



### PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

#### SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS
CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS
CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS
TÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA
CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO
CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO
Seção I – Da Macrozona Rural – MZR
Seção II – Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR
Seção III – Macrozona de Contenção, Estruturação e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO
Seção IV – Macrozona Urbana
CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO
CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
CAPÍTULO V – DA HIERARQUIA VIÁRIA
TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
Seção II – Do Direito de Preempção
CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA
Seção I – Da Contribuição de Melhoria
Seção II – Das Operações Urbanas Consorciadas
CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL
Seção I – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança
CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Seção I – Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia e da



Concessão do Direito Real de Uso

Seção II – Demarcação Urbanística

TÍTULO IV – DAS MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS

CAPÍTULO I – DA MACRODIRETRIZ 1 – MUDANÇAS CLIMÁTICAS, RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Seção I – Da M1P1 – Mudanças Climáticas

Seção II – Da M1P2 – Segurança Hídrica

CAPÍTULO II – DA MACRODIRETRIZ 2 – QUALIFICAÇÃO URBANA

SEÇÃO I – Da M2P1 – Saneamento Ambiental e Drenagem Urbana

Seção II – Da M2P2 – Mobilidade Ativa

Seção III – Da M2P3 – Transporte

Seção IV – DA M2P4 – Infraestrutura Urbana

CAPÍTULO III – DA MACRODIRETRIZ 3 – DIREITO À TERRA URBANA

Seção I – Da M3P1 – Regularização Fundiária

Seção II – Da M3P2 – Produção Habitacional

Seção III – Da M3P3 – Ordenamento da Expansão Urbana

CAPÍTULO IV – DA MACRODIRETRIZ 4 – QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Seção I – Da M4P1 – Saúde, Educação, Assistência Social, Esporte e Lazer

Seção II – Da M4P2 – Trabalho

CAPÍTULO V – DA MACRODIRETRIZ 5 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Seção I – Da M5P1 – Turismo, Comércio e Serviços

Seção II – Da M5P2 – Agricultura e Segurança Alimentar

Seção III – Da M5P3 – Vulnerabilidade Social

Seção IV – Da M5P4 – Transição Demográfica

CAPÍTULO VI – DA MACRODIRETRIZ 6 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Seção I – Da M6P1 – Planejamento Municipal e Urbano

Seção II – Da M6P2 – Fortalecimento Financeiro

TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

CAPÍTULO I – DO CONSELHO DA CIDADE (CONCIDADE)

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS



### LEI COMPLEMENTAR Nº 300, DE 18 DE JUNHO DE 2024

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

#### TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, com o propósito de orientar os processos de transformação da cidade e de melhorar a qualidade de vida de seus habitantes.

Art. 2º O Plano Diretor é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

#### CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 3º O Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista abrange a totalidade do território do Município e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para:

- I - A política de desenvolvimento urbano;
- II - A política para garantir o direito à cidade sustentável;
- III - A gestão democrática e do sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade.

§ 1º A política de desenvolvimento urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O sistema de planejamento, monitoramento e controle urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento



urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

Art. 4º Os princípios, as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor devem ser respeitados, no mínimo, pelos seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas; e

II - demais normas correlatas.

Art. 5º O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, no período máximo de nove anos e meio a contar da data de promulgação dessa Lei.

### CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS

Art. 6º Os princípios que regem a política de desenvolvimento urbano, a política dos sistemas urbanos e ambientais, o planejamento urbano e o Plano Diretor são:

I - Função Social da Cidade;

II - Função Social da Propriedade Urbana;

III - Função Social da Propriedade Rural;

IV - Direito à Cidade Sustentável;

V - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VI - Gestão Democrática.

§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pelo Plano Diretor e suas leis complementares.

