e menos flexível para atualizações.

Nesse contexto, os itens a seguir analisarão individualmente os principais instrumentos urbanísticos regulamentados pelo Plano Diretor Municipal, abordando sua estrutura normativa, finalidade urbanística, critérios de aplicação e relação com o sistema

de planejamento territorial do Município de Anápolis. Serão examinados especialmente os mecanismos relacionados ao controle dos impactos urbanos, à gestão da ocupação do solo, à política fundiária e à organização do crescimento urbano, demonstrando como o Plano Diretor incorporou os instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade ao ordenamento urbanístico municipal.

8.1. Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto originalmente nos artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), foi regulamentado no Município de Anápolis pela Lei Complementar nº 349/2016, Plano Diretor Participativo, especialmente nos artigos 98 a 111.

O instrumento possui natureza jurídico-urbanística preventiva e funciona como mecanismo técnico destinado à avaliação prévia dos impactos produzidos por empreendimentos ou atividades potencialmente capazes de alterar significativamente as condições urbanísticas, ambientais, funcionais e estruturais da cidade. Sob a perspectiva do planejamento urbano contemporâneo, o EIV representa importante instrumento de compatibilização entre o direito de construir, a função social da propriedade urbana, a capacidade de suporte da infraestrutura urbana e a proteção da qualidade de vida coletiva.

Seu objetivo não consiste propriamente em impedir a implantação de empreendimentos urbanos, mas permitir ao Poder Público avaliar previamente os efeitos territoriais decorrentes da urbanização intensiva, estabelecendo condicionantes, adequações projetuais e medidas mitigadoras capazes de compatibilizar a implantação dos empreendimentos com a estrutura urbana existente.

No contexto do Município de Anápolis, o instrumento assume relevância ainda maior diante da expansão urbana recente, do crescimento de empreendimentos de grande porte, da intensificação da verticalização e do aumento das pressões sobre infraestrutura, drenagem, mobilidade e meio ambiente urbano.

O artigo 98 da Lei Complementar nº 349/2016 estabelece que são considerados empreendimentos geradores de impacto aqueles públicos ou privados capazes de sobrecarregar a infraestrutura urbana, produzir repercussões ambientais significativas, alterar padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou modificar o espaço urbano e

natural circundante. A regulamentação municipal adota critérios relativamente amplos para enquadramento dos empreendimentos sujeitos ao instrumento, abrangendo empreendimentos residenciais de grande porte, estabelecimentos comerciais e institucionais, centros religiosos, supermercados, terminais de carga e passageiros, casas de eventos, atividades sujeitas à apresentação de RIMA e empreendimentos que ocupem mais de uma quadra urbana. A legislação inclui ainda as Estações Rádio Base (ERB) entre os empreendimentos sujeitos à elaboração do estudo.

O artigo 99 determina que os empreendimentos classificados como geradores de impacto ficam obrigatoriamente submetidos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV). Sob a ótica urbanística, o instrumento funciona como mecanismo multidisciplinar de análise territorial, integrando avaliações relacionadas à infraestrutura urbana, sistema viário, mobilidade, drenagem, meio ambiente, adensamento, paisagem urbana e dinâmica funcional da vizinhança.

Figura 9: Estrutura funcional do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)



Fonte: Elaboração própria.

O artigo 100 da Lei Complementar nº 349/2016 estabelece que o EIV e o RIV devem definir parâmetros urbanísticos adequados, corrigir propostas incompatíveis com a realidade urbana, estabelecer modificações projetuais, prever medidas mitigadoras e compensatórias e garantir o equilíbrio urbanístico e a qualidade de vida da população residente na área de influência do empreendimento.

O conteúdo técnico mínimo do estudo envolve análise relacionada aos impactos na infraestrutura urbana, à sobrecarga da rede viária, à drenagem e absorção de águas pluviais, aos impactos ambientais, aos padrões urbanísticos da vizinhança e às medidas mitigadoras e compensatórias necessárias. Nesse contexto, o EIV assume importante função de controle preventivo da urbanização, permitindo ao Município antecipar os efeitos territoriais decorrentes da implantação de grandes empreendimentos urbanos e impor condicionantes urbanísticas voltadas à mitigação dos impactos produzidos.

A legislação atribui ao Núcleo Gestor de Planejamento do Plano Diretor (NGPPD) competência para análise técnica dos estudos apresentados, emissão de pareceres e definição das exigências mitigadoras relacionadas aos empreendimentos de impacto. Além disso, a aprovação do EIV constitui requisito indispensável para emissão do Alvará de Construção dos empreendimentos enquadrados como geradores de impacto, enquanto a emissão da Certidão de Habite-se/Ocupação depende da comprovação da execução das medidas mitigadoras previstas no estudo aprovado.

Sob a perspectiva urbanística, essa articulação entre EIV e licenciamento urbano fortalece o caráter preventivo do instrumento, permitindo que os impactos territoriais sejam avaliados antes da efetiva implantação dos empreendimentos. Ao vincular o licenciamento à adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, o Município busca internalizar parcialmente os custos urbanos produzidos pelos grandes empreendimentos, especialmente aqueles relacionados à sobrecarga da infraestrutura, ao sistema viário, à drenagem urbana, à mobilidade e à pressão sobre os serviços públicos.

Outro aspecto relevante refere-se às contrapartidas urbanísticas decorrentes das medidas mitigadoras e compensatórias. O artigo 107 estabelece que os valores financeiros, obras, equipamentos e materiais vinculados às medidas mitigadoras serão destinados ao Município e incorporados ao patrimônio público. Além disso, a legislação prevê metodologia específica para cálculo das compensações financeiras relacionadas ao EIV, utilizando

parâmetros associados à área construída, ao CUB e aos índices construtivos previstos em anexo do Plano Diretor.

Apesar da relativa robustez normativa do instrumento, a análise do modelo atualmente vigente em Anápolis demonstra que sua efetividade prática depende diretamente da capacidade institucional do Município de realizar análise qualificada, fiscalização contínua e monitoramento posterior das medidas mitigadoras estabelecidas nos processos de licenciamento.

Nesse contexto, um dos principais pontos de análise refere-se justamente ao grau de aplicação efetiva do EIV no cotidiano da gestão urbanística municipal. Embora a legislação tenha ampliado significativamente o rol de empreendimentos sujeitos ao instrumento, sua operacionalização prática depende da existência de equipe técnica multidisciplinar, da integração entre os órgãos de planejamento, trânsito e meio ambiente, da padronização metodológica dos estudos e da capacidade administrativa de acompanhamento das condicionantes impostas.

Além disso, parte significativa dos impactos urbanos contemporâneos possui natureza cumulativa e sistêmica, especialmente nas áreas relacionadas à mobilidade urbana, ao adensamento, à drenagem e à expansão territorial. Isso significa que a simples análise individualizada de cada empreendimento nem sempre é suficiente para compreender os efeitos territoriais integrados produzidos pela urbanização intensiva em determinadas regiões da cidade.

Outro aspecto relevante refere-se à efetiva capacidade de mitigação dos impactos urbanos pelo instrumento. Embora a legislação preveja medidas mitigadoras, compensações financeiras, obras de infraestrutura, adequações projetuais e contrapartidas urbanísticas, nem sempre há clareza quanto à proporcionalidade das exigências, à efetividade territorial das medidas adotadas, ao monitoramento posterior e à integração entre as compensações exigidas e o planejamento urbano estrutural do município.

Sob a ótica contemporânea do planejamento territorial, o EIV não deve funcionar apenas como instrumento burocrático de licenciamento urbano, mas como mecanismo efetivo de gestão territorial integrada, articulando infraestrutura, mobilidade, uso do solo, drenagem, meio ambiente e capacidade de suporte urbano.

Nesse sentido, merece destaque a necessidade de maior integração entre o EIV, os Relatórios de Impacto de Trânsito (RIT) e os instrumentos relacionados aos Polos Geradores de Tráfego (PGT), permitindo avaliação mais ampla dos impactos urbanos produzidos por grandes empreendimentos sobre o sistema viário e a mobilidade urbana municipal. Embora a legislação municipal atualmente já considere empreendimentos geradores de intenso fluxo viário entre aqueles sujeitos ao EIV, observa-se que o tratamento técnico relacionado à geração de viagens, capacidade viária, transporte coletivo, circulação de cargas, acessibilidade e mobilidade urbana ainda ocorre de forma relativamente fragmentada no sistema urbanístico municipal.

A análise da regulamentação atualmente vigente também demonstra excessiva concentração de conteúdos técnicos e operacionais diretamente no texto do Plano Diretor. A Lei Complementar nº 349/2016 incorporou ao próprio Plano Diretor metodologias técnicas, critérios procedimentais, fórmulas compensatórias, parâmetros operacionais e regras detalhadas de licenciamento. Esse modelo produz significativa densificação normativa do Plano Diretor, transformando um instrumento de natureza predominantemente estratégica em legislação fortemente operacional e procedimental.

Como consequência, o sistema urbanístico municipal torna-se mais rígido e menos flexível para atualização técnica e adaptação às transformações urbanas contemporâneas. Alterações relacionadas às metodologias de análise, critérios de enquadramento, parâmetros de compensação e exigências técnicas acabam exigindo modificações legislativas diretamente no Plano Diretor, dificultando a dinâmica de atualização do sistema urbanístico municipal.

Nesse contexto, uma das principais diretrizes para reestruturação do instrumento no processo de revisão do Plano Diretor consiste justamente na separação entre diretrizes estratégicas e conteúdos eminentemente operacionais. Sob essa perspectiva, o Plano Diretor deveria concentrar-se na finalidade urbanística do instrumento, nos princípios gerais de aplicação, nas hipóteses amplas de incidência e na integração do EIV com o planejamento territorial municipal.

Por outro lado, os aspectos operacionais relacionados às metodologias técnicas, termos de referência, procedimentos administrativos, critérios de análise, fórmulas compensatórias e regulamentação dos Polos Geradores de Tráfego poderiam ser

disciplinados por legislação específica, decretos regulamentadores, manuais técnicos ou regulamentos operacionais complementares.

A adoção desse modelo permitiria maior flexibilidade administrativa, atualização técnica mais dinâmica, especialização metodológica e melhor integração entre urbanismo, mobilidade e infraestrutura urbana. Além disso, a regulamentação específica dos Polos Geradores de Tráfego possibilitaria incorporar metodologias contemporâneas relacionadas à mobilidade sustentável, multimodalidade, caminhabilidade, transporte coletivo, micromobilidade e mitigação integrada dos impactos viários urbanos.

Outra diretriz importante refere-se ao fortalecimento da capacidade institucional de análise e fiscalização do Município. A efetividade do EIV depende diretamente da qualidade técnica dos estudos apresentados, da existência de equipe multidisciplinar, da integração entre os órgãos municipais, da fiscalização das medidas mitigadoras e da efetiva implementação das contrapartidas urbanísticas previstas no licenciamento urbano.

Também se mostra necessária maior ampliação dos mecanismos de transparência e participação social relacionados à análise dos estudos de impacto, especialmente em empreendimentos de grande porte e com elevada repercussão territorial.

Quadro 19: Síntese analítica do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Elemento	Características
Base legal	Estatuto da Cidade e LC nº 349/2016
Natureza	Instrumento preventivo de controle urbanístico
Finalidade	Avaliação prévia de impactos urbanos
Aplicação	Empreendimentos geradores de impacto
Conteúdo analisado	Infraestrutura, mobilidade, drenagem, meio ambiente e vizinhança
Integração necessária	Relatórios de Impacto de Trânsito e PGT
Problemas identificados	Excessiva concentração operacional no Plano Diretor
Diretriz proposta	Regulamentação técnica complementar em legislação própria

Fonte: Elaboração própria.

8.2. Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), prevista nos artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), constitui instrumento urbanístico

destinado a permitir ao Poder Público municipal recuperar parte da valorização imobiliária decorrente da intensificação construtiva autorizada pela legislação urbanística.

No Município de Anápolis, o instrumento foi regulamentado pela Lei Complementar nº 349/2016, Plano Diretor Participativo, entre os artigos 217 e 245. A legislação municipal disciplina tanto a Outorga Onerosa do Direito de Construir quanto a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, estabelecendo critérios para concessão do potencial construtivo adicional e para alteração onerosa de parâmetros urbanísticos.

Sob a perspectiva urbanística, a outorga onerosa funciona como mecanismo de captura da valorização fundiária gerada pela atuação estatal, especialmente quando o Poder Público autoriza: aumento de potencial construtivo; intensificação do uso do solo; alteração de parâmetros urbanísticos; ou flexibilização da ocupação urbana.

Nesse modelo, o direito de construir acima do coeficiente básico deixa de ser gratuito e passa a depender de contrapartida financeira prestada pelo empreendedor ao Município.

O artigo 219 da Lei Complementar nº 349/2016 estabelece coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (uma) vez a área do terreno para os imóveis situados na área urbana do Município. Assim, qualquer edificação que ultrapasse esse índice passa a depender da aplicação da outorga onerosa, desde que observados os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal.

A legislação estabelece ainda que a outorga onerosa poderá ser aplicada a todos os imóveis urbanos, exceto: os situados nas Zonas Urbanas Descontínuas dos Distritos e na Zona Rural.

O modelo atualmente adotado em Anápolis associa diretamente a outorga onerosa à lógica de intensificação construtiva e adensamento urbano, vinculando a cobrança da contrapartida ao potencial construtivo excedente autorizado pelo Município.

O artigo 225 estabelece que, para obtenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverá ser pago o correspondente a 1% do valor do empreendimento. O cálculo é realizado com base na área excedente ao coeficiente básico e no Custo Unitário Básico (CUB), conforme fórmula prevista no artigo 226.

Figura 10: Funcionamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir



Fonte: Elaboração própria com base na Lei Complementar nº 349/2016.

Além disso, a legislação prevê hipóteses de exclusão de determinadas áreas do cálculo do potencial oneroso, incluindo: áreas de estacionamento; solos técnicos; áreas descobertas do pavimento térreo; e equipamentos técnicos acima do último pavimento útil.

Outro aspecto relevante refere-se à destinação dos recursos arrecadados. O artigo 229 estabelece que os valores auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU). Já o artigo 230 define que os recursos deverão ser aplicados em: regularização fundiária; programas habitacionais; infraestrutura urbana; criação de áreas verdes; proteção ambiental; equipamentos urbanos; e proteção do patrimônio histórico e paisagístico.

Sob a ótica urbanística, a outorga onerosa possui dupla função. De um lado, atua como instrumento de controle do adensamento urbano, condicionando a intensificação construtiva à capacidade de suporte da infraestrutura urbana. De outro, funciona como mecanismo de financiamento da política urbana municipal, permitindo ao Município recuperar parte da valorização imobiliária gerada pela própria atuação estatal.

A legislação municipal também regulamenta a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, prevista entre os artigos 233 e 245 da Lei Complementar nº 349/2016. Nesse modelo, o Município poderá autorizar, mediante contrapartida financeira, alterações de parâmetros urbanísticos originalmente previstos na legislação.

A aplicação do instrumento depende de análise técnica do Núcleo Gestor de Planejamento do Plano Diretor (NGPPD) e posterior apreciação do COMCIDADE. A legislação estabelece ainda fórmula específica para cálculo da contrapartida financeira, vinculada ao CUB e à quantidade de metros quadrados gerados pela alteração de uso.

Apesar da relevância urbanística do instrumento, a análise do modelo atualmente adotado em Anápolis demonstra que a regulamentação da outorga onerosa foi incorporada ao Plano Diretor com elevado grau de detalhamento operacional, incluindo: fórmulas de cálculo; critérios técnicos; parâmetros procedimentais; hipóteses específicas de incidência; regras de parcelamento; e metodologias administrativas.

Sob a perspectiva normativa, isso produz excessiva densificação operacional do Plano Diretor, transformando instrumento de natureza predominantemente estratégica em legislação fortemente técnica e procedimental.

Além disso, alterações relacionadas às metodologias de cálculo; aos parâmetros de cobrança; às hipóteses de incidência; ou às formas de compensação financeira acabam exigindo modificações legislativas diretamente no Plano Diretor, dificultando atualizações técnicas e adaptações futuras às transformações urbanas e econômicas do município.

Nesse contexto, uma das principais diretrizes para reestruturação do instrumento consiste justamente na separação entre: diretrizes estratégicas da política urbana e regulamentação operacional da outorga onerosa.

Sob essa perspectiva, o Plano Diretor deveria concentrar-se na definição dos coeficientes urbanísticos básicos e máximos; nas diretrizes gerais de adensamento; na estrutura territorial de aplicação do instrumento; e nos princípios relacionados à recuperação da valorização imobiliária.

Por outro lado, os aspectos operacionais relacionados: às fórmulas de cálculo; aos procedimentos administrativos; às formas de pagamento; às metodologias compensatórias; às regras de monitoramento; e aos fluxos de licenciamento poderiam ser disciplinados em legislação específica da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração Onerosa do Uso do Solo, complementada por: decretos regulamentadores; manuais técnicos; instruções normativas; e regulamentos operacionais atualizáveis.