§ 3º Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 4º Direito à Cidade Sustentável compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, da atual e futuras gerações, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§ 5º Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural





e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§ 6º Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, na implementação e na avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

### CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

Art. 7º A política de desenvolvimento urbano, o sistema de planejamento, o Plano Diretor e sua legislação complementar se orientam pelas diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 8º A política de desenvolvimento urbano, a política para garantir o direito à cidade sustentável e a gestão democrática e do sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade se orientam pelos seguintes objetivos locais:

I - Promover medidas de enfrentamento aos efeitos das mudanças climáticas;

II - Promover recuperação e valorização ambiental;

III - Proteger Unidades de Conservação, áreas de preservação permanente e a biodiversidade;

IV - Contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática;

V - Promover medidas de prevenção de desastres naturais;

VI - Aumentar a qualidade de vida da população pela melhoria da infraestrutura física da cidade;

VII - Garantir o direito à terra urbana e à moradia a toda a população;

VIII - Fortalecer a eficiência administrativa, executiva e financeira da cidade, de forma a ampliar os ganhos sociais e reduzir os custos operacionais do setor público;

IX - Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável.

X - Aumentar a economia rural familiar e com maior diversificação da produção local, de forma a diminuir a dependência da cultura canavieira;

XI - Reduzir a pobreza;

XII - Promover ordenamento territorial integrando uso do solo, sistema viário, transporte, saneamento básico, meio ambiente e desenvolvimento econômico e social;

XIII - Reduzir o processo de expansão horizontal devendo o crescimento urbano estar localizado prioritariamente em áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura implantada, contribuindo para otimizar a infraestrutura instalada;

XIV - Implantar sistema de transporte coletivo;

XV - Reduzir a necessidade de deslocamento motorizado;



XVI - Expandir redes de saneamento básico, especialmente dos sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;

XVII - Ampliar e requalificar sistema de áreas de convívio social, constituído por praças, parque e espaços de reunião.

### TÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 9º A política de estruturação urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento da cidade através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, conforme as seguintes diretrizes:

I - Consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;

II - Estimular a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;

III - Hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual e de bens;

IV - Promover a integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

V - Maior adensamento na área central onde se concentra a melhor infraestrutura;

VI - Aumento da diversificação de usos, com a inclusão de usos de comércio e serviços locais e de bairro nas áreas residenciais;

VII - Unificação de zonas urbanas similares, promovendo a simplificação do zoneamento;

VIII - Induzir a ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;

IX - Promover tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;

X - Regularizar assentamentos de interesse social já consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público;

XI - Qualificar progressivamente a área central e centros de bairros que são referências para a comunidade local;

XII - Incentivar e promover ações para regularização das construções civis irregulares.

### CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO



Art. 10. Fica delimitado o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana conforme contido no Anexo I – Mapa de Perímetro Urbano e de Expansão Urbana desta lei.

### CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO

Art. 11. Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Art. 12. O Município do Município de Paraguaçu Paulista fica dividido nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona Rural – MZR;

II - Macrozona Especial Ambiental Rural– MZEAR;

III - Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU;

IV - Macrozona Urbana – MZU.

Art. 13. O perímetro de cada Macrozona fica definido conforme mapa contido no Anexo II – Mapa de Macrozoneamento desta lei.

Parágrafo único. Considerando que a Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU refere-se à área de expansão urbana, caso o perímetro dessa área seja alterado, fica também alterado o perímetro dessa Macrozona.

#### Seção I – Da Macrozona Rural – MZR

Art. 14. A Macrozona Rural é composta por espaços não urbanizáveis destinados à produção agropecuária e florestal.

Art. 15. A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.

Art. 16. São diretrizes para o desenvolvimento da Macrozona Rural:

I - Contenção do desenvolvimento urbano ou rurbano;

II - Promoção de cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais locais para a dinamização da economia e inserção da questão ambiental nas suas atividades;

III - Manejo sustentável da produção de cana-de-açúcar de modo a minimizar degradação excessiva do solo;

IV - Diversificação da agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo;

V - Estímulo a parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;

VI - Implementação das medidas previstas no Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural;





- VII - Aumento das áreas de reserva florestal, em especial junto aos cursos d'água formando corredores de biodiversidade;
- VIII - Estímulo ao turismo ecológico e agroecológico;
- IX - Criação de Reservas do Patrimônio Particular Natural – RPPN;
- X - Execução de projetos e obras para a manutenção de estradas de acesso à região.

### Seção II – Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR

Art. 17. A Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR é aquela formada por áreas não destinadas à ocupação rural ou urbana, pois possuem condições ambientais desfavoráveis à ocupação ou são elementos sujeitos à preservação, conservação e recuperação ambiental.

Art. 18. O uso e ocupação do solo nesta macrozona são restritos, não sendo admitida o avanço da ocupação urbana ou rural.

Art. 19. Poderão ser admitidos usos ligados a atividades turísticas e/ou de pesquisa científica, a critério do órgão responsável pelo Meio Ambiente.

Art. 20. Integram a Macrozona Especial Ambiental Rural – MZEAR:

- I - Represa e sua área de proteção localizadas na área rural;
- II - Cursos d'água, nascentes e suas áreas de preservação permanente;
- III - Áreas de Preservação Permanente – APP situadas na área rural;
- IV - Remanescentes florestais situados na área rural;
- V - Reserva legal existentes ou a implantar localizados na área rural;
- VI - Aeródromo e sua área de proteção;
- VII - Estação Experimental Paraguaçu Paulista;
- VIII - Áreas em processo de erosão que necessitam recuperação ambiental;
- IX - Estação de tratamento de esgoto ou água localizadas na área rural.
- X - Grutas, cachoeiras, Parque Aquático, Fonte de Água Termal, Gruta Toca da Onça, Fenda;
- XI - Sítio São João, Fazenda Susi, ETEC Augusto Tortolero Araújo (Escola Técnica), Sítio Estância Lacerda, Sítio Fazendinha (São Vicente de Paula)

Art. 21. São objetivos de ordenação desse território:

- I - Preservação e conservação ambiental;
- II - Recuperação ambiental;
- III - Contenção da expansão urbana ou rural.

### Seção III – Macrozona de Contenção, Estruturação e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO

Art. 22. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO é aquela situada no entorno da represa do Ribeirão Alegre que está sofrendo pressão por ocupação especialmente por chácaras de lazer, cujo objetivo principal é o ordenamento do crescimento urbano (área de transição entre o urbano e o rural) sobre áreas com fragilidade ambiental e ainda conter possíveis danos ambientais a mananciais de abastecimento municipais.





Art. 23. O parcelamento, uso e ocupação do solo da área dentro da Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO, que está contida entre o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana, tem o objetivo de organizar o desenvolvimento de forma sustentável de áreas de transição urbano-rural em áreas de manancial que estão sendo ocupadas por chácaras de lazer.

§ 1º Em face de se tratar de área no entorno da Represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e são parcialmente sujeitos à inundação, essas áreas somente poderão ser ocupadas após a aprovação do Zoneamento Ambiental de Unidade de Conservação do tipo Área de Proteção Ambiental (APA), cujo respectivo Plano de Manejo deverá definir, no mínimo

I - A área de proteção da represa e as áreas de inundação, onde não poderá haver ocupação;

II - Assim como as medidas necessárias para a preservação e conservação ambiental;

III - Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis à conservação, recuperação e preservação ambiental.

§ 2º A respectiva lei do Zoneamento Ambiental poderá propor alteração do perímetro de expansão urbana e Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO, tendo como principal referência as microbacias e áreas de contribuição do Ribeirão Alegre e da Represa.

Art. 24. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO deverá atender às seguintes diretrizes:

I - Conservação e preservação ambiental;

II - Contenção do crescimento urbano sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Melhoria da qualidade da água dos mananciais;

IV - Implantação de saneamento ambiental específico, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

V - Implantação de estrutura viária, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

VI - Admitido atividades de baixo impacto ambiental, como chácaras de lazer com baixa densidade, atividades de pesquisa, turísticas e de lazer, comércio e serviço de atendimento local;

VII - Regularização fundiária das ocupações existentes, mediante implementação de mecanismos de sustentabilidade ambiental, preferencialmente às expensas dos empreendedores;

VIII - Urbanização específica de caráter ambiental.

Art. 25. Os parcelamentos do solo, assim como a regularização fundiária, somente serão admitidos após a aprovação do Plano de Manejo da APA, o qual deverá ainda estabelecer um zoneamento ambiental cujos parâmetros máximos são:



- I - Coeficiente de aproveitamento = 0,4;
- II - Densidade habitacional máxima = 5 habitações/ha;
- III - Taxa de ocupação máxima = 20%;
- IV - usos permitidos = habitação, comércio e serviço local, pesquisa científica, turismo (hotel, resort, clube de lazer e similares).