Esse modelo permitiria maior flexibilidade administrativa; atualização técnica; simplificação normativa e capacidade de adaptação às transformações do mercado imobiliário e da dinâmica urbana.

Além disso, a existência de legislação específica possibilitaria aperfeiçoar mecanismos de monitoramento do adensamento urbano; critérios de saturação da infraestrutura; integração entre outorga onerosa e mobilidade urbana; compatibilização com os Polos Geradores de Tráfego; e critérios territoriais diferenciados de cobrança conforme capacidade de suporte da cidade.

Outro aspecto relevante refere-se à necessidade de fortalecimento do monitoramento territorial relacionado à aplicação do instrumento. Os artigos 223 e 224 já estabelecem que o Município poderá suspender a aplicação da outorga onerosa em caso de impacto negativo na infraestrutura urbana ou tendência de saturação territorial. Entretanto, a efetividade prática desse controle depende diretamente: da existência de indicadores territoriais; da atualização permanente de dados urbanos; da integração entre planejamento urbano e mobilidade e da capacidade técnica de monitoramento da infraestrutura urbana.

Sob a perspectiva contemporânea do planejamento territorial, a outorga onerosa não deve funcionar apenas como instrumento arrecadatário, mas como mecanismo

estratégico de gestão do adensamento urbano, direcionamento territorial do crescimento da cidade e financiamento estruturado da política urbana municipal.

Quadro 20: Síntese analítica da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Elemento	Características
Base legal	Estatuto da Cidade e LC nº 349/2016
Finalidade	Controle do adensamento e captura da valorização imobiliária
Coeficiente básico	1
Aplicação	Construção acima do coeficiente básico
Contrapartida	1% sobre valor do empreendimento
Destinação dos recursos	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
Problema identificado	Excessiva concentração operacional no Plano Diretor
Diretriz proposta	Regulamentação técnica em lei específica
Conteúdo recomendado no PDM	Apenas coeficientes e diretrizes gerais
Objetivo da reestruturação	Flexibilidade normativa e atualização técnica

Fonte: Elaboração própria.

9. LEGISLAÇÃO AMBIENTAL MUNICIPAL

A estrutura ambiental do Município de Anápolis é composta por um conjunto articulado de normas urbanístico-ambientais voltadas à proteção dos recursos naturais, ao controle da expansão urbana, ao licenciamento ambiental e à preservação das áreas ambientalmente sensíveis do território municipal.

Sob a perspectiva contemporânea do planejamento territorial, a política ambiental municipal não pode ser compreendida de forma isolada da política urbana, uma vez que a expansão da urbanização, o parcelamento do solo, a mobilidade urbana, a drenagem, a infraestrutura e o crescimento imobiliário produzem impactos diretos sobre: os recursos hídricos; a vegetação nativa; as áreas de preservação permanente; a permeabilidade do solo e a sustentabilidade territorial do município.

Nesse contexto, a legislação ambiental de Anápolis passou a assumir papel cada vez mais estratégico dentro do sistema urbanístico municipal, especialmente após a consolidação do Plano Diretor Municipal; a ampliação dos mecanismos de licenciamento ambiental e a criação de Áreas de Proteção Ambiental (APAs) voltadas à proteção dos principais mananciais hídricos e áreas ambientalmente frágeis do município.

Além do Código Municipal do Meio Ambiente e das normas de licenciamento ambiental, o Município também estruturou importante sistema local de unidades de conservação ambiental, especialmente por meio da criação:

- da APA Parque das Antas;
- da APA do Ribeirão Piancó
- e da APA do Caldas.

Essas unidades de conservação possuem papel relevante no ordenamento territorial municipal porque atuam diretamente na proteção dos recursos hídricos; no controle da ocupação urbana; na preservação do Cerrado; na recuperação ambiental; e na contenção da expansão territorial ambientalmente inadequada.

Além disso, as APAs municipais mantêm forte relação com o Plano Diretor; a Lei de Parcelamento do Solo e o licenciamento ambiental; o zoneamento urbano; e os instrumentos de controle territorial.

Os próprios planos de manejo das unidades de conservação evidenciam essa integração entre política ambiental e planejamento urbano, especialmente ao disciplinarem uso e ocupação do solo; zoneamento ambiental; atividades econômicas; proteção hídrica; recuperação de áreas degradadas e gestão territorial sustentável.

No caso da APA do Ribeirão Piancó, o plano de manejo destaca expressamente que a unidade foi criada em atendimento às diretrizes do Plano Diretor Municipal, especialmente para proteção da bacia hidrográfica responsável pelo abastecimento hídrico da cidade.

Da mesma forma, a APA do Caldas foi criada com fundamento direto nas disposições do Plano Diretor Participativo e no Código Municipal do Meio Ambiente, possuindo como objetivos proteger os recursos hídricos; disciplinar o uso do solo; compatibilizar atividades econômicas e preservação ambiental; proteger remanescentes do Cerrado e disciplinar o processo de ocupação territorial.

Sob a perspectiva urbanística, as APAs municipais passaram a funcionar como instrumentos complementares de controle territorial, especialmente em áreas de expansão urbana, proteção hídrica e preservação ambiental estratégica.

Além disso, os planos de manejo incorporam mecanismos contemporâneos de gestão territorial, incluindo: zoneamento ambiental; programas de recuperação ambiental; monitoramento dos recursos hídricos; fiscalização ambiental; educação ambiental e mapeamento geoespacial das unidades de conservação.

Entretanto, apesar dos avanços institucionais observados, a análise integrada do sistema ambiental municipal também evidencia importante fragmentação normativa entre:

- legislação urbanística;
- legislação ambiental;
- unidades de conservação;
- normas de parcelamento do solo;
- e instrumentos de licenciamento.

Em diversos momentos, percebe-se sobreposição de competências, dispersão regulatória e ausência de consolidação normativa integrada entre urbanismo e meio ambiente.

Além disso, o crescimento urbano recente do município amplia a necessidade de fortalecimento da integração entre expansão territorial; infraestrutura urbana; drenagem; mobilidade; proteção hídrica; e sustentabilidade ambiental.

Nesse cenário, a política ambiental municipal passa a exercer função estratégica não apenas ecológica, mas também urbanística, funcionando como mecanismo de ordenamento territorial, proteção de mananciais e controle da urbanização ambientalmente sustentável.

Quadro 21: Principais legislações ambientais e Áreas de Proteção Ambiental (APAs) do Município de Anápolis

Instrumento normativo	Objeto principal	Relação com planejamento urbano
Lei nº 2.666/1999 – Código Municipal do Meio Ambiente	Institui a política ambiental municipal e o Sistema Municipal de Meio Ambiente	Base ambiental do sistema urbanístico municipal
Lei Complementar nº 516/2022	Recepção normas ambientais federais e estaduais	Integra licenciamento ambiental e política urbana
Lei Complementar nº 340/2015	Regulamenta licenciamento ambiental municipal	Controle ambiental de empreendimentos urbanos
APA Parque das Antas – Lei Municipal nº 3.412/2009	Proteção ambiental do Rio das Antas e áreas urbanas adjacentes	Controle da urbanização e recuperação ambiental urbana
APA do Ribeirão Piancó – Decreto nº 43.744/2019	Proteção da bacia hidrográfica do Ribeirão Piancó	Proteção de manancial de abastecimento e expansão urbana sustentável
APA do Caldas – Decreto nº 47.888/2022	Proteção da bacia hidrográfica do Ribeirão Caldas	Controle territorial e proteção hídrica
APA João Leite – Decretos Estaduais nº 5.704/2002 e nº 5.845/2003	Unidade de Conservação estadual destinada à proteção dos mananciais do Sistema João Leite, conservação da biodiversidade e uso sustentável dos recursos naturais, abrangendo Anápolis, Goiânia, Terezópolis de Goiás, Goianápolis, Nerópolis, Campo Limpo e Ouro Verde de Goiás	Instrumento estratégico de proteção hídrica regional, condicionando a ocupação do solo, o controle da expansão urbana e a compatibilização entre desenvolvimento urbano e conservação ambiental
Planos de Manejo das APAs	Regulamentação territorial das unidades de conservação	Zoneamento ambiental e ordenamento territorial
Licenciamento ambiental municipal	Controle de atividades potencialmente poluidoras	Compatibilização entre urbanização e proteção ambiental

Fonte: Elaboração própria com base na legislação municipal e nos planos de manejo das APAs.

9.1. Código Municipal do Meio Ambiente

O Código Municipal do Meio Ambiente do Município de Anápolis, instituído pela Lei nº 2.666/1999, constitui o principal instrumento normativo da política ambiental municipal, organizando as competências administrativas, os mecanismos de controle ambiental e os instrumentos de proteção dos recursos naturais aplicáveis ao território urbano e rural do município. A legislação estabelece as bases estruturantes da política ambiental local, definindo princípios, objetivos, instrumentos de gestão e competências administrativas relacionadas à proteção ambiental municipal.

Logo em seus dispositivos iniciais, o Código estabelece que a política municipal de meio ambiente possui como finalidade compatibilizar o desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico, promovendo o uso racional dos recursos naturais e a proteção das áreas ambientalmente sensíveis do território municipal (arts. 1º ao 4º).

Sob a perspectiva institucional, a legislação foi estruturada para funcionar como norma geral do sistema ambiental municipal, disciplinando simultaneamente: a política municipal de meio ambiente; os instrumentos de gestão ambiental; o sistema administrativo ambiental; o licenciamento ambiental; o controle da poluição; a fiscalização e o exercício do poder de polícia ambiental.

Do ponto de vista organizacional, o Código institui o Sistema Municipal de Meio Ambiente (SIMMA), integrado pelos órgãos ambientais municipais responsáveis pela formulação, execução e fiscalização da política ambiental local (arts. 11 ao 18). A legislação também cria o Conselho Municipal do Meio Ambiente, atribuindo-lhe funções consultivas, normativas e deliberativas relacionadas à gestão ambiental municipal.

Além disso, o Código Ambiental incorpora diversos instrumentos típicos do planejamento territorial incluindo zoneamento ambiental; avaliação de impactos ambientais; licenciamento ambiental; monitoramento ambiental; recuperação de áreas degradadas; controle da poluição; proteção de recursos hídricos; e fiscalização ambiental (arts. 19 ao 34).

Outro aspecto relevante refere-se ao fato de que a legislação ambiental municipal mantém forte integração com o sistema urbanístico de Anápolis, especialmente porque

diversos dispositivos interferem diretamente: no parcelamento do solo; na expansão urbana; na drenagem urbana; na impermeabilização do solo; na proteção de áreas ambientalmente frágeis e na implantação de empreendimentos urbanos.

Nesse contexto, merece destaque a previsão de que o Município poderá estabelecer diretrizes ambientais relacionadas ao uso e ocupação do solo urbano, ao parcelamento do solo e ao controle territorial ambiental (arts. 23, 24 e 27). O Código também estabelece competências relacionadas à proteção de áreas de preservação permanente, recuperação ambiental e controle de atividades potencialmente poluidoras.

Além disso, a legislação disciplina instrumentos de controle ambiental relacionados: à poluição sonora; à poluição atmosférica; à poluição hídrica; à disposição de resíduos; e ao controle de atividades degradadoras (arts. 60 ao 103).

O Código também prevê mecanismos de fiscalização ambiental e aplicação de sanções administrativas, disciplinando: infrações ambientais; multas; interdições; embargos; apreensões; e demais penalidades administrativas ambientais (arts. 104 ao 148).

Sob a ótica urbanística, o Código Municipal do Meio Ambiente não atua apenas como legislação ecológica setorial, mas como verdadeiro instrumento complementar de ordenamento territorial, funcionando em articulação com: o Plano Diretor Municipal; a Lei de Parcelamento do Solo; o Código de Obras; os instrumentos de mobilidade urbana; e os mecanismos de controle urbanístico e ambiental.

Além do Código Ambiental, o Município também passou a estruturar sistema complementar de proteção territorial por meio da criação de unidades de conservação ambiental, especialmente:

- a APA Parque das Antas;
- a APA do Ribeirão Piancó;
- e a APA do Caldas.

Essas Áreas de Proteção Ambiental (APAs) passaram a exercer papel estratégico no controle da expansão urbana e na proteção dos principais mananciais hídricos do município, funcionando como instrumentos territoriais de proteção ambiental e disciplinamento do uso e ocupação do solo. Os respectivos planos de manejo das unidades

demonstram forte integração entre política ambiental e planejamento urbano, especialmente ao disciplinarem: zoneamento ambiental; restrições de ocupação; proteção hídrica; recuperação ambiental; e controle territorial sustentável.

Entretanto, apesar da relevância institucional e da abrangência normativa do sistema ambiental atualmente vigente, a análise integrada da legislação evidencia que parte significativa de sua estrutura ainda reflete modelos tradicionais de gestão ambiental predominantemente centrados: no controle administrativo; no licenciamento setorial; na fiscalização ambiental; e no exercício do poder de polícia administrativa.

Embora a legislação apresente relativa abrangência temática, observa-se que parte de sua estrutura normativa permanece excessivamente concentrada em procedimentos administrativos e mecanismos tradicionais de controle ambiental, sem incorporar de forma mais ampla temas contemporâneos relacionados: à adaptação climática; à infraestrutura verde; à drenagem urbana sustentável; à resiliência urbana; à segurança hídrica; e à integração entre urbanismo, mobilidade e sustentabilidade territorial.

Além disso, a estrutura normativa atual ainda apresenta significativa fragmentação entre: política ambiental; planejamento urbano; mobilidade; drenagem; parcelamento do solo; e expansão territorial.

Em diversos momentos, percebe-se sobreposição de competências, dispersão procedimental e ausência de integração normativa mais consolidada entre os instrumentos urbanísticos e ambientais municipais.

Outro aspecto importante refere-se ao fato de que o Código Municipal do Meio Ambiente foi elaborado em contexto normativo bastante distinto do atual cenário jurídico-ambiental brasileiro. Desde sua edição, ocorreram profundas transformações na legislação federal e estadual, exigindo atualização da legislação municipal para compatibilização com os novos paradigmas ambientais e urbanísticos contemporâneos. Nesse contexto, a atualização do Código Ambiental deve considerar especialmente:

- a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal);
- a Lei Federal nº 12.587/2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana);
- a Lei Federal nº 14.026/2020 (Novo Marco Legal do Saneamento Básico);
- a Lei Federal nº 14.285/2021, relacionada às APPs urbanas;

- a Lei Estadual nº 18.104/2013 (Política Florestal do Estado de Goiás);
- a Lei Estadual nº 20.694/2019 (Normas Gerais do Licenciamento Ambiental Estadual);
- e o Decreto Estadual nº 9.710/2020.

Além disso, as discussões contemporâneas relacionadas às mudanças climáticas; à drenagem urbana sustentável; à infraestrutura verde; à segurança hídrica; à redução da impermeabilização do solo; à adaptação climática das cidades; e à resiliência urbana passam a exigir revisão mais ampla da legislação ambiental municipal, integrando de forma mais efetiva: política ambiental; planejamento territorial; mobilidade urbana; infraestrutura; parcelamento do solo e sustentabilidade urbana.

Outro ponto relevante refere-se à necessidade de modernização institucional dos mecanismos ambientais municipais, especialmente: licenciamento eletrônico; fiscalização digital; monitoramento geoespacial; integração de cadastros urbanos e ambientais e sistemas territoriais de monitoramento ambiental.

Sob a perspectiva contemporânea do planejamento urbano sustentável, a política ambiental municipal não pode mais funcionar de forma isolada da política urbana. A crescente complexidade da urbanização exige abordagem integrada entre: expansão territorial; proteção ambiental; drenagem urbana; mobilidade; infraestrutura; segurança hídrica e sustentabilidade do crescimento urbano.

Nesse sentido, a revisão do Código Municipal do Meio Ambiente representa oportunidade estratégica para reorganização do sistema urbanístico-ambiental de Anápolis, fortalecendo a integração entre: meio ambiente; planejamento territorial; gestão hídrica; mobilidade urbana; parcelamento do solo e desenvolvimento urbano sustentável.

Mais do que simples atualização procedimental do licenciamento ambiental, a modernização da legislação ambiental municipal pode funcionar como instrumento estruturante para construção de modelo territorial mais resiliente, integrado e ambientalmente sustentável no Município de Anápolis.

Embora o Código Municipal do Meio Ambiente e a legislação ambiental correlata contemplem instrumentos relevantes de proteção dos recursos naturais, controle da poluição, licenciamento ambiental e proteção de áreas ambientalmente sensíveis, observa-

se que o sistema normativo vigente ainda não incorpora de forma estruturada diretrizes específicas relacionadas à mitigação e adaptação às mudanças climáticas.

A análise da legislação demonstra a ausência de instrumentos voltados à gestão de riscos climáticos, soluções baseadas na natureza, infraestrutura verde, drenagem urbana sustentável, redução de ilhas de calor, segurança hídrica e mecanismos de resiliência urbana. Da mesma forma, não foram identificados dispositivos que promovam a integração entre política climática, planejamento territorial, uso e ocupação do solo, mobilidade urbana e gestão ambiental.

Por outro lado, a existência de instrumentos de proteção de mananciais, unidades de conservação, licenciamento ambiental e controle territorial constitui importante base institucional para a futura incorporação da agenda climática à legislação municipal. Nesse sentido, a elaboração do Plano de Ação Climática representa oportunidade estratégica para identificar ajustes normativos, regulamentares e institucionais necessários à integração das políticas de desenvolvimento urbano sustentável, adaptação climática e resiliência territorial.

Quadro 22: Principais lacunas identificadas no Código Municipal do Meio Ambiente de Anápolis

Eixo de análise	Lacunas identificadas	Impactos urbanístico-ambientais
Atualização normativa	Estrutura baseada em modelo ambiental da década de 1990	Defasagem frente às novas agendas ambientais e urbanísticas
Integração urbanística	Baixa articulação entre meio ambiente, mobilidade e parcelamento do solo	Fragmentação do planejamento territorial
Mudanças climáticas	Ausência de diretrizes específicas de adaptação climática	Vulnerabilidade urbana e ambiental
Drenagem urbana	Insuficiência de instrumentos de drenagem sustentável	Aumento de impermeabilização e riscos de alagamento
Infraestrutura verde	Ausência de política integrada de infraestrutura ecológica urbana	Redução da resiliência ambiental da cidade
Licenciamento ambiental	Estrutura excessivamente burocrática e fragmentada	Morosidade procedimental e insegurança jurídica
Integração institucional	Sobreposição entre órgãos urbanísticos e ambientais	Dificuldade de gestão territorial integrada

Eixo de análise	Lacunas identificadas	Impactos urbanístico-ambientais
Instrumentos territoriais	Baixa integração com EIV, RIT e instrumentos urbanísticos	Análise fragmentada dos impactos urbanos
Monitoramento ambiental	Ausência de sistemas territoriais integrados de monitoramento	Limitação da fiscalização e planejamento ambiental
Geotecnologias	Baixa utilização de georreferenciamento e inteligência territorial	Fragilidade no controle territorial ambiental
Expansão urbana	Falta de mecanismos ambientais específicos para controle da dispersão urbana	Pressão sobre APPs e áreas ambientalmente frágeis
Recursos hídricos	Necessidade de fortalecimento da proteção hídrica integrada	Riscos à segurança hídrica municipal
Sustentabilidade urbana	Ausência de parâmetros voltados à cidade sustentável	Baixa integração entre urbanização e sustentabilidade
Normas federais e estaduais	Necessidade de compatibilização com legislações supervenientes	Defasagem normativa do sistema ambiental municipal
Digitalização administrativa	Limitações na tramitação eletrônica e fiscalização digital	Baixa eficiência administrativa
Governança climática	Ausência de instrumentos normativos específicos para implementação da política climática municipal	Dificuldade de integração entre planejamento urbano, adaptação climática e resiliência territorial

Fonte: Elaboração própria.

Quadro 23: Diretrizes para atualização do Código Municipal do Meio Ambiente de Anápolis

Eixo estratégico	Diretriz proposta	Objetivo urbanístico-ambiental
Atualização normativa	Revisão integral do Código Ambiental	Compatibilizar legislação municipal com normas contemporâneas
Integração urbanística	Maior articulação entre meio ambiente e planejamento urbano	Fortalecer gestão territorial integrada
Compatibilização legislativa	Adequação às normas federais e estaduais recentes	Atualizar sistema ambiental municipal

Eixo estratégico	Diretriz proposta	Objetivo urbanístico-ambiental
Mudanças climáticas	Inclusão de política municipal de adaptação climática	Aumentar resiliência urbana
Infraestrutura verde	Regulamentação de soluções baseadas na natureza	Melhorar sustentabilidade territorial
Drenagem sustentável	Incorporação de mecanismos de drenagem urbana sustentável	Reduzir impermeabilização e riscos hidrológicos
Segurança hídrica	Fortalecimento da proteção das bacias hidrográficas municipais	Garantir sustentabilidade hídrica
Licenciamento ambiental	Modernização e integração do licenciamento urbanístico-ambiental	Simplificar procedimentos e ampliar eficiência
Monitoramento territorial	Implantação de sistemas georreferenciados ambientais	Melhorar fiscalização e planejamento
Fiscalização digital	Utilização de tecnologia e monitoramento remoto	Fortalecer controle ambiental
Instrumentos de impacto	Integração entre EIV, RIT e licenciamento ambiental	Avaliação territorial mais sistêmica
Expansão urbana	Criação de mecanismos ambientais para controle da dispersão territorial	Compatibilizar urbanização e capacidade ambiental
APPs urbanas	Adequação à Lei Federal nº 14.285/2021	Regulamentar proteção ambiental em áreas urbanas
Mobilidade e meio ambiente	Integração entre mobilidade sustentável e política ambiental	Reduzir impactos ambientais da circulação urbana
Gestão integrada	Consolidação do sistema urbanístico-ambiental municipal	Reduzir fragmentação normativa e institucional
Digitalização administrativa	Implantação de processos eletrônicos integrados	Modernizar gestão ambiental municipal
Governança Climática	Incorporar instrumentos normativos compatíveis com o futuro Plano de Ação Climática Municipal	Integrar política climática, planejamento territorial e resiliência urbana

Fonte: Elaboração própria.

Por fim, a análise integrada do Código Municipal do Meio Ambiente demonstra que a legislação vigente continua exercendo papel fundamental na estruturação da política ambiental e territorial do Município de Anápolis, especialmente ao disciplinar instrumentos relacionados ao licenciamento ambiental, proteção dos recursos naturais, fiscalização ambiental e controle territorial da urbanização.

Entretanto, também evidencia que parte significativa de sua estrutura normativa ainda permanece vinculada a modelos tradicionais de gestão ambiental predominantemente centrados no controle administrativo e no licenciamento setorial, demandando atualização frente às novas agendas contemporâneas relacionadas à adaptação climática, infraestrutura verde, drenagem sustentável, segurança hídrica, resiliência urbana e integração entre urbanismo e sustentabilidade ambiental.

Além disso, as profundas transformações ocorridas no direito ambiental e urbanístico brasileiro desde a edição da Lei nº 2.666/1999 reforçam a necessidade de compatibilização da legislação municipal com as normas federais e estaduais supervenientes, especialmente no que se refere: ao Código Florestal; às APPs urbanas; ao licenciamento ambiental; ao saneamento básico; à mobilidade urbana; e à proteção territorial sustentável.

Sob essa perspectiva, a futura atualização do Código Municipal do Meio Ambiente representa oportunidade estratégica para fortalecimento da integração entre política ambiental e planejamento urbano municipal, permitindo construção de modelo territorial mais resiliente, sustentável e compatível com os desafios contemporâneos da urbanização no Município de Anápolis.

Por fim, a análise integrada do Código Municipal do Meio Ambiente demonstra que a legislação vigente continua exercendo papel fundamental na estruturação da política ambiental e territorial do Município de Anápolis, especialmente ao disciplinar instrumentos relacionados ao licenciamento ambiental, proteção dos recursos naturais, fiscalização ambiental e controle territorial da urbanização.

Entretanto, também evidencia que parte significativa de sua estrutura normativa ainda permanece vinculada a modelos tradicionais de gestão ambiental predominantemente centrados no controle administrativo e no licenciamento setorial, demandando atualização frente às novas agendas contemporâneas relacionadas à

adaptação climática, infraestrutura verde, drenagem sustentável, segurança hídrica, resiliência urbana e integração entre urbanismo e sustentabilidade ambiental.

Além disso, as profundas transformações ocorridas no direito ambiental e urbanístico brasileiro desde a edição da Lei nº 2.666/1999 reforçam a necessidade de compatibilização da legislação municipal com as normas federais e estaduais supervenientes, especialmente no que se refere: ao Código Florestal; às APPs urbanas; ao licenciamento ambiental; ao saneamento básico; à mobilidade urbana; e à proteção territorial sustentável.

Sob essa perspectiva, a futura atualização do Código Municipal do Meio Ambiente representa oportunidade estratégica para fortalecimento da integração entre política ambiental e planejamento urbano municipal, permitindo construção de modelo territorial mais resiliente, sustentável e compatível com os desafios contemporâneos da urbanização no Município de Anápolis.

9.2. Legislação de licenciamento ambiental municipal

O sistema de licenciamento ambiental do Município de Anápolis encontra-se atualmente estruturado de forma dispersa em diferentes instrumentos normativos, com destaque para:

- o Código Municipal do Meio Ambiente — Lei nº 2.666/1999;
- a Lei Complementar nº 136/2006 (Código Tributário e de Rendas do Município);
- e a Lei Complementar nº 340/2015, que alterou o Título V da Lei Complementar nº 136/2006 para instituir a Taxa de Licenciamento Ambiental e disciplinar os procedimentos relacionados ao licenciamento ambiental municipal.

Sob a perspectiva institucional, observa-se que o Município estruturou seu sistema de licenciamento ambiental a partir de modelo predominantemente administrativo e procedimental, voltado ao controle de atividades potencialmente poluidoras e ao exercício do poder de polícia ambiental municipal.

O Código Municipal do Meio Ambiente (Lei nº 2.666/1999) já estabelecia as bases gerais da política ambiental municipal, disciplinando: os instrumentos de gestão ambiental; o licenciamento ambiental; a fiscalização; o controle da poluição; e os mecanismos sancionatórios ambientais.

A legislação instituiu o Sistema Municipal de Meio Ambiente (SIMMA) e atribuiu competência ao órgão ambiental municipal para análise e controle de atividades potencialmente causadoras de degradação ambiental, especialmente nos arts. 19 ao 34 e nos arts. 104 ao 148 do Código Ambiental.

Posteriormente, a Lei Complementar nº 136/2006, que instituiu o Código Tributário e de Rendas do Município de Anápolis, passou a disciplinar aspectos tributários e financeiros relacionados às taxas administrativas municipais, incluindo posteriormente as taxas vinculadas ao licenciamento ambiental.

Entretanto, foi a Lei Complementar nº 340/2015 que promoveu a principal reorganização do sistema municipal de licenciamento ambiental, ao inserir no Código Tributário Municipal o Capítulo I-A — “Da Taxa de Licenciamento Ambiental”, acrescentando os arts. 199-A ao 199-Q.

A legislação passou a definir expressamente quais atividades são consideradas fontes de poluição sujeitas ao licenciamento ambiental municipal. O art. 199-A estabelece extensa relação de atividades sujeitas ao controle ambiental, incluindo: atividades industriais; mineração; sistemas de resíduos; hospitais; serviços potencialmente poluidores; e loteamentos urbanos.

Sob a ótica urbanística, merece destaque o inciso X do art. 199-A, que expressamente determina que “todo e qualquer loteamento de imóveis, independentemente do fim a que se destine”, constitui atividade sujeita ao licenciamento ambiental municipal.

Além disso, o art. 199-B estabelece que dependerão de Licença Prévia: os loteamentos; a instalação de fontes de poluição; ampliações; reformas e outras atividades de impacto ambiental definidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

A legislação também instituiu a Licença Ambiental Simplificada (LAS), prevista no art. 199-C, aplicável às atividades consideradas de baixo impacto ambiental.

Outro aspecto importante refere-se à integração entre licenciamento ambiental e licenciamento urbanístico. O art. 199-E estabelece que os órgãos municipais não poderão emitir licenças ou alvarás sem a apresentação das respectivas licenças ambientais, sob pena de nulidade do ato administrativo.

A legislação também disciplina: Licença de Instalação; Licença de Funcionamento; Licença Prévia; e Licença Ambiental Simplificada, definindo procedimentos administrativos, exigências documentais e critérios de cobrança das respectivas taxas ambientais (arts. 199-B ao 199-Q).

Outro ponto relevante refere-se ao Anexo XII da Lei Complementar nº 340/2015, que estabelece fatores de complexidade ambiental das atividades econômicas e empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental municipal. O sistema adota critérios relacionados: ao porte; à complexidade; ao potencial poluidor; e à área do empreendimento, inclusive utilizando fórmulas específicas para cálculo das taxas ambientais relacionadas ao licenciamento.

Apesar dos avanços institucionais observados, a análise integrada da legislação de licenciamento ambiental municipal demonstra que o sistema atualmente vigente ainda apresenta significativa fragmentação normativa e procedimental.

Um dos principais aspectos observados refere-se ao fato de que a disciplina do licenciamento ambiental municipal encontra-se inserida parcialmente no Código Ambiental, parcialmente no Código Tributário e parcialmente em legislações complementares supervenientes.

Essa dispersão normativa dificulta a sistematização dos procedimentos; a integração institucional; a clareza regulatória; e a operacionalização administrativa do sistema ambiental municipal.

Além disso, percebe-se que grande parte da legislação atualmente vigente possui forte caráter operacional e procedimental, disciplinando: taxas; documentos; fórmulas de cálculo; classificação de atividades; e procedimentos administrativos, matérias que poderiam ser regulamentadas de maneira mais adequada por: decretos; regulamentos técnicos; manuais administrativos; e instruções normativas complementares.

Sob a perspectiva contemporânea da técnica legislativa urbanística e ambiental, recomenda-se que leis municipais de caráter estrutural concentrem: princípios; diretrizes; competências; instrumentos; critérios gerais; e parâmetros estratégicos, enquanto aspectos predominantemente operacionais sejam disciplinados por regulamentações administrativas infralegais, permitindo maior flexibilidade; atualização técnica contínua; simplificação procedimental; e modernização administrativa.

Outro aspecto importante refere-se à baixa integração territorial entre: licenciamento ambiental; EIV; parcelamento do solo; mobilidade urbana; drenagem e infraestrutura urbana.

Embora o sistema municipal já tenha avançado ao exigir licenciamento ambiental para loteamentos urbanos, ainda se percebe predomínio de análise fragmentada dos impactos territoriais, sem abordagem mais sistêmica dos efeitos cumulativos da urbanização sobre: recursos hídricos; drenagem urbana; impermeabilização do solo; mobilidade; e sustentabilidade territorial.

Além disso, a legislação atual ainda apresenta limitações relacionadas à digitalização dos processos; ao monitoramento territorial georreferenciado; à fiscalização ambiental integrada; e à utilização de inteligência territorial na gestão ambiental municipal.

Também merece destaque a necessidade de compatibilização da legislação municipal com normas federais e estaduais supervenientes, especialmente: a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal); a Lei Federal nº 14.285/2021; a Lei Estadual nº 20.694/2019; e o Decreto Estadual nº 9.710/2020, que estabeleceram novos paradigmas relacionados ao licenciamento ambiental; às APPs urbanas; à proteção territorial; e à gestão ambiental integrada.

Sob a perspectiva contemporânea do planejamento urbano sustentável, o licenciamento ambiental municipal não pode mais funcionar apenas como mecanismo burocrático de autorização administrativa. Seu papel passa a envolver: controle territorial da urbanização; avaliação integrada dos impactos urbanos; proteção da infraestrutura ambiental; segurança hídrica; adaptação climática; e sustentabilidade do crescimento urbano.

Nesse sentido, a futura atualização da legislação municipal de licenciamento ambiental representa oportunidade estratégica para reorganização do sistema urbanístico-ambiental de Anápolis, fortalecendo a integração entre urbanismo e meio ambiente; a compatibilização entre expansão urbana e capacidade territorial; a modernização administrativa e a construção de modelo de desenvolvimento urbano mais sustentável e resiliente.

Os quadros a seguir apresentam uma sistematização das principais fragilidades identificadas no atual sistema de licenciamento ambiental do Município de Anápolis, bem

como das diretrizes consideradas mais relevantes para sua futura atualização normativa e institucional. O primeiro quadro reúne as principais lacunas observadas na estrutura atualmente vigente, evidenciando aspectos relacionados à fragmentação normativa, à dispersão procedimental e à insuficiente integração entre política ambiental e planejamento urbano. Já o segundo quadro apresenta diretrizes voltadas à modernização do sistema municipal de licenciamento ambiental, considerando os novos desafios relacionados à sustentabilidade urbana, adaptação climática, drenagem urbana, segurança hídrica e integração territorial.