Art. 26. Além dos parâmetros máximos deverão ser observados, no mínimo os seguintes requisitos:

- I - Permeabilidade mínima = 40%;
- II - Área verde mínima = 20% ou a totalidade do remanescente florestal existente no local, o que for maior;
- III - Doação de áreas públicas destinadas preferencialmente para implantação de parques públicos e reservatórios de contenção, além das áreas destinadas ao sistema viário;
- IV - Recuperação de áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos: apresentação de mapeamento de áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento ou inundação, assim como processos geológicos e hidrológicos correlatos, com base em estudos técnicos como o hidrogeológico, declividades superiores a 30% e cartas geotécnicas, sendo que as áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos poderão estar dentro do condomínio ou loteamento, porém, demarcadas como áreas comuns e tomadas medidas de contenção e prevenção do risco, como a drenagem urbana ou barreiras de contenção;
- V - Vedação de ocupação da área de proteção da represa;
- VI - Captura de mais valias mediante Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU).

#### Seção IV – Macrozona Urbana

Art. 27. A Macrozona Urbana – MZU é composta por áreas urbanas, consolidadas ou em consolidação, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e que requerem uma qualificação urbanística progressiva.

Parágrafo único. A delimitação da Macrozona Urbana – MZU visa controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o à infraestrutura do município e aos componentes ambientais

Art. 28. O objetivo do uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana – MZU é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de forma a evitar:

- I - A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- II - A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III - O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- IV - A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- V - A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua



subutilização ou não utilização;

VI - A deterioração das áreas urbanizadas;

VII - A poluição e a degradação ambiental;

VIII - A exposição da população a riscos de desastres naturais.

Art. 29. A Macrozona Urbana – MZU, será dividida em compartimentos pelo Zoneamento, o qual estabelecerá diretrizes e parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para cada zona.

### CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO

Art. 30. O zoneamento é a divisão do território urbano do município em compartimentos, segundo os quais são definidos critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade, tendo os seguintes objetivos:

I - Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;

II - Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;

III - Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;

IV - Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;

V - Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;

VI - Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;

VII - Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;

VIII - Promoção de cidade compacta, com maior adensamento populacional e maior intensidade de uso e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;

IX - Predomínio de usos mistos desde que compatíveis;

X - Controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;

XI - Criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;

XII - Delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques em todos os quadrantes da cidade;

XIII - Controle e direcionamento da expansão urbana.

Parágrafo único. O Zoneamento fica definido conforme mapa contido no Anexo III – Mapa de Zoneamento desta lei.

Art. 31. A área contida no perímetro urbano será dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Especial Ambiental 1 – ZEA 1: compreende as áreas com componentes ambientais protegidos a serem preservados, tais como, cemitério, áreas de preservação permanente, parques, praças, jardins, vegetação remanescente;

II - Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2: compreende os lotes ocupados





por edifícios com potencial característica de Patrimônio Histórico Municipal, os quais devem ser preservados e cuja intervenção depende de plano de restauro;

III - Zona Especial – ZE: compreende as áreas ocupadas por edificações de caráter especial devido a seu porte, natureza ou localização, em sua maior parte de interesse público;

IV - Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU: compreende as primeiras quadras a partir dos eixos urbanos principais, onde potencialmente serão instaladas estruturas de transporte público coletivo, possibilitando maior adensamento habitacional, assim como maior intensidade de uso do solo;

V - Zona de Uso Misto – ZUM: compreende a região central do Município e adjacências, apresentando ocupação consolidada, com poucos terrenos vagos, e grau médio/alto de adensamento, com localização predominante de usos mistos e maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos;

VI - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1: compreende as áreas destinadas à produção de habitação de interesse social e habitação popular de mercado;

VII - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2: compreende as áreas ocupadas por habitação de interesse social, cuja urbanização está consolidada ou em consolidação;

VIII - Zona Habitacional 1 – ZH1: compreende as áreas ocupadas predominantemente por habitação de média densidade;

IX - Zona Habitacional 2 – ZH2: compreende as áreas ocupadas predominantemente por habitação de baixa densidade;

X - Zona Habitacional dos Distritos – ZHD: compreende as áreas urbanas situadas nos distritos Roseta, Sapezal e Conceição do Monte Alegre;

XI - Zona Industrial – ZI: compreende as áreas ocupadas predominantemente por indústrias ou usos do solo que exigem isolamento em relação ao uso habitacional.