Quadro 24: Principais lacunas identificadas no sistema de licenciamento ambiental municipal

Eixo de análise	Lacunas identificadas	Impactos urbanístico-ambientais
Estrutura normativa	Dispersão do licenciamento entre Código Ambiental, Código Tributário e leis complementares	Fragmentação normativa e dificuldade de sistematização
Técnica legislativa	Excesso de conteúdos operacionais previstos diretamente em lei	Rigidez normativa e dificuldade de atualização técnica
Integração urbanística	Baixa articulação entre licenciamento ambiental e planejamento urbano	Fragmentação territorial da gestão urbana
Parcelamento do solo	Integração ainda limitada com a Lei de Parcelamento do Solo	Análise parcial dos impactos da urbanização
Instrumentos urbanísticos	Baixa integração com EIV, RIT e mobilidade urbana	Avaliação territorial fragmentada
Expansão urbana	Insuficiência de mecanismos ambientais de controle da dispersão urbana	Pressão sobre infraestrutura e áreas ambientalmente frágeis
Segurança hídrica	Necessidade de fortalecimento da proteção de bacias hidrográficas	Vulnerabilidade hídrica e ambiental
Drenagem urbana	Ausência de abordagem estruturada de drenagem sustentável	Ampliação da impermeabilização do solo
Mudanças climáticas	Ausência de diretrizes climáticas e de resiliência urbana	Fragilidade frente aos impactos ambientais urbanos
Fiscalização ambiental	Limitações de monitoramento territorial integrado	Baixa eficiência no controle ambiental
Digitalização administrativa	Baixa integração de sistemas eletrônicos e georreferenciamento	Morosidade administrativa
Licenciamento integrado	Separação entre licenciamento urbanístico e ambiental	Duplicidade procedimental e insegurança jurídica

Eixo de análise	Lacunas identificadas	Impactos urbanístico-ambientais
Sustentabilidade urbana	Ausência de critérios territoriais integrados de sustentabilidade	Baixa compatibilização entre urbanização e meio ambiente
Compatibilização normativa	Necessidade de adequação às legislações federais e estaduais recentes	Defasagem normativa do sistema municipal

Fonte: Elaboração própria.

Quadro 25: Diretrizes para atualização da legislação de licenciamento ambiental municipal

Eixo estratégico	Diretriz proposta	Objetivo urbanístico-ambiental
Consolidação normativa	Reorganização do sistema de licenciamento em legislação ambiental estruturada	Reduzir fragmentação normativa
Regulamentação infralegal	Transferência de conteúdos operacionais para decretos e regulamentos técnicos	Ampliar flexibilidade administrativa
Integração urbanística	Articulação entre licenciamento ambiental, Plano Diretor e Parcelamento do Solo	Fortalecer planejamento territorial integrado
Licenciamento integrado	Integração entre licenciamento urbanístico e ambiental	Simplificar procedimentos administrativos
Instrumentos territoriais	Integração entre licenciamento, EIV, RIT e mobilidade urbana	Avaliação territorial sistêmica
Sustentabilidade urbana	Inclusão de critérios de infraestrutura verde e drenagem sustentável	Reduzir impactos ambientais urbanos
Segurança hídrica	Fortalecimento da proteção das bacias hidrográficas municipais	Garantir sustentabilidade hídrica
Mudanças climáticas	Inserção de diretrizes de adaptação climática e resiliência urbana	Modernizar política ambiental municipal
Expansão urbana	Criação de critérios ambientais para expansão territorial	Compatibilizar urbanização e infraestrutura
Monitoramento territorial	Implantação de sistemas georreferenciados integrados	Melhorar fiscalização ambiental
Digitalização administrativa	Modernização dos sistemas eletrônicos de licenciamento	Aumentar eficiência procedimental
Fiscalização integrada	Integração entre fiscalização urbanística e ambiental	Fortalecer controle territorial
Compatibilização legislativa	Adequação às normas federais e estaduais supervenientes	Atualizar sistema ambiental municipal

Eixo estratégico	Diretriz proposta	Objetivo urbanístico-ambiental
Gestão territorial	Integração entre dados urbanísticos, ambientais e territoriais	Fortalecer inteligência territorial

Fonte: Elaboração própria.

A análise integrada da legislação de licenciamento ambiental municipal demonstra que Anápolis consolidou importante estrutura institucional de controle ambiental urbano, especialmente ao incorporar o licenciamento ambiental como instrumento obrigatório para implantação de loteamentos, empreendimentos potencialmente poluidores e atividades de impacto territorial.

Entretanto, também evidencia que o sistema atualmente vigente permanece marcado por significativa fragmentação normativa e procedimental, com dispersão de dispositivos entre o Código Ambiental, o Código Tributário e legislações complementares específicas. Além disso, observa-se que parte significativa da regulamentação possui caráter excessivamente operacional, disciplinando em nível legal matérias relacionadas a taxas, procedimentos administrativos e critérios técnicos que poderiam ser mais adequadamente regulamentados por decretos, instruções normativas e regulamentos administrativos complementares. Sob a perspectiva contemporânea do planejamento urbano sustentável, o licenciamento ambiental municipal deve ultrapassar a lógica exclusivamente burocrática e procedimental, passando a funcionar como instrumento efetivo de gestão territorial integrada, articulando: expansão urbana; parcelamento do solo; drenagem; mobilidade; infraestrutura; proteção hídrica e sustentabilidade ambiental.

Nesse sentido, a futura atualização da legislação municipal de licenciamento ambiental representa oportunidade estratégica para fortalecimento de modelo territorial mais integrado, resiliente e sustentável, compatibilizando desenvolvimento urbano, capacidade ambiental e planejamento territorial contemporâneo no Município de Anápolis.

10. LEGISLAÇÃO DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E ARQUITETÔNICO DE ANÁPOLIS

A proteção do patrimônio histórico e cultural constitui importante instrumento de preservação da memória coletiva, da identidade urbana e da trajetória de formação do município, desempenhando papel relevante não apenas sob a perspectiva cultural, mas também como elemento estruturador da paisagem urbana, da qualificação dos espaços públicos, da valorização turística e da reabilitação de áreas centrais consolidadas.

No Município de Anápolis, a política de proteção patrimonial encontra-se atualmente estruturada a partir de um conjunto de normas voltadas à preservação de bens materiais e imateriais de valor histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico e cultural. A principal referência normativa é a Lei Municipal nº 4.251, de 04 de janeiro de 2023, que instituiu a Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural de Anápolis. A legislação estabelece diretrizes para identificação, proteção, tombamento, conservação, restauração, valorização, promoção e divulgação dos bens culturais existentes no território municipal, constituindo atualmente o principal marco regulatório da matéria.

A estrutura institucional responsável pela implementação da política patrimonial é complementada pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Anápolis (COMPHICA), criado pela Lei Municipal nº 2.936/2002. O conselho possui atribuições consultivas, deliberativas e de assessoramento técnico relacionadas à preservação do patrimônio cultural, incluindo a análise de processos de tombamento, a proposição de medidas de proteção e o acompanhamento das políticas públicas voltadas à valorização dos bens culturais do município.

Além da legislação geral de proteção patrimonial, Anápolis possui importante conjunto de bens protegidos por normas específicas de tombamento. Entre os principais instrumentos destacam-se a Lei nº 1.824/1991, responsável pelo tombamento de diversos bens históricos municipais, incluindo o antigo Paço Municipal, o Museu Histórico e a Estação Ferroviária; a Lei nº 2.725/2001, que promoveu o tombamento do Coreto da Praça James Fanstone; a Lei nº 2.732/2001, posteriormente ratificada pela Lei nº 2.952/2003,

referente ao tombamento da Casa JK; a Lei nº 3.230/2007, que reconheceu como patrimônio protegido a Fonte Luminosa da Praça Bom Jesus; e, mais recentemente, a Lei nº 4.249/2023, que promoveu o tombamento da Praça dos Romeiros.

Observa-se ainda evolução recente da política municipal na proteção do patrimônio cultural imaterial. Tradicionalmente concentrada na preservação de edificações e espaços urbanos, a atuação do município passou a incorporar o reconhecimento de manifestações culturais, instituições e expressões representativas da identidade local. Nesse contexto, destacam-se a Lei nº 4.437/2025, que reconheceu a Banda Lira de Prata como patrimônio cultural imaterial do município, e a Lei nº 4.476/2025, que atribuiu igual reconhecimento à Escola de Teatro de Anápolis, à Escola de Artes Oswaldo Verano, à Escola de Música Maestro Antônio Branco e à Escola de Dança de Anápolis.

Sob a perspectiva urbanística, a política de patrimônio cultural mantém estreita relação com o planejamento territorial municipal, especialmente nas áreas centrais da cidade, onde se concentra parcela significativa dos bens históricos protegidos. A preservação desses elementos contribui para a manutenção da identidade urbana, para a qualificação da paisagem, para a valorização dos espaços públicos e para o fortalecimento de estratégias de revitalização urbana, turismo cultural e reocupação de áreas consolidadas dotadas de infraestrutura.

Entretanto, a análise da legislação vigente demonstra que o sistema municipal de proteção patrimonial permanece predominantemente estruturado a partir de tombamentos individualizados e de normas específicas voltadas à proteção de bens determinados. Embora esse modelo tenha contribuído para a preservação de importantes referências históricas do município, observa-se limitada integração entre a política patrimonial e os instrumentos de planejamento urbano, especialmente o Plano Diretor, a legislação de uso e ocupação do solo, os programas de revitalização urbana e os instrumentos de incentivo à preservação.

Também não foram identificados instrumentos mais abrangentes voltados à gestão integrada de conjuntos urbanos de interesse histórico, à delimitação de áreas envoltórias de proteção, à definição de parâmetros urbanísticos específicos para áreas históricas ou à criação de incentivos urbanísticos, tributários e econômicos destinados à conservação e reutilização dos imóveis protegidos.

Nesse contexto, a futura revisão do marco regulatório urbanístico municipal representa oportunidade para fortalecer a integração entre patrimônio cultural e planejamento territorial, ampliando o papel da política patrimonial como instrumento de qualificação urbana, valorização da memória coletiva e desenvolvimento sustentável. A incorporação de mecanismos de gestão integrada das áreas históricas poderá contribuir para a preservação do patrimônio cultural de Anápolis e, simultaneamente, para a revitalização de áreas estratégicas do município.

Quadro 26: Principais Instrumentos de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Anápolis

Instrumento Normativo	Objeto Principal	Relação com o Planejamento Urbano
Lei nº 4.251/2023	Institui a Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural	Estrutura a política municipal de preservação patrimonial e sua integração com o desenvolvimento urbano
Lei nº 2.936/2002	Cria o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPHICA)	Fortalece a governança e o acompanhamento das políticas de preservação cultural
Lei nº 1.824/1991	Tombamento de bens históricos municipais, incluindo o antigo Paço Municipal, Museu Histórico e Estação Ferroviária	Preservação da memória urbana e dos principais marcos históricos da cidade
Lei nº 2.725/2001	Tombamento do Coreto da Praça James Fanstone	Proteção de elemento histórico e paisagístico integrante do espaço público urbano
Lei nº 2.732/2001, ratificada pela Lei nº 2.952/2003	Tombamento da Casa JK	Preservação de bem de relevante valor histórico e cultural para o município
Lei nº 3.230/2007	Tombamento da Fonte Luminosa da Praça Bom Jesus	Conservação de patrimônio histórico associado à paisagem urbana central
Lei nº 4.249/2023	Tombamento da Praça dos Romeiros	Proteção de espaço público de relevante interesse histórico, cultural e religioso
Lei nº 4.437/2025	Reconhecimento da Banda Lira de Prata como patrimônio cultural imaterial	Valorização da memória cultural e artística do município
Lei nº 4.476/2025	Reconhecimento da Escola de Teatro de Anápolis, Escola de Artes Oswaldo Verano, Escola de Música Maestro Antônio Branco e Escola de Dança de Anápolis como patrimônio cultural imaterial	Preservação e fortalecimento das manifestações culturais e artísticas locais

Fonte: elaboração própria.

Por fim, a análise da legislação de proteção ao patrimônio histórico e cultural de Anápolis demonstra que o município possui estrutura normativa e institucional relevante para a preservação de seus bens culturais, contando com política específica de proteção patrimonial, conselho municipal próprio e conjunto significativo de bens materiais e imateriais reconhecidos e protegidos por legislação específica.

Entretanto, a avaliação do sistema vigente retrata que a proteção patrimonial ainda se encontra predominantemente baseada em tombamentos individualizados e em instrumentos voltados à preservação de bens específicos, apresentando limitada articulação com os demais instrumentos de planejamento e gestão territorial. Observa-se a ausência de mecanismos mais abrangentes de gestão integrada das áreas históricas, de regulamentação de áreas envoltórias de proteção, de parâmetros urbanísticos diferenciados para conjuntos de interesse cultural e de instrumentos de incentivo à conservação e reutilização sustentável dos imóveis protegidos.

Também se verifica a necessidade de fortalecimento da integração entre a política patrimonial e os instrumentos urbanísticos municipais, especialmente o Plano Diretor, a legislação de uso e ocupação do solo, as estratégias de revitalização da área central, os programas de desenvolvimento econômico e as iniciativas de valorização do turismo cultural. Essa integração é fundamental para que a preservação do patrimônio não seja tratada apenas como instrumento de proteção cultural, mas também como elemento estruturador da qualificação urbana e da reabilitação de áreas consolidadas.

Nesse contexto, a futura revisão do marco regulatório municipal representa oportunidade para modernizar a política de preservação patrimonial, ampliando sua integração com o planejamento territorial e incorporando instrumentos capazes de conciliar proteção da memória urbana, desenvolvimento econômico, requalificação dos espaços centrais e valorização da identidade cultural do município. O fortalecimento dessa articulação permitirá que o patrimônio histórico e cultural assuma papel mais estratégico no processo de desenvolvimento urbano sustentável de Anápolis.

11. MOBILIDADE E SISTEMA VIÁRIO

A mobilidade urbana e o sistema viário constituem elementos estruturantes da política urbana contemporânea, especialmente em cidades marcadas por processos de expansão territorial, crescimento populacional, intensificação da circulação de mercadorias e aumento da dependência dos deslocamentos motorizados. No Município de Anápolis, essas matérias encontram-se disciplinadas principalmente pela Lei Complementar nº 349/2016, Plano Diretor Participativo, que dedicou capítulo específico à organização da mobilidade urbana, do sistema viário, da circulação, do transporte coletivo e da acessibilidade.

A estrutura normativa relacionada à mobilidade urbana encontra-se concentrada especialmente entre os artigos 129 e 143-A do Plano Diretor Municipal, os quais tratam:

- da estruturação do sistema viário;
- da política municipal de mobilidade urbana;
- do transporte público coletivo;
- do transporte individual;
- do plano cicloviário;
- da acessibilidade;
- do transporte de cargas;
- dos estacionamentos;
- e dos sistemas viário, de circulação e trânsito.

O artigo 129 reconhece expressamente o sistema viário como um dos principais vetores do desenvolvimento territorial da cidade, estabelecendo que sua organização deve facilitar os deslocamentos e a circulação de pessoas e bens no território municipal. A norma determina prioridade ao transporte público coletivo e aos deslocamentos não motorizados, prevendo ainda integração modal, mitigação dos impactos ambientais da circulação urbana, implantação de estrutura cicloviária e modernização tecnológica do sistema de trânsito e sinalização viária.

Além disso, o artigo 130 estabelece que o Poder Público Municipal deverá identificar regiões urbanas separadas por barreiras naturais ou obstáculos urbanísticos construídos e promover sua integração ao sistema viário, priorizando o transporte coletivo e a acessibilidade universal. Já o artigo 131 prevê que as vias e corredores da rede de transporte público coletivo deverão receber tratamento urbanístico adequado, visando garantir segurança à população e preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural e paisagístico da cidade.

No Capítulo II, o Plano Diretor passa a disciplinar especificamente a Política Municipal de Mobilidade Urbana. O artigo 132 estabelece diretrizes estruturantes relacionadas: à prioridade do transporte coletivo sobre o transporte individual; ao incentivo aos deslocamentos não motorizados; à integração entre modais; à mitigação dos impactos ambientais da circulação; à acessibilidade universal; e à racionalização da mobilidade urbana municipal.

A legislação incorpora princípios alinhados à Política Nacional de Mobilidade Urbana, e reconhece a necessidade de integração entre: uso e ocupação do solo; sistema viário; transporte coletivo; mobilidade ativa; e sustentabilidade urbana.

O próprio artigo 133 estabelece que o Município deverá finalizar e compatibilizar o Plano de Mobilidade Urbana com o Plano Diretor Municipal, prevendo ainda instrumentos relacionados: à restrição de circulação de veículos motorizados; à criação de espaços exclusivos para transporte coletivo; ao incentivo aos deslocamentos não motorizados; e à reorganização dos fluxos urbanos.

Sob a perspectiva urbanística, a legislação incorpora a lógica integrada entre planejamento territorial e mobilidade urbana. O Plano Diretor reconhece que os deslocamentos urbanos não podem ser tratados apenas como questão viária ou de engenharia de tráfego, mas como elemento diretamente relacionado: ao modelo de expansão urbana; ao adensamento; à localização das atividades urbanas; à implantação de infraestrutura; e à organização territorial da cidade.

Outro aspecto relevante refere-se à incorporação da mobilidade ativa e da acessibilidade ao sistema urbanístico municipal. O artigo 136 disciplina o Plano Cicloviário Municipal, estabelecendo diretrizes para implantação de ciclovias, bicicletários, integração

ciclovária ao transporte coletivo, criação de circuitos ciclovários e incentivo ao uso da bicicleta como modal urbano.

Da mesma forma, os artigos 137 e 138 estabelecem diretrizes relacionadas à acessibilidade e qualificação de calçadas, prevendo: melhoria das condições de circulação de pedestres; implantação de travessias acessíveis; requalificação de calçadas; eliminação de barreiras urbanísticas; e promoção da acessibilidade universal.