Art. 32. As ruas comerciais e/ou serviços destinam-se ao exercício do comércio ou a prestação de serviços, onde deve predominar estes usos, especializados ou não, as quais se denominarão:

I - RCC - Ruas de Comércio Central;

II - RCB - Ruas de Comércio de Bairro;

III - RCR - Ruas de Comércio Regional.

Parágrafo único. As ruas comerciais ficam delimitadas conforme o contido no Anexo IV – Mapa das Ruas Comerciais desta lei.

Art. 33. Os diferentes tipos de ruas comerciais visam:

I - Na RCC - Ruas de Comércio Central, a atividade característica de centro urbano único e principal da cidade, deve-se incentivar a maior variedade possível de oferta de serviços, comércio varejista, pontos de encontro e convívio social;

II - Na RCB - Ruas de Comércio de Bairro - Ruas Estruturadas para o abastecimento dos bairros, que visam estimular a concentração do





comércio e serviços bem como absorver o comércio gerado pelo aumento da densidade populacional dos bairros;

III - Na RCR - Ruas de Comércio Regional - estimular a concentração de comércio e serviços de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade. Destina-se a qualquer tipo de comércio e serviço de grande escala além de outras atividades incômodas e/ou inadequadas a outras ruas de comércio.

Parágrafo único. Além dos usos permitidos nas respectivas zonas, nas ruas comerciais serão autorizadas atividades econômicas de Comércio e Serviço Local e de Bairro, e nas Ruas de Comércio Regional também de Comércio e Serviço Específico, atendidas as demais disposições desta Lei e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 34. Deverá ser elaborado o Plano de Patrimônio Histórico Edificado Municipal no prazo de um ano da data de promulgação dessa lei, o qual estabelecerá as condições de uso e ocupação do solo dos lotes situados em Zona Especial Ambiental 2 - ZEA 2.

Parágrafo único. O Plano também estabelecerá quais os lotes e edificações devem executar medidas de preservação e conservação de edificações de especial interesse histórico.

Art. 35. O Conselho da Cidade poderá estabelecer parâmetros menos restritivos aos estabelecidos por esta Lei para o licenciamento de novas construções situadas em Zona Especial – ZE, devendo ser observados o interesse público, a função social do lote e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada.

Art. 36. Qualquer alteração de zoneamento deverá observar a intenção de cada zona e mediante estudos técnicos que comprovem a necessidade de mudança do zoneamento.

#### CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 37. O parcelamento, nas suas diversas modalidades, atende o Plano Diretor e cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o Município, áreas para sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, conforme diretrizes fixadas em lei e neste Plano Diretor.

§ 1º Todo projeto de parcelamento deve atender as diretrizes de arruamento estabelecidas pelo Poder Executivo e destinar, sem ônus ao Município, as áreas definidas como vias projetadas.

§ 2º A ocupação dos terrenos atingidos por diretrizes de arruamento só será permitida mediante aprovação e implantação dessas diretrizes, nos termos da legislação de parcelamento do solo, mesmo que já tenha sido aprovado loteamento.

Art. 38. Nos processos de parcelamento caberá ao empreendedor ou proprietário implantar os equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários, e o sistema viário, este último compreendendo a abertura e terraplanagem, estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica,



iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, além de outras obras necessárias definidas no processo de aprovação.

Parágrafo único. Como garantia da execução das obras definidas em processo de aprovação, será prestada garantia pelo empreendedor no valor estimado dos trabalhos a serem realizados.

Art. 39. Lei específica de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório - PEUC deverá ser elaborada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de promulgação dessa Lei.