O Plano Diretor também disciplina políticas específicas relacionadas:

- ao transporte público coletivo (artigo 134);
- ao transporte individual (artigo 135);
- ao transporte de cargas (artigo 139);
- aos estacionamentos (artigos 140 e 141);
- e aos sistemas viário, de circulação e trânsito (artigo 142).

O artigo 142 possui especial relevância urbanística, pois estabelece diretrizes relacionadas: ao planejamento e manutenção do sistema viário; à integração territorial entre regiões separadas por barreiras urbanísticas; à modernização da rede semafórica; à priorização do transporte coletivo; à implantação de sistemas tecnológicos de monitoramento; e à integração entre circulação urbana e uso do solo.

Além disso, o artigo 143 prevê a criação e manutenção permanente de um Cadastro de Diretrizes de Arruamento, instrumento voltado ao planejamento viário municipal.

Apesar dos avanços normativos incorporados ao Plano Diretor, a análise do modelo atualmente vigente demonstra que a regulamentação da mobilidade urbana e do sistema viário ainda apresenta significativa fragmentação institucional e operacional.

Embora a legislação estabeleça extenso conjunto de diretrizes relacionadas ao transporte coletivo; à circulação urbana; à acessibilidade; à mobilidade ativa; ao sistema ciclovário; ao transporte de cargas; e à estruturação viária, parte significativa dessas previsões permanece estruturada em nível predominantemente programático, sem completa consolidação operacional por meio de legislação específica, regulamentos técnicos e instrumentos permanentes de gestão e monitoramento.

Nesse contexto, merece destaque o fato de que o próprio Plano Diretor reconhece a necessidade de finalização e compatibilização do Plano de Mobilidade Urbana, evidenciando que a política municipal de mobilidade ainda depende de maior institucionalização normativa e operacional.

Sob a perspectiva contemporânea do planejamento urbano, a mobilidade urbana não deve permanecer apenas como conjunto de diretrizes inseridas no Plano Diretor, mas necessita de estrutura normativa própria e integrada, especialmente por envolver: engenharia de tráfego; circulação viária; transporte coletivo; logística urbana; acessibilidade; mobilidade ativa; e monitoramento territorial permanente.

Outro aspecto relevante refere-se à limitada integração normativa entre: mobilidade urbana; parcelamento do solo; outorga onerosa; EIV; Relatórios de Impacto de Trânsito (RIT); e Polos Geradores de Tráfego (PGT).

Embora o Plano Diretor mencione os Polos Geradores de Tráfego no contexto do sistema ciclovitário e dos instrumentos de impacto urbano, observa-se ausência de regulamentação técnica específica relacionada: à geração de viagens; aos impactos viários; à capacidade das vias; às medidas mitigadoras; e à compatibilização entre adensamento urbano e capacidade do sistema viário.

Além disso, a expansão urbana dispersa observada em determinadas regiões do município tende a ampliar a dependência do transporte motorizado individual, elevando: os custos de infraestrutura; os tempos de deslocamento; a sobrecarga do sistema viário; e os impactos ambientais relacionados à mobilidade urbana.

Sob essa perspectiva, o planejamento da mobilidade urbana precisa funcionar de maneira articulada com: o uso e ocupação do solo; o parcelamento urbano; a política de centralidades; o adensamento; e a racionalização da expansão territorial.

Nesse contexto, uma das principais diretrizes para reestruturação do sistema de mobilidade urbana em Anápolis consiste justamente na institucionalização mais robusta da política de mobilidade por meio: do Plano de Mobilidade Urbana em processo de elaboração; de legislação específica; de regulamentos técnicos; e de instrumentos permanentes de monitoramento territorial.

Sob essa lógica, o Plano Diretor deveria concentrar-se nas diretrizes estruturantes; nos princípios gerais de mobilidade; na integração entre mobilidade e uso do solo; e na estrutura territorial do sistema viário.

Por outro lado, os conteúdos eminentemente operacionais relacionados: à engenharia de tráfego; classificação de vias, aos Polos Geradores de Tráfego; à hierarquia viária; ao sistema ciclovitário; ao transporte de cargas; aos estacionamentos; e aos parâmetros técnicos de circulação poderiam ser regulamentados pelo Plano de Mobilidade Urbana; por legislação específica; por decretos regulamentadores; por manuais técnicos e por normas operacionais complementares.

Esse modelo permitiria maior flexibilidade administrativa; atualização técnica; integração entre urbanismo e mobilidade; capacidade de monitoramento; e adaptação às transformações urbanas e tecnológicas contemporâneas.

Além disso, a efetiva institucionalização do Plano de Mobilidade Urbana possibilitaria a consolidação de banco de dados territorial; monitoramento permanente da circulação; definição clara da hierarquia viária; integração entre expansão urbana e capacidade de infraestrutura; e fortalecimento da mobilidade sustentável.

A análise integrada da legislação vigente demonstra que Anápolis incorporou importantes diretrizes contemporâneas de mobilidade urbana ao Plano Diretor Municipal, especialmente no que se refere à integração entre transporte coletivo, acessibilidade, circulação urbana e sustentabilidade territorial. Contudo, a efetividade prática dessas diretrizes depende da consolidação institucional do sistema de mobilidade urbana, da regulamentação operacional dos instrumentos previstos na legislação e da integração efetiva entre planejamento territorial, mobilidade e infraestrutura urbana.

Os quadros a seguir apresentam uma síntese analítica da atual estrutura normativa da mobilidade urbana e do sistema viário no Município de Anápolis, bem como das principais diretrizes identificadas para sua reestruturação no contexto da revisão do Plano Diretor Municipal. O primeiro quadro sistematiza os elementos centrais atualmente disciplinados pela legislação urbanística municipal, destacando os avanços, limitações e lacunas normativas existentes. Já o segundo quadro reúne diretrizes estratégicas voltadas ao aperfeiçoamento institucional, normativo e operacional da política municipal de

mobilidade urbana, buscando maior integração entre planejamento territorial, infraestrutura, circulação urbana e desenvolvimento sustentável.

Quadro 27: Síntese analítica da mobilidade urbana e sistema viário no Plano Diretor de Anápolis

Eixo de análise	Características observadas
Base normativa	Lei Complementar nº 349/2016 – Plano Diretor Participativo
Principais dispositivos	Arts. 129 a 143-A
Estrutura regulada	Sistema viário, mobilidade urbana, transporte coletivo, acessibilidade e circulação
Diretriz central	Integração entre mobilidade urbana e planejamento territorial
Prioridades estabelecidas	Transporte coletivo e deslocamentos não motorizados
Instrumentos previstos	Plano de Mobilidade Urbana, sistema ciclovitário, diretrizes viárias e acessibilidade
Integração urbanística	Relação entre uso do solo, circulação urbana e expansão territorial
Aspectos positivos	Incorporação de princípios da mobilidade sustentável
Fragilidades identificadas	Fragmentação operacional e ausência de regulamentações específicas
Lacunas normativas	PGT, hierarquia viária, impactos cumulativos e integração modal
Problema estrutural	Excessiva concentração programática no Plano Diretor
Dependência institucional	Necessidade de consolidação do Plano de Mobilidade Urbana
Relação com expansão urbana	Crescimento disperso aumenta pressão sobre o sistema viário
Integração insuficiente	Mobilidade, parcelamento do solo, EIV e adensamento urbano
Necessidade identificada	Estrutura normativa mais operacional e integrada

Fonte: Elaboração própria.

Quadro 28: Diretrizes para reestruturação da política de mobilidade urbana e sistema viário

Eixo estratégico	Diretriz proposta	Objetivo urbanístico
Estrutura normativa	Institucionalização do Plano de Mobilidade Urbana	Consolidar política permanente de mobilidade
Organização legislativa	Separação entre diretrizes do PDM e normas operacionais	Reduzir excesso de detalhamento no Plano Diretor
Regulamentação técnica	Criação de legislação específica sobre mobilidade e PGT	Melhorar operacionalização e atualização normativa
Sistema viário	Definição clara da hierarquia viária municipal	Organizar fluxos e circulação urbana
Mobilidade e uso do solo	Integração entre mobilidade, adensamento e parcelamento	Compatibilizar crescimento urbano e infraestrutura

Eixo estratégico	Diretriz proposta	Objetivo urbanístico
Polos Geradores de Tráfego	Regulamentação específica de PGT e RIT	Mitigar impactos viários dos empreendimentos
Mobilidade sustentável	Ampliação da infraestrutura cicloviária e caminhabilidade	Reduzir dependência do transporte individual
Transporte coletivo	Prioridade estrutural ao transporte público	Melhorar eficiência da mobilidade urbana
Monitoramento territorial	Implantação de banco de dados e indicadores urbanos	Fortalecer gestão e planejamento da circulação
Tecnologia urbana	Modernização do sistema semafórico e monitoramento viário	Melhorar controle operacional do trânsito
Expansão urbana	Compatibilização entre crescimento urbano e capacidade viária	Evitar sobrecarga da infraestrutura
Acessibilidade	Qualificação permanente de calçadas e travessias	Garantir mobilidade inclusiva
Gestão integrada	Integração entre urbanismo, trânsito e infraestrutura	Fortalecer governança territorial
Sustentabilidade urbana	Redução da dispersão territorial e estímulo à mobilidade ativa	Promover cidade mais compacta e sustentável

Fonte: Elaboração própria.

Por fim, a análise integrada da mobilidade urbana e do sistema viário no Município de Anápolis demonstra que o Plano Diretor incorporou importantes diretrizes contemporâneas relacionadas à mobilidade sustentável, acessibilidade, integração modal e articulação entre transporte e uso do solo. Contudo, também evidencia que parte significativa da estrutura normativa ainda permanece excessivamente concentrada em disposições programáticas e genéricas, sem completa consolidação operacional por meio de legislação específica, instrumentos técnicos permanentes e mecanismos integrados de monitoramento territorial.

Além disso, observa-se que a crescente expansão urbana, o aumento da dependência do transporte individual motorizado e a fragmentação territorial da cidade ampliam a necessidade de integração entre mobilidade urbana, parcelamento do solo, adensamento, infraestrutura e planejamento territorial. Nesse contexto, a revisão do Plano Diretor representa oportunidade estratégica para reorganizar normativamente o sistema municipal de mobilidade, fortalecendo a institucionalização do Plano de Mobilidade Urbana, a regulamentação dos Polos Geradores de Tráfego, a integração entre urbanismo e

circulação urbana e a construção de um modelo territorial mais eficiente, acessível e sustentável.

Sob essa perspectiva, a mobilidade urbana deixa de ser compreendida apenas como questão de circulação viária e passa a assumir função estruturante no planejamento territorial contemporâneo, diretamente relacionada à qualidade urbana, à sustentabilidade ambiental, à racionalização da infraestrutura e à própria organização do desenvolvimento urbano do Município de Anápolis.

12. DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL E DE PROCESSOS

A análise da legislação urbanística e ambiental de Anápolis não se esgota na leitura formal dos instrumentos normativos vigentes. A efetividade desse arcabouço depende, em grande medida, da capacidade institucional do Município para aplicar, interpretar, fiscalizar e atualizar suas normas. Dessa forma, o presente capítulo tem por objetivo avaliar a estrutura institucional e os principais processos administrativos relacionados à gestão territorial, com ênfase nos fluxos de licenciamento urbanístico, licenciamento ambiental, aprovação de projetos, emissão de alvarás, Habite-se, parcelamento do solo e análise de empreendimentos com potencial impacto urbano e ambiental.

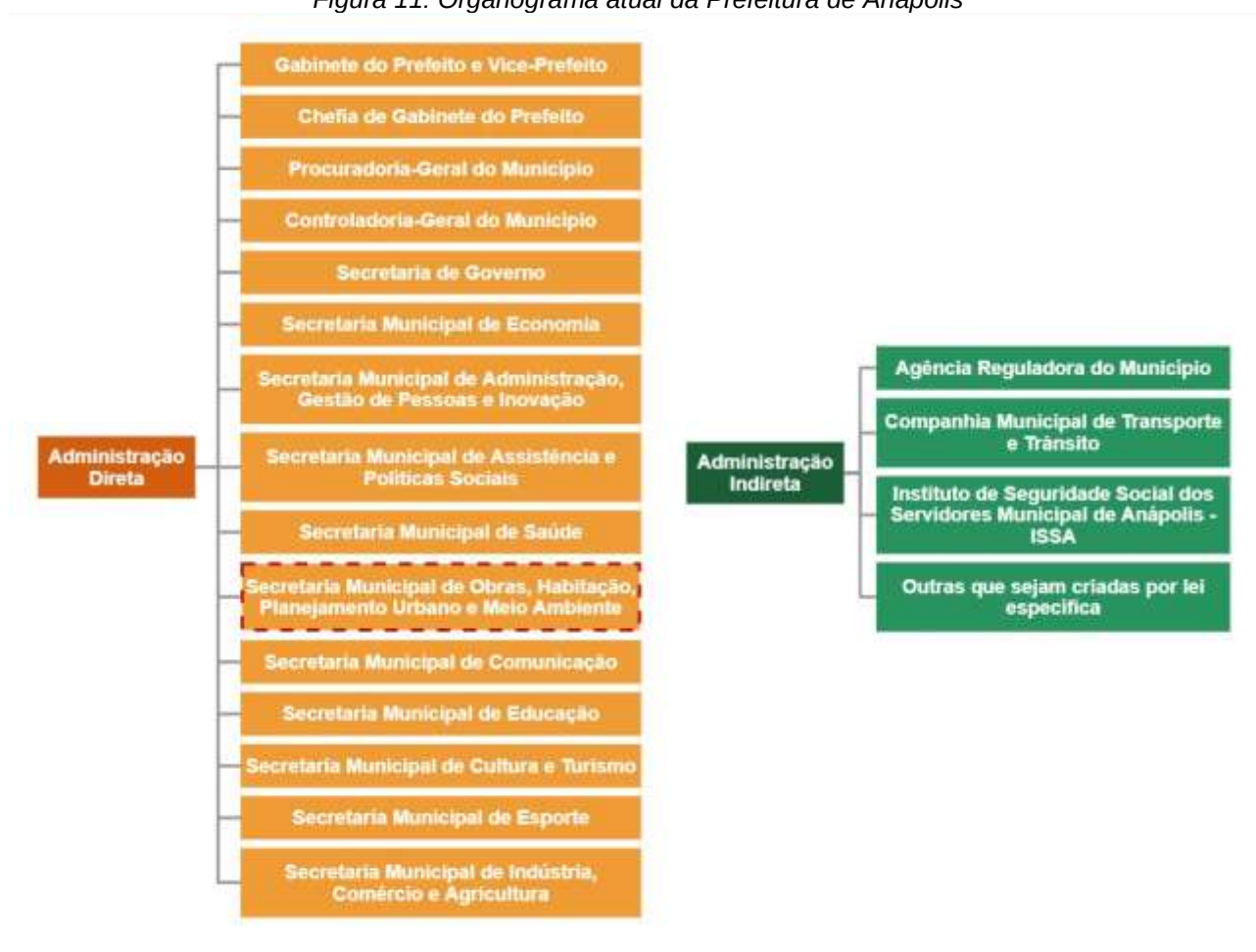
Esse diagnóstico assume especial relevância no contexto do Estudo de Macroestruturação Estratégica de Anápolis, uma vez que a revisão do Plano Diretor, a modernização da legislação urbanística e ambiental, a atualização do PlanMob, a elaboração do Plano de Ação Climática e a construção do Masterplan demandam não apenas a reformulação de normas, mas também a reorganização dos procedimentos que permitem sua aplicação concreta. Em outras palavras, a atualização legislativa somente produzirá efeitos positivos se for acompanhada de fluxos administrativos claros, competências bem definidas, integração entre setores, capacidade técnica suficiente e instrumentos operacionais compatíveis com a complexidade da dinâmica urbana municipal.

No caso de Anápolis, a estrutura institucional apresenta uma característica relevante: a concentração de atribuições estratégicas em uma única secretaria municipal, responsável simultaneamente por obras, habitação, planejamento urbano e meio ambiente. Essa configuração pode favorecer a integração entre políticas públicas territoriais, uma vez que reúne, no mesmo campo administrativo, temas diretamente interdependentes. Contudo, também pode gerar sobrecarga institucional, especialmente quando as demandas de licenciamento, fiscalização, planejamento, regularização fundiária, gestão ambiental, obras públicas e atendimento ao cidadão passam a competir pelos mesmos recursos humanos, técnicos e administrativos.

12.1. Estrutura institucional vinculada à gestão urbanística e ambiental

A Lei Complementar nº 577/2025, que dispõe sobre a organização administrativa do Poder Executivo Municipal, estabelece a estrutura das secretarias municipais e define suas competências. No campo diretamente relacionado ao presente diagnóstico, destaca-se a Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente (SEMOHPUMA), que concentra atribuições associadas à infraestrutura urbana, obras públicas, política habitacional, regularização fundiária, planejamento urbano, mobilidade, meio ambiente, gestão de resíduos, fiscalização e apoio à defesa civil em situações de risco ambiental.

Figura 11: Organograma atual da Prefeitura de Anápolis



Fonte: Elaboração própria com base na Lei Municipal nº 577/2025.

Essa concentração institucional revela uma estrutura administrativa relativamente enxuta, na qual diferentes agendas setoriais são reunidas sob uma mesma unidade de comando. Do ponto de vista conceitual, essa organização possui potencial de favorecer

abordagens integradas, sobretudo porque o ordenamento territorial depende da articulação entre uso do solo, mobilidade, infraestrutura, habitação, meio ambiente, drenagem, resíduos, áreas verdes e fiscalização. A existência de uma secretaria que reúne essas dimensões pode, portanto, constituir uma base institucional favorável à implementação de um modelo de Desenvolvimento Urbano Integrado.

Entretanto, a mesma concentração de atribuições também impõe desafios relevantes. A SEMOHPUMA passa a responder por um conjunto amplo de funções que, em muitos municípios, costuma estar distribuído entre diferentes secretarias. No âmbito da infraestrutura e obras públicas, compete à secretaria planejar, projetar, executar, coordenar, fiscalizar e manter obras públicas de responsabilidade municipal, incluindo intervenções em infraestrutura urbana e rural, drenagem, pavimentação, calçadas, equipamentos urbanos e edificações públicas. No campo da habitação, cabe à secretaria planejar e executar políticas habitacionais, promover regularização fundiária, manter cadastro habitacional e acompanhar empreendimentos habitacionais implementados com recursos públicos ou por meio de parcerias.

No âmbito do planejamento urbano, a secretaria possui papel ainda mais estratégico, pois é responsável por coordenar a elaboração, revisão e implementação do Plano Diretor e dos demais instrumentos de planejamento territorial; propor políticas, diretrizes e normas para o desenvolvimento urbano sustentável; realizar estudos técnicos e diagnósticos territoriais; analisar projetos de parcelamento, remembramento e desmembramento do solo urbano; coordenar a política municipal de mobilidade urbana; desenvolver planos setoriais; manter o cadastro técnico multifinalitário e o sistema de informações geográficas; estabelecer critérios urbanísticos para empreendimentos públicos e privados; e fomentar a participação social por meio de audiências, consultas e conselhos.

No campo ambiental, a SEMOHPUMA também concentra funções relevantes, incluindo a formulação e execução da política municipal de meio ambiente, a preservação e recuperação de recursos naturais, a gestão de áreas verdes e unidades de conservação sob responsabilidade municipal, a emissão de pareceres, autorizações, licenças e autos de infração ambiental, a educação ambiental, a gestão integrada de resíduos sólidos, a fiscalização ambiental e o apoio a ações de defesa civil em situações de risco, deslizamentos, inundações e ocupações em áreas frágeis.

Essa amplitude funcional demonstra que a secretaria ocupa posição central na aplicação da legislação urbanística e ambiental de Anápolis. Ao mesmo tempo, evidencia que a efetividade do marco normativo municipal depende diretamente da capacidade interna da SEMOHPUMA de coordenar suas subsecretarias, diretorias, gerências, instâncias colegiadas e setores jurídicos.

A estrutura interna da SEMOHPUMA contempla a Subsecretaria de Meio Ambiente, com Diretoria de Gestão Ambiental, Diretoria de Programas Ambientais e Diretoria de Fiscalização de Postura; a Subsecretaria de Obras Públicas, com Diretoria de Fiscalização de Obras Públicas e Diretoria de Execução de Obras; e a Subsecretaria de Habitação e Regularização Fundiária, com Diretoria de Fiscalização de Edificações e Diretoria de Licenciamento e Habitação. Além dessas, integram a estrutura a Diretoria de Zeladoria Pública e Gestão de Resíduos, a Diretoria de Serviços Urbanos, a Diretoria Administrativa e Financeira e diretorias jurídicas específicas para obras, zeladoria, habitação e meio ambiente.

Essa organização demonstra que os principais processos de controle urbano se distribuem entre unidades distintas, mas fortemente interdependentes. A Diretoria de Licenciamento e Habitação, por exemplo, atua na análise e aprovação de projetos arquitetônicos e habitacionais, enquanto a Diretoria de Fiscalização de Edificações participa da verificação das condições dos imóveis, do acompanhamento de obras e da emissão de procedimentos relacionados ao Habite-se. A Subsecretaria de Meio Ambiente, por sua vez, interfere nos processos quando há exigência de licença, parecer ou autorização ambiental.

Figura 12: Estrutura institucional preliminar da SEMOHPUMA



Fonte: Elaboração própria.

12.2. Instâncias técnicas e colegiadas de apoio à aplicação da legislação

Além da estrutura administrativa direta da SEMOHPUMA, a aplicação da legislação urbanística e ambiental de Anápolis depende da atuação de instâncias técnicas e colegiadas que cumprem funções específicas no controle do uso do solo, na análise de

empreendimentos, na gestão democrática e na deliberação sobre situações não plenamente resolvidas pela legislação.

Nesse conjunto, destacam-se o Conselho Municipal da Cidade de Anápolis (COMCIDADE), o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), o Núcleo Gestor de Planejamento do Plano Diretor (NGPPD) e a Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo (CAPS).

O COMCIDADE constitui instância de participação e controle social vinculada à política urbana municipal, com estrutura e atribuições previstas no Plano Diretor e em legislação específica. Sua existência reforça a diretriz de gestão democrática da cidade, especialmente em temas que envolvem planejamento urbano, uso e ocupação do solo, instrumentos urbanísticos e acompanhamento da implementação do Plano Diretor. No entanto, a efetividade dessa instância depende de sua integração real aos fluxos decisórios da administração municipal, de regularidade de funcionamento, de capacidade de análise técnica dos temas submetidos e de clareza sobre quais matérias devem ser submetidas à sua apreciação.

O FMDU, por sua vez, aparece como instrumento vinculado ao financiamento da política urbana e à gestão de recursos relacionados ao desenvolvimento urbano. Contudo, a ausência de informações operacionais mais detalhadas sobre sua utilização, receitas, deliberações, projetos financiados ou funcionamento regular indica que esse instrumento, previsto em lei, não foi operacionalizado.

O NGPPD ocupa papel técnico relevante na aplicação da legislação urbanística. De acordo com as informações disponíveis, o núcleo possui atribuições relacionadas à análise de Projetos Diferenciados de Urbanização, atividades omissas, usos desconformes, usos solicitados em zonas distintas daquelas originalmente previstas, empreendimentos com documentação diferenciada, estudos de entorno, exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV). Também cabe ao NGPPD emitir pareceres técnicos em determinadas situações, funcionando como instância de interpretação e aplicação qualificada do Plano Diretor.

A relevância do NGPPD decorre justamente da complexidade do próprio Plano Diretor de Anápolis. Como a legislação vigente incorpora parâmetros detalhados, anexos

extensos, regras específicas de uso, incomodidade, hierarquia viária, exigências urbanísticas e hipóteses condicionadas à deliberação técnica, o núcleo acaba assumindo a função de resolver situações que não se enquadram de forma simples nas regras gerais. Isso demonstra a importância do órgão para a segurança jurídica e a flexibilidade interpretativa do sistema, mas também indica um possível ponto de sobrecarga administrativa.

A CAPS, por sua vez, está vinculada à análise de parcelamentos do solo. Sua atuação é estratégica porque os processos de loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento e demais modalidades de parcelamento possuem efeitos permanentes sobre a estrutura urbana, a infraestrutura, o sistema viário, as áreas públicas, a drenagem, a proteção ambiental e a expansão da cidade. Por essa razão, a análise desses processos demanda abordagem interdisciplinar, envolvendo aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, fundiários, viários e de infraestrutura. Em um município marcado por crescimento urbano acelerado, forte atividade imobiliária e necessidade de regularização e estruturação de áreas urbanas, a análise de parcelamentos tende a constituir um dos pontos mais sensíveis do sistema de gestão territorial.

A existência dessas instâncias é positiva, pois permite que determinados processos sejam avaliados com maior profundidade técnica e institucional. No entanto, quando a legislação remete excessivamente a decisões colegiadas ou pareceres específicos, sem critérios objetivos e fluxos padronizados, essas instâncias podem se transformar em gargalos processuais. Esse aspecto é particularmente relevante em Anápolis, onde o Plano Diretor e normas correlatas apresentam alto grau de detalhamento operacional, transferindo para núcleos, comissões e conselhos a responsabilidade por resolver situações específicas, omissas ou condicionadas.

Assim, a revisão normativa deve buscar equilíbrio entre três objetivos: preservar instâncias qualificadas de análise para empreendimentos complexos; reduzir a necessidade de deliberação colegiada para processos simples e repetitivos; e estabelecer critérios objetivos para definir quando a análise deve ser técnica, colegiada, ambiental, jurídica ou integrada. Esse equilíbrio é essencial para evitar a sobrecarga do NGPPD e da CAPS, sem fragilizar o controle público sobre a ocupação do território.

12.3. Processos administrativos de licenciamento urbanístico, ambiental e edíliocio

Os processos administrativos relacionados ao licenciamento urbanístico e edíliocio constituem a principal interface cotidiana entre a legislação urbana e sua aplicação prática. É por meio deles que o Município verifica a compatibilidade de projetos, obras, reformas, ampliações, demolições, parcelamentos, usos e atividades com o Plano Diretor, o Código de Edificações, a legislação de parcelamento do solo, os parâmetros ambientais e os demais instrumentos normativos vigentes.

A Cartilha da Habitação (ANÁPOLIS, 2025), elaborada pela Diretoria de Licenciamento e Habitação em 2025, representa um esforço relevante de sistematização e comunicação desses procedimentos. O documento busca orientar cidadãos, profissionais técnicos e empresas sobre os principais serviços prestados pela Diretoria, com informações sobre licenciamento habitacional, documentos necessários, etapas de tramitação, prazos, canais de atendimento e perguntas frequentes. Do ponto de vista institucional, a cartilha contribui para ampliar a transparência administrativa e reduzir assimetrias de informação entre a Prefeitura e os usuários dos serviços públicos.

Conforme esse documento, o licenciamento habitacional é o procedimento administrativo que autoriza a execução de obras e edificações no município, tendo como finalidade assegurar que os projetos atendam às normas técnicas, legais e urbanísticas. O licenciamento é apresentado como mecanismo de controle da segurança das construções, da organização do crescimento urbano, da compatibilidade com o zoneamento e o Plano Diretor, da observância de condições de acessibilidade, ventilação, insolação e salubridade, bem como da preservação ambiental e da proteção contra riscos.

A cartilha identifica diferentes modalidades de licenciamento, conforme a natureza da obra ou empreendimento. Entre elas, constam o licenciamento para construção nova, aplicável a edificações residenciais, comerciais ou mistas em terrenos não edificadas; o licenciamento para reforma ou ampliação, quando houver alteração de área construída, estrutura ou uso do imóvel; o licenciamento para demolição, necessário para a retirada total ou parcial de edificações existentes; o licenciamento especial, destinado a empreendimentos de maior impacto urbanístico ou ambiental, que exigem estudos

complementares; e o Licenciamento Alvará Expresso, também denominado Alvará de Baixo Impacto, aplicável a edificações térreas, em terreno único, com até 210,00 m².

Essa diferenciação entre modalidades reconhece que nem todos os processos possuem o mesmo grau de complexidade. Obras simples, edificações unifamiliares, reformas, demolições e empreendimentos de maior porte não devem seguir necessariamente o mesmo rito, sob pena de gerar ineficiência administrativa e atrasos desnecessários. A existência de modalidades distintas permite calibrar o nível de controle público conforme o risco, o impacto e a complexidade da intervenção.

O processo convencional de licenciamento (Figura 13), conforme descrito na cartilha, inicia-se pelo protocolo do pedido, com entrega do requerimento e da documentação via plataforma eletrônica, especialmente SEI ou serviço Rápido. Na sequência, ocorre vistoria pela Fiscalização de Edificações, análise técnica de conformidade do projeto com a legislação vigente, compatibilização das análises e correções quando necessário, emissão de parecer e aprovação, execução da obra sob responsabilidade técnica e, por fim, emissão do Habite-se, documento que certifica a conclusão regular da obra.

Esse fluxo convencional revela uma lógica de controle prévio, na qual a Prefeitura analisa a documentação, verifica a conformidade urbanística e edilícia e, somente após a aprovação, autoriza a execução da obra. Trata-se de procedimento adequado para obras de maior complexidade, intervenções com potencial impacto urbano, edificações com exigências complementares ou situações em que a compatibilidade com a legislação não possa ser verificada de forma simplificada.

Figura 13: Fluxograma para o licenciamento urbanístico convencional



Fonte: Elaboração própria.

Entre os processos mapeados, destaca-se ainda o Alvará Expresso, ou Alvará de Baixo Impacto. Essa modalidade é aplicável a edificações térreas, em terreno único, com até 210,00 m², sendo direcionada a intervenções de menor complexidade. Essa modalidade pode permitir a emissão do alvará em até cinco dias úteis da abertura do processo, desde que toda a documentação esteja correta. A criação de um rito simplificado representa avanço institucional relevante. Em municípios com forte dinâmica imobiliária, a adoção de procedimentos diferenciados para obras de baixo impacto permite concentrar a capacidade técnica de análise da administração nos processos mais complexos, sem submeter todos

os requerimentos ao mesmo nível de análise. Ao mesmo tempo, exige uma estrutura mais robusta de acompanhamento e fiscalização das obras.

No caso do Alvará Expresso (Figura 14), o processo se inicia pelo protocolo do pedido e documentação via plataforma eletrônica. Em seguida, há emissão do Alvará de Construção ou documento equivalente. Após essa etapa, permanecem fases de vistoria, análise técnica, compatibilização, parecer e aprovação do projeto, execução da obra, acompanhamento pela Fiscalização de Edificações e emissão do Habite-se.

Essa sequência sugere uma mudança importante na lógica de controle administrativo. Enquanto o licenciamento convencional se baseia predominantemente na análise prévia antes da autorização, o Alvará Expresso tende a antecipar a emissão do documento autorizativo (adiantando a autorização para início da obra), condicionando a regularidade do processo à completude documental, à responsabilidade técnica e ao controle posterior. Essa estratégia pode gerar ganhos significativos de agilidade, mas exige cautelas institucionais para evitar que a simplificação procedimental resulte em redução indevida do controle urbanístico.

Nesse sentido, a efetividade do Alvará Expresso depende da definição objetiva dos critérios de enquadramento, da padronização dos documentos exigidos, da responsabilização clara do proprietário e do responsável técnico, da integração com a fiscalização e da existência de mecanismos de auditoria posterior. A simplificação deve estar associada à baixa complexidade e ao baixo impacto da intervenção, não à eliminação do controle público. Portanto, a revisão normativa deve buscar consolidar o Alvará Expresso como procedimento célere, mas tecnicamente seguro e juridicamente claro.

A existência do Alvará Expresso também reforça a necessidade de reorganização dos demais fluxos. Se os processos simples forem adequadamente filtrados e direcionados a rito simplificado, a equipe técnica poderá dedicar maior atenção aos empreendimentos que envolvem maior impacto urbanístico, ambiental, viário ou de vizinhança. Essa diferenciação pode contribuir para reduzir a sobrecarga dos analistas, da Fiscalização de Edificações, do NGPPD e de outras instâncias que hoje podem ser acionadas em situações que poderiam ser resolvidas por critérios objetivos.

Figura 14: Fluxograma para o licenciamento urbanístico por meio do Alvará Expresso



Fonte: Elaboração própria.

A legislação ambiental municipal constitui componente essencial da gestão territorial de Anápolis, especialmente diante da presença de áreas ambientalmente sensíveis, cursos d'água, APPs, mananciais, áreas sujeitas a processos erosivos, áreas de risco e pressões decorrentes da expansão urbana. O Código Municipal de Meio Ambiente estabelece princípios, objetivos e instrumentos da política ambiental, incluindo zoneamento ambiental, criação de espaços protegidos, avaliação de impacto ambiental, licenciamento ambiental, auditoria, monitoramento, sistema de informações ambientais, Fundo Municipal de Meio Ambiente, educação ambiental e fiscalização.

Do ponto de vista institucional, a SEMOHPUMA possui atribuições formais para formular, executar e avaliar políticas ambientais, promover e fiscalizar a preservação e recuperação ambiental, gerir áreas verdes e unidades de conservação sob responsabilidade municipal, emitir pareceres, autorizações, licenças e autos de infração ambiental no âmbito de competência municipal, coordenar políticas de resíduos sólidos, fiscalizar o cumprimento da legislação ambiental e apoiar ações de defesa civil em situações de risco ambiental.

A interface entre as dimensões urbanística e ambiental é indispensável para evitar que a legislação urbana autorize ocupações incompatíveis com a fragilidade ambiental do território ou que o licenciamento ambiental atue apenas de forma corretiva, quando o desenho urbanístico já se encontra consolidado. A consolidação normativa deve buscar um sistema em que parâmetros urbanísticos, condicionantes ambientais e diretrizes climáticas sejam compatíveis entre si. Esse ponto é especialmente importante no contexto do Plano de Ação Climática, uma vez que a adaptação às mudanças climáticas exige controle da impermeabilização, preservação de áreas verdes, qualificação da drenagem urbana, proteção de fundos de vale, arborização, redução de ilhas de calor e gestão de riscos.

12.4. Parcelamento do solo, EIV e processos de maior complexidade

Os processos de parcelamento do solo apresentam maior complexidade que os processos edilícios comuns, pois produzem efeitos estruturais sobre a cidade. Diferentemente de uma edificação isolada, um loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento ou Projeto Diferenciado de Urbanização interfere na malha urbana, no sistema viário, na drenagem, na infraestrutura pública, na oferta de áreas institucionais, na conectividade territorial, na proteção ambiental e na indução de novos vetores de crescimento.

Por essa razão, a análise de parcelamentos exige atuação integrada da administração municipal, envolvendo a SEMOHPUMA, a CAPS, setores ambientais, áreas de infraestrutura, mobilidade, cadastro, fiscalização, jurídico e, quando necessário, concessionárias e órgãos externos. Esse conjunto de exigências é tecnicamente justificável, pois busca assegurar que novos parcelamentos não sejam aprovados em áreas inadequadas, ambientalmente frágeis, sujeitas a risco, sem infraestrutura ou

desconectadas da malha urbana. Entretanto, também exige alta capacidade de análise por parte do Município. A ausência de fluxos integrados, checklists padronizados, base cartográfica atualizada, sistema de informações geográficas operacional e critérios objetivos de decisão pode transformar processos de parcelamento em procedimentos longos, pouco previsíveis e sujeitos a sucessivas complementações.

Nesse contexto, a atuação da CAPS é fundamental. A comissão deve funcionar como instância interdisciplinar de análise, capaz de articular os diversos requisitos técnicos aplicáveis ao parcelamento do solo. Contudo, a concentração de processos complexos na comissão tende a produzir sobrecarga quando não há triagem inicial adequada, quando os documentos chegam incompletos, quando há divergência de interpretação normativa ou quando a legislação exige deliberação colegiada para situações que poderiam ser resolvidas por parâmetros previamente definidos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança constitui instrumento importante para avaliar efeitos de determinados empreendimentos sobre o entorno, incluindo impactos sobre adensamento, mobilidade, infraestrutura, equipamentos públicos, paisagem urbana, ventilação, iluminação, valorização imobiliária e qualidade de vida. No entanto, sua exigência deve decorrer de critérios objetivos, evitando tanto a banalização do instrumento quanto sua subutilização.

Quando a definição sobre a exigência de EIV fica excessivamente dependente de decisão caso a caso, amplia-se a discricionariedade administrativa e reduz-se a previsibilidade para o empreendedor, para os técnicos e para a sociedade. Por outro lado, uma lista rígida e desatualizada de atividades sujeitas a EIV pode não captar adequadamente novas tipologias urbanas, mudanças no mercado imobiliário, usos mistos, empreendimentos logísticos, atividades de grande fluxo ou impactos acumulativos em áreas específicas da cidade. Assim, a revisão normativa deve buscar um modelo híbrido, que combine critérios objetivos de porte, uso, localização e impacto com margem técnica justificada para exigência complementar em casos específicos.

Além das interfaces entre os procedimentos urbanísticos e ambientais municipais, observa-se que a aprovação de determinados empreendimentos depende da obtenção de anuências e autorizações emitidas por órgãos e entidades externas, tais como Corpo de

Bombeiros Militar, concessionárias de energia elétrica e saneamento, concessionárias de rodovias e órgãos vinculados ao sistema aeronáutico.

A ausência de integração entre esses fluxos pode ampliar a complexidade procedimental, aumentar os prazos de tramitação e gerar insegurança para os interessados. Sob essa perspectiva, mostra-se relevante o mapeamento e a avaliação dos fluxos interinstitucionais de aprovação, visando identificar oportunidades de simplificação, integração administrativa e maior previsibilidade dos processos de licenciamento e aprovação de empreendimentos.

12.5. Capacidade institucional, entraves e rigidez normativa

A análise integrada da estrutura institucional e dos processos administrativos evidencia que o Município de Anápolis dispõe de uma base institucional relevante para a gestão urbanística e ambiental, mas também enfrenta desafios decorrentes da complexidade normativa, da concentração de competências administrativas e da crescente demanda por análise técnica especializada.

Um dos principais aspectos observados refere-se ao elevado grau de detalhamento operacional incorporado ao Plano Diretor e seus anexos. Embora o Plano Diretor deva exercer função predominantemente estratégica, estabelecendo princípios, diretrizes, objetivos, macrozoneamento, instrumentos e parâmetros estruturantes da política urbana, a legislação vigente também contempla extensa regulamentação de natureza operacional, incluindo listas detalhadas de usos, enquadramentos por CNAE, critérios específicos de incomodidade e exigências técnicas que poderiam ser disciplinadas por instrumentos infralegais, como decretos, regulamentos, instruções normativas e manuais técnicos.

Essa opção normativa tende a reduzir a flexibilidade do sistema urbanístico, dificultando sua adaptação à dinâmica urbana e ampliando a necessidade de interpretações administrativas. Como consequência, instâncias técnicas como a Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo – CAPS, o Núcleo Gestor de Planejamento do Plano Diretor – NGPPD e outros órgãos colegiados passam a ser acionados não apenas para situações excepcionais ou de elevada complexidade, mas também para solucionar omissões, conflitos interpretativos e incompatibilidades decorrentes da própria estrutura normativa.

Os procedimentos relacionados ao parcelamento do solo, ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e ao licenciamento ambiental merecem atenção especial em razão de seus efeitos diretos sobre a estruturação territorial do município. Por envolverem impactos urbanísticos, ambientais, viários e de infraestrutura, demandam análise interdisciplinar, integração entre setores administrativos, critérios objetivos e fluxos procedimentais claramente definidos.

Nesse contexto, a atuação das instâncias colegiadas permanece fundamental, mas sua utilização deve concentrar-se em casos efetivamente complexos, evitando que lacunas normativas ou indefinições procedimentais produzam sobrecarga administrativa. A futura revisão da legislação deve buscar maior objetividade regulatória, delimitando de forma clara as hipóteses de análise colegiada e transferindo aspectos predominantemente operacionais para regulamentação infralegal, permitindo atualização mais ágil e aderente às transformações urbanas.

No plano institucional, Anápolis apresenta potencial significativo para a gestão integrada do território ao concentrar, no âmbito da SEMOHPUMA, competências relacionadas ao planejamento urbano, mobilidade, habitação, meio ambiente, resíduos sólidos, fiscalização urbanística e regularização fundiária. Essa configuração favorece a articulação entre políticas públicas intrinsecamente interdependentes, mas também impõe elevada complexidade gerencial, exigindo mecanismos robustos de coordenação interna, definição clara de atribuições, integração entre equipes e padronização de procedimentos administrativos.

A efetividade dessa estrutura institucional está diretamente relacionada à capacidade de produção, atualização e utilização de informações territoriais qualificadas. Nesse sentido, a manutenção do Cadastro Técnico Multifinalitário e do Sistema de Informações Geográficas (SIG) municipal constitui função estratégica para o planejamento e a gestão urbana.

Um sistema moderno de licenciamento e controle territorial deve permitir acesso integrado a informações relativas ao zoneamento, macrozoneamento, sistema viário, perímetro urbano, áreas ambientalmente protegidas, APPs, áreas de risco, infraestrutura

instalada, restrições legais, condicionantes urbanísticas e histórico de processos administrativos.

A análise realizada indica que o fortalecimento da governança dos bancos de dados territoriais e a ampliação da integração entre sistemas de informação representam aspectos fundamentais para o aprimoramento da gestão urbanística municipal. A insuficiente integração e apropriação institucional dessas bases de dados tende a gerar dependência excessiva de documentos apresentados pelos requerentes, verificações manuais e análises fragmentadas, reduzindo a eficiência administrativa e a capacidade de planejamento. Trata-se, portanto, de uma fragilidade relevante que deverá ser enfrentada nas etapas subsequentes de formulação de propostas e modernização do sistema urbanístico municipal.

12.6. Pesquisa Institucional de Estrutura Organizacional

Uma vez estruturado o diagnóstico institucional da prefeitura e dos processos referentes a atuação municipal, para melhor entendimento, avaliação e posterior evolução da estrutura organizacional, foi feita uma pesquisa institucional de estrutura organizacional com o corpo técnico e administrativo, sobre o atual sistema.

A pesquisa contribuiu para complementar a leitura técnica sobre a capacidade administrativa da Prefeitura Municipal de Anápolis, ao registrar percepções internas relacionadas ao funcionamento dos setores. Para fins deste diagnóstico, as respostas foram analisadas com foco nas medidas sugeridas para aprimoramento do organograma, nos pontos fortes, nos gargalos e nas observações institucionais consideradas relevantes.

De modo geral, as respostas reforçam aspectos já identificados no diagnóstico institucional: a Prefeitura dispõe de estrutura técnica com capacidade de resposta e conhecimento acumulado sobre os processos urbanísticos e ambientais, mas enfrenta desafios relacionados à ampliação de equipes, atualização de dados, padronização de procedimentos, organização de prioridades, infraestrutura de trabalho e fortalecimento dos canais de diálogo com a sociedade. As dificuldades não aparecem como ausência de atuação institucional, mas como limitações operacionais que afetam a eficiência, a previsibilidade e a capacidade de acompanhamento dos processos administrativos.

Na temática de meio ambiente, destaca-se como ponto forte, a percepção de que a gestão ambiental apresenta capacidade de produzir resultados para a sociedade. Entretanto, os principais desafios apontados envolvem a necessidade de ampliação do quadro efetivo, com especialização em temas específicos, e o fortalecimento da relação com a sociedade civil, especialmente diante dos desafios futuros associados à agenda ambiental. Também foi registrada a importância de considerar que o funcionamento institucional depende não apenas da estrutura formal prevista em lei, mas do diálogo entre setores, da disponibilidade de equipe técnica, da clareza dos processos internos e do suporte operacional. Essa leitura evidencia que a melhoria da gestão ambiental passa por reforço técnico, maior padronização de procedimentos e reaproximação com instâncias de participação social.

Na temática de mobilidade, os pontos fortes mencionados concentram-se na agilidade diante de demandas urgentes e na capacidade de análise e solução de problemas. Por outro lado, os gargalos aparecem de forma recorrente na limitação de equipe técnica, na necessidade de ampliação do setor, na falta de estrutura de trabalho e pessoal, na demanda por capacitação profissional e na necessidade de equipamentos e programas mais adequados. Também foi apontado que o crescimento urbano e o aumento contínuo da frota de veículos ampliam a pressão sobre a estrutura existente, exigindo fortalecimento não apenas da engenharia de tráfego, mas também das atividades de educação de trânsito e fiscalização. Como medidas de melhoria, destacam-se a definição mais clara de prioridades para tarefas diárias e semanais, a reestruturação de cargos, a realização de concurso público e a ampliação da equipe técnica e operacional.

Na temática de uso do solo, as respostas indicam como principal ponto forte à capacidade de cumprir prazos de análise e oferecer retorno rápido ao contribuinte, o que representa aspecto relevante para a eficiência administrativa do licenciamento urbanístico. O principal gargalo, contudo, está relacionado à atualização e ao monitoramento das informações sobre aprovações, indicando a necessidade de aprimorar a gestão dos dados territoriais e dos registros vinculados aos processos. Como medida de melhoria, foi sugerida a criação de equipe especializada em georreferenciamento e atualização dos dados relativos aos empreendimentos aprovados junto ao Município. Essa demanda dialoga diretamente com a necessidade de fortalecimento do cadastro técnico, do SIG municipal e

da integração entre licenciamento, parcelamento do solo, fiscalização e planejamento urbano.

Quanto ao tratamento de sugestões, críticas ou propostas encaminhadas, as respostas indicam que as contribuições tendem a ser recebidas, avaliadas internamente e encaminhadas conforme a instância responsável ou a direção setorial. No meio ambiente, foi indicada a possibilidade de que propostas alinhadas ao planejamento municipal possam subsidiar projetos para posterior apreciação dos conselhos municipais. Na mobilidade, as respostas apontam avaliação conjunta com a direção ou análise individual pela coordenação responsável. No uso do solo, as contribuições são tratadas como oportunidades para aprimorar fluxos, leis e andamento dos processos. Embora essas respostas demonstrem abertura institucional ao recebimento de contribuições, também indicam a necessidade de fortalecer procedimentos mais padronizados de registro, triagem, resposta e encaminhamento das manifestações sociais, de modo a ampliar a transparência e a rastreabilidade da participação.

Em síntese, a análise das respostas evidencia três eixos prioritários de aprimoramento institucional. O primeiro diz respeito ao fortalecimento de recursos humanos, com ampliação de equipes, especialização técnica e reestruturação de cargos. O segundo refere-se à organização dos fluxos e procedimentos, especialmente pela necessidade de definição de prioridades, padronização de rotinas, redução de sobreposições e maior clareza sobre responsabilidades internas. O terceiro envolve a gestão da informação territorial, com destaque para georreferenciamento, atualização de bancos de dados, monitoramento de aprovações e integração entre sistemas.

Dessa forma, entende-se que a modernização normativa tende a produzir melhores resultados quando articulada ao fortalecimento das equipes, à melhoria dos sistemas de informação, à padronização dos fluxos administrativos e à criação de mecanismos mais claros de participação e resposta à sociedade. A leitura integrada das temáticas demonstra que os gargalos não se restringem ao conteúdo das normas, mas também à capacidade operacional de aplicá-las, monitorá-las e atualizá-las diante da dinâmica urbana de Anápolis.

13. ANÁLISE INTEGRADA DO SISTEMA NORMATIVO

A análise integrada do conjunto normativo urbanístico do Município de Anápolis demonstra a existência de sistema legislativo relativamente amplo e sofisticado, estruturado a partir de diferentes instrumentos relacionados: ao planejamento territorial; ao parcelamento do solo; ao uso e ocupação do solo; ao meio ambiente; à mobilidade urbana; ao licenciamento; ao sistema viário e ao controle da produção do espaço urbano municipal.

Ao longo das últimas décadas, o Município consolidou importante arcabouço normativo voltado à organização do crescimento urbano e ao disciplinamento da expansão territorial, especialmente por meio: do Plano Diretor Municipal; da Lei de Parcelamento do Solo; do Código de Obras; do Código Municipal do Meio Ambiente; das normas de licenciamento ambiental; das legislações específicas de condomínios urbanísticos; e das normas complementares relacionadas ao perímetro urbano, mobilidade e infraestrutura territorial.

Entretanto, apesar da existência de ampla estrutura legislativa, a análise sistêmica do modelo atualmente vigente evidencia significativa fragmentação normativa, dispersão procedimental e sobreposição regulatória entre os diversos instrumentos urbanísticos municipais.

Em diversos momentos, observa-se que matérias urbanísticas correlatas passaram a ser disciplinadas por legislações autônomas e parcialmente desconectadas entre si, produzindo duplicidade de exigências; conflitos interpretativos; sobreposição de competências; dificuldades operacionais; e insegurança jurídica na aplicação administrativa da legislação urbanística municipal.

Além disso, a própria evolução histórica do sistema normativo urbanístico de Anápolis ocorreu de maneira gradativa e setorializada, por meio da criação sucessiva de leis específicas destinadas a disciplinar demandas urbanas pontuais, muitas vezes sem posterior consolidação normativa integrada.

Esse processo acabou contribuindo para formação de modelo regulatório relativamente fragmentado, no qual diferentes leis passaram a disciplinar modalidades específicas de parcelamento; licenciamento ambiental; condomínios urbanísticos;

desdobros; áreas de expansão urbana; unidades de conservação; sistema viário; mobilidade e instrumentos urbanísticos especiais.

Sob a perspectiva contemporânea do planejamento urbano, essa fragmentação normativa reduz a capacidade de integração territorial do sistema urbanístico municipal e dificulta a articulação entre: expansão urbana; infraestrutura; mobilidade; drenagem; sustentabilidade ambiental; e ordenamento territorial integrado.

Outro aspecto relevante identificado ao longo da análise refere-se à inversão parcial da função normativa dos instrumentos urbanísticos municipais, especialmente no caso do Plano Diretor Municipal.

Tradicionalmente, o Plano Diretor possui natureza predominantemente estratégica e estruturante, funcionando como instrumento de definição das diretrizes gerais da política urbana, dos princípios territoriais e dos grandes eixos de desenvolvimento municipal.

Entretanto, no caso de Anápolis, observa-se que o Plano Diretor vigente acabou incorporando diversos conteúdos de natureza eminentemente operacional, técnica e procedimental, aproximando-se parcialmente de função típica de regulamentação administrativa detalhada.

Entre os exemplos observados destacam-se:

- regulamentação do cálculo do volume de reservatórios de detenção;
- disciplinamento técnico de drenagem;
- extensa listagem de usos e atividades econômicas por CNAE;
- parâmetros específicos de enquadramento de atividades;
- critérios operacionais de licenciamento;
- e detalhamento excessivo de parâmetros urbanísticos diretamente no corpo da lei do Plano Diretor.

Esse fenômeno produz consequências relevantes sob a perspectiva da gestão urbanística municipal. Ao incorporar conteúdos excessivamente operacionais, o Plano Diretor perde parte de sua flexibilidade normativa e de sua função estratégica estruturante, tornando-se legislação excessivamente rígida e de difícil atualização.

Além disso, matérias predominantemente técnicas e operacionais acabam ficando submetidas à necessidade de alteração legislativa formal, reduzindo a capacidade de

adaptação dinâmica da administração pública frente: às transformações urbanas; às mudanças tecnológicas; às atualizações técnicas; e às novas demandas territoriais contemporâneas.

Sob a perspectiva da técnica legislativa urbanística contemporânea, recomenda-se que o Plano Diretor concentre diretrizes estruturantes e princípios territoriais gerais; as leis urbanísticas setoriais disciplinem os instrumentos específicos; e os conteúdos predominantemente operacionais sejam regulamentados por decretos, regulamentos técnicos, manuais administrativos e normas complementares infralegais.

Nesse sentido, a estrutura atualmente vigente em Anápolis evidencia certa sobreposição entre: planejamento estratégico; regulamentação urbanística; procedimentos administrativos e disciplinamento técnico-operacional.

13.1. Verificação de aderência aos marcos federais e estaduais

A análise integrada da legislação urbanística municipal demonstra que o Município de Anápolis possui, de maneira geral, estrutura normativa compatível com os principais marcos federais e estaduais relacionados ao desenvolvimento urbano e à política ambiental.

Observa-se forte influência:

- do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001);
- da Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano);
- do Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012);
- da Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587/2012);
- do Novo Marco Legal do Saneamento Básico (Lei Federal nº 14.026/2020);
- e das legislações ambientais estaduais de Goiás.

Além disso, a Lei Complementar nº 516/2022 promoveu importante compatibilização normativa ao recepcionar expressamente normas ambientais federais e estaduais relacionadas: ao licenciamento ambiental; à proteção da vegetação nativa; às infrações ambientais; e à política florestal estadual.

Entretanto, apesar da aderência normativa geral aos marcos superiores, a análise sistêmica evidencia necessidade de atualização e consolidação normativa mais integrada,

especialmente diante das novas agendas climáticas; da drenagem urbana sustentável; da mobilidade urbana integrada; da segurança hídrica; da infraestrutura verde; e da adaptação das cidades às mudanças climáticas.

Também se observa necessidade de maior integração entre legislação urbanística; legislação ambiental; mobilidade urbana; parcelamento do solo; e instrumentos de impacto territorial.

13.2. Conflitos normativos, sobreposições e lacunas

A análise integrada do sistema urbanístico municipal evidencia a existência de relevantes conflitos normativos, sobreposições regulatórias e lacunas operacionais decorrentes da fragmentação legislativa atualmente vigente.

Em diversos momentos, diferentes legislações municipais disciplinam matérias correlatas por meio de procedimentos parcialmente autônomos, especialmente: parcelamento do solo; condomínios urbanísticos; desdobros; licenciamento ambiental; uso e ocupação do solo; e controle territorial ambiental.

Essa dispersão normativa produz redundâncias institucionais; duplicidade de exigências; multiplicidade procedimental; dificuldades interpretativas e insegurança jurídica na aplicação administrativa.

Além disso, identificam-se inconsistências entre parâmetros urbanísticos previstos em legislações distintas, especialmente no que se refere aos modelos de ocupação territorial; às exigências de infraestrutura; aos critérios de aprovação urbanística; aos parâmetros ambientais; e aos instrumentos de controle territorial.

Outro aspecto relevante refere-se à existência de instrumentos urbanísticos previstos formalmente na legislação, mas sem efetiva regulamentação operacional ou baixa aplicação prática, reduzindo sua efetividade dentro do sistema urbanístico municipal.

Também se observa fragmentação entre setores administrativos responsáveis: pelo urbanismo; meio ambiente; mobilidade; drenagem; infraestrutura; e fiscalização territorial. Essa ausência de integração institucional dificulta a construção de fluxos unificados de análise urbanística e ambiental, especialmente no licenciamento de empreendimentos; na aprovação de loteamentos; na análise de impactos urbanos; e no controle territorial integrado.

13.3. Implicações territoriais da estrutura normativa vigente

As características estruturais do sistema normativo urbanístico municipal produzem impactos territoriais diretos sobre o processo de urbanização de Anápolis.

A fragmentação normativa e a dispersão regulatória influenciam: a expansão urbana; a ocupação territorial; a implantação de infraestrutura; a mobilidade urbana; a drenagem e a sustentabilidade ambiental municipal.

Em diversos momentos, a existência de instrumentos normativos parcialmente autônomos favorece expansão territorial pouco integrada, dificultando compatibilização entre crescimento urbano; capacidade de infraestrutura; proteção ambiental; e mobilidade urbana.

Além disso, a multiplicidade de procedimentos administrativos e a ausência de fluxo integrado de licenciamento tendem a ampliar: a complexidade administrativa; o tempo de tramitação dos processos; a insegurança regulatória; e os conflitos institucionais.

Também se identificam impactos relacionados: à ocupação de áreas ambientalmente frágeis; à pressão sobre recursos hídricos; à impermeabilização do solo; à dispersão urbana e à dificuldade de integração entre parcelamento do solo e infraestrutura urbana.

Sob a ótica contemporânea do planejamento urbano sustentável, a ausência de integração normativa tende a reduzir a capacidade do Município de promover: crescimento urbano compacto; mobilidade sustentável; proteção territorial; eficiência da infraestrutura; e racionalização da expansão urbana.

13.4. Inversão da função normativa dos instrumentos urbanísticos

Um dos aspectos mais relevantes identificados na análise integrada do sistema normativo de Anápolis refere-se à inversão parcial da função normativa dos instrumentos urbanísticos municipais, especialmente do Plano Diretor.

Tradicionalmente, o Plano Diretor possui função estratégica, estruturante e orientadora da política urbana municipal, definindo: diretrizes territoriais; princípios urbanísticos; estrutura de desenvolvimento urbano; macrozoneamento; e objetivos gerais do planejamento territorial.

Entretanto, observa-se que o Plano Diretor Municipal de Anápolis passou a incorporar significativa quantidade de conteúdos predominantemente técnicos, operacionais e procedimentais, aproximando-se parcialmente de função típica de regulamentação administrativa detalhada. Essa situação pode ser observada: na regulamentação detalhada de parâmetros técnicos; na extensa listagem de atividades econômicas por CNAE; na disciplina operacional de drenagem urbana; na regulamentação do cálculo de reservatórios de detenção; e em diversos parâmetros técnicos específicos diretamente inseridos no corpo da legislação do Plano Diretor.

Como consequência, o Plano Diretor acaba assumindo função híbrida entre: instrumento estratégico de planejamento; código operacional urbanístico; regulamento técnico e manual administrativo. Sob a perspectiva da técnica legislativa contemporânea, essa estrutura reduz: a flexibilidade normativa; a capacidade de atualização técnica; a adaptabilidade administrativa e a eficiência da gestão territorial.

Além disso, a excessiva concentração de conteúdos operacionais diretamente na legislação urbanística estruturante dificulta revisões futuras e amplia a necessidade de alterações legislativas frequentes para atualização de aspectos meramente técnicos ou procedimentais.

Nesse contexto, a reorganização do sistema normativo urbanístico municipal deve buscar fortalecimento da função estratégica do Plano Diretor; consolidação das legislações urbanísticas setoriais; integração entre urbanismo e meio ambiente; simplificação procedimental e deslocamento de conteúdos operacionais para regulamentações infralegais complementares.

Sob essa perspectiva, a futura revisão do sistema urbanístico municipal representa oportunidade estratégica para construção de modelo normativo mais integrado; coerente; flexível; sustentável e compatível com as demandas contemporâneas do planejamento territorial urbano.

14. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

A análise integrada do sistema normativo urbanístico, ambiental e territorial do Município de Anápolis permitiu identificar conjunto relevante de aspectos estruturais relacionados à organização da legislação municipal, à aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos, à capacidade institucional da administração pública e à efetividade prática dos mecanismos de planejamento e controle territorial atualmente vigentes.

O inventário normativo realizado ao longo do diagnóstico demonstra que o Município consolidou, nas últimas décadas, ampla estrutura legislativa voltada ao ordenamento territorial, contemplando instrumentos relacionados: ao Plano Diretor Municipal; ao parcelamento do solo; ao uso e ocupação do solo; à mobilidade urbana; ao sistema viário; ao licenciamento ambiental; ao Código de Obras; ao Código Municipal do Meio Ambiente; aos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade; e à proteção ambiental territorial.

Além disso, verificou-se que o sistema normativo municipal apresenta aderência geral aos principais marcos federais e estaduais contemporâneos, especialmente: ao Estatuto da Cidade; à Lei Federal nº 6.766/1979; ao Código Florestal; à Política Nacional de Mobilidade Urbana e às normas ambientais federais e estaduais recepcionadas pela legislação municipal.

Entretanto, a análise sistêmica do modelo atualmente vigente também evidenciou que a evolução da legislação urbanística municipal ocorreu de maneira predominantemente fragmentada e setorializada, por meio da criação sucessiva de leis específicas voltadas à regulamentação de demandas urbanas pontuais, sem posterior consolidação normativa integrada.

Como consequência, o sistema urbanístico municipal passou a apresentar significativa fragmentação regulatória, marcada pela coexistência de múltiplas legislações disciplinando matérias correlatas mediante procedimentos parcialmente autônomos. Em diversos momentos, observou-se sobreposição normativa; duplicidade de exigências; inconsistências entre parâmetros urbanísticos; redundâncias institucionais; dispersão

procedimental e dificuldades de compatibilização entre os instrumentos urbanísticos, ambientais e territoriais.

A análise também identificou existência de lacunas normativas relevantes, especialmente relacionadas à ausência de regulamentação operacional de determinados instrumentos urbanísticos; à baixa integração entre urbanismo e meio ambiente; à insuficiente articulação entre mobilidade urbana e parcelamento do solo; à ausência de fluxos integrados de licenciamento e à limitada abordagem territorial sistêmica dos impactos urbanos e ambientais.

Além disso, verificou-se que parte significativa dos instrumentos previstos formalmente na legislação municipal apresenta reduzido grau de operacionalização prática, seja pela ausência de regulamentação complementar, seja pelas limitações institucionais e administrativas relacionadas à implementação e fiscalização dos instrumentos urbanísticos.

Sob a perspectiva institucional, o diagnóstico também evidenciou fragilidades relacionadas: à fragmentação administrativa entre os setores responsáveis pelo urbanismo, meio ambiente, mobilidade, drenagem e infraestrutura; à baixa integração entre fluxos administrativos; à ausência de sistemas territoriais integrados; à limitada digitalização procedimental e à insuficiente utilização de mecanismos contemporâneos de monitoramento territorial e inteligência urbana.

Outro aspecto relevante identificado ao longo da análise refere-se à excessiva concentração de conteúdos operacionais diretamente em legislações estruturantes, especialmente no Plano Diretor Municipal. Em diversos momentos, observou-se que instrumentos que tradicionalmente deveriam possuir natureza predominantemente estratégica e estruturante passaram a incorporar conteúdos excessivamente técnicos, operacionais e procedimentais, incluindo: regulamentações detalhadas de drenagem; critérios técnicos específicos; fórmulas de cálculo; listagens extensas de atividades econômicas por CNAE; e parâmetros administrativos diretamente previstos na legislação principal.

Essa característica acaba produzindo sistema normativo relativamente rígido, de difícil atualização e com menor capacidade de adaptação às transformações urbanas, tecnológicas e institucionais contemporâneas. Além disso, reduz parcialmente a flexibilidade administrativa necessária para atualização dinâmica de conteúdos predominantemente técnicos e operacionais.

Sob a ótica contemporânea do planejamento urbano, verificou-se a necessidade de reorganização da hierarquia normativa do sistema urbanístico municipal, fortalecendo a função estratégica do Plano Diretor, consolidando as legislações urbanísticas setoriais e direcionando os conteúdos predominantemente técnicos, operacionais e procedimentais para decretos, regulamentos, normas técnicas e manuais administrativos. Essa reorganização deverá contribuir para a integração entre urbanismo e meio ambiente, a simplificação dos procedimentos e a modernização institucional da gestão territorial municipal.

As análises realizadas demonstram que os desafios atualmente enfrentados pelo sistema urbanístico municipal não decorrem apenas da existência de lacunas legislativas isoladas, mas principalmente da ausência de consolidação normativa integrada e da fragmentação institucional existente entre os diversos instrumentos de planejamento territorial.

Nesse contexto, a futura revisão da legislação urbanística, ambiental e de mobilidade urbana do Município de Anápolis representa oportunidade estratégica para reorganização estrutural do sistema territorial municipal, buscando:

- integração normativa;
- simplificação regulatória;
- modernização administrativa;
- fortalecimento institucional;
- maior coerência entre os instrumentos urbanísticos;
- e compatibilização entre desenvolvimento urbano e sustentabilidade territorial.

Sob essa perspectiva, a revisão legislativa não deve ser compreendida apenas como atualização pontual de dispositivos legais, mas como processo mais amplo de reorganização institucional e territorial da política urbana municipal, permitindo construção de modelo normativo mais integrado; coerente; resiliente; sustentável; operacionalmente eficiente e compatível com os desafios contemporâneos da urbanização.

15. REFERÊNCIAS

ANÁPOLIS. Prefeitura Municipal. **Cartilha da Habitação: guia prático de licenciamento e habitação**. Anápolis: Prefeitura Municipal de Anápolis, 2025.

ANÁPOLIS. **Decreto nº 48.723, de 7 de março de 2023**. Regulamenta e estabelece parâmetros urbanísticos de adensamento populacional de imóveis localizados no perímetro urbano do município e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2023.

ANÁPOLIS. **Lei nº 2.508, de 14 de agosto de 1997**. Dispõe sobre a instalação do Porto Seco no Município de Anápolis e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 1997.

ANÁPOLIS. **Lei nº 2.651, de 14 de julho de 1999**. Dispõe sobre as diretrizes orçamentárias para o exercício de 2000 e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 1999.

ANÁPOLIS. **Lei nº 2.681, de 8 de maio de 2000**. Dispõe sobre aprovação e implantação, no Município de Anápolis, de Planos Urbanísticos Integrados, define suas características, cria nova zona de uso e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2000.

ANÁPOLIS. **Lei nº 3.379, de 15 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Conselho Municipal da Cidade de Anápolis — COMCIDADE e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2009.

ANÁPOLIS. **Lei Complementar nº 120, de 30 de junho de 2006**. Institui normas de edificações para o Município de Anápolis e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2006.

ANÁPOLIS. **Lei Complementar nº 131, de 30 de outubro de 2006**. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, revoga as Leis Ordinárias nº 2.078/1992, nº 2.080/1992, nº 2.591/1998, nº 2.634/1999, nº 2.681/2000, nº 2.963/2003 e a Lei Complementar nº 106/2005, e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2006.

ANÁPOLIS. **Lei Complementar nº 132, de 30 de outubro de 2006.** Dispõe sobre condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2006.

ANÁPOLIS. **Lei Complementar nº 133, de 28 de novembro de 2006.** Dispõe sobre conjunto de moradias populares de interesse especial e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2006.

ANÁPOLIS. **Lei Complementar nº 268, de 21 de dezembro de 2011.** Dispõe sobre os condomínios urbanísticos de chácaras de recreio e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2011.

ANÁPOLIS. **Lei Complementar nº 279, de 11 de julho de 2012.** Institui o Código de Posturas do Município de Anápolis. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2012.

ANÁPOLIS. **Lei Complementar nº 348, de 6 de julho de 2016.** Delimita o perímetro urbano do Município de Anápolis, Estado de Goiás, e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2016.

ANÁPOLIS. **Lei Complementar nº 540, de 26 de dezembro de 2023.** Dispõe sobre a regularização das edificações urbanas no Município de Anápolis, revoga a Lei Complementar nº 411, de 25 de abril de 2019, a Lei Complementar nº 433, de 26 de dezembro de 2019, e a Lei Complementar nº 458, de 29 de dezembro de 2020, e dá outras providências. Anápolis: Prefeitura Municipal, 2023.

ANEXOS

Figura 15: Organograma Secretaria Municipal de Obras, Habitação, Planejamento Urbano e Meio Ambiente



Fonte: Prefeitura Municipal de Anápolis (2026).

Figura 16: Organograma do Setor de Engenharia de Tráfego



Fonte: Prefeitura Municipal de Anápolis (2026).

Figura 17: Organograma Agência Reguladora de Anápolis



Fonte: Prefeitura Municipal de Anápolis (2026).