Art. 40. Para efeitos desta lei considera-se:

I - Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área computável e a área do terreno;

II - Coeficiente de aproveitamento básico é aquele definido na lei de zoneamento e uso do solo para cada zona e área especial;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo é o resultado da soma do coeficiente básico mais o acréscimo estabelecido para cada zona ou área especial mediante aquisição de potencial construtivo;

IV - Coeficiente de aproveitamento mínimo é aquele definido para fins de aplicação da Edificação e Parcelamento Compulsório e Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo;

V - Área mínima do lote admitida na zona ou área especial;

VI - Altura: altura máxima da edificação em número de pavimentos ou metros;

VII - Altura: altura máxima permitida;

VIII - Taxa de ocupação: é o percentual expresso em relação à área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar;

IX - Taxa de Permeabilidade: é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

X - Usos admitidos são as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou área especial correspondente;

XI - Usos proibidos são as atividades que por sua categoria, porte ou natureza são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com a finalidade urbanística da zona ou área especial correspondente;

XII - Testada mínima: dimensão da extensão da linha do terreno junto ao alinhamento predial;

XIII - Porte não habitacional: área total construída descontada as áreas destinadas a estacionamento em usos não habitacionais;

XIV - Densidade habitacional: relação entre o número máximo de habitações em um hectare.

Art. 41. Os usos do solo, segundo as suas categorias ficam classificados conforme o contido no Anexo V– Categorias de Uso do Solo.

Parágrafo único. A lista de atividades afetas a cada uso será



regulamentada por Ato do Poder Executivo Municipal com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Art. 42. A densidade habitacional máxima, assim como o porte não habitacional segundo cada zona ficam definidos conforme o contido no Anexo VI – Densidade habitacional máxima e Porte não habitacional Máximo.

Art. 43. Os índices construtivos que constituem os parâmetros de ocupação do solo, ficam classificados segundo cada zona conforme o contido no Anexo VII – Índices Construtivos.

Art. 44. Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

#### CAPÍTULO V – DA HIERARQUIA VIÁRIA

Art. 45. A hierarquia viária do Município é composta pelas seguintes classificações viárias:

I - Rodovias Estaduais;

II - Via Arterial Primária - Papel desempenhado pelos eixos rodoviários em perímetro urbano e pelas principais vias de ligação. Desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre os vários bairros e regiões da cidade;

III - Via Arterial Secundária - São as vias que desempenham papel de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras;

IV - Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;

V - Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;

VI - Viela – via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;

VII - Estrada Vicinal – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;

VIII - Estrada Parque – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso aprazível, ideal para prática de caminhada ou ciclo turismo;

IX - Ciclovias – via de circulação com destinação aos diversos bairros que se comunicam por Zonas de Interesse Ambiental, propiciando uma interação com a paisagem, como as áreas lindeiras dos córregos e açudes, sem com isto descaracterizá-las e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico.

Parágrafo único. A hierarquia viária fica definida conforme o Anexo VIII – Mapa de Hierarquia Viária.

#### TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS





Art. 46. Os instrumentos urbanísticos serão utilizados para a efetivação dos princípios, diretrizes e objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

Art. 47. São instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade, dentre outros:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV - Direito de Preempção.

Art. 48. São instrumentos de manejo do direito de construir:

- I - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 49. São instrumentos de reestruturação urbana:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Contribuição de Melhoria.

Art. 50. São instrumentos de gestão ambiental:

- I - Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA
- II - Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV

Art. 51. São instrumentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB:

- I - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS;
- II - Concessão do Direito Real de Uso;
- III - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- IV - Usucapião, nos termos dos arts. 1.238 e 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos arts. 9º e 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- V - Demarcação Urbanística;
- VI - Legitimação Fundiária e de Posse, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;
- VII - Desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e §5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- VIII - Desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- IX - Direito de Preempção;
- X - Requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XI - Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XII - Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea “f” do art. 76 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.





XIII - Arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

XIV - Consórcio Imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. Os instrumentos da REURB, que não estiverem dispostos nesta lei, serão regulamentados por lei municipal específica quando e se houver necessidade.

### CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e da Desapropriação Mediante Pagamento de Títulos da Dívida Pública

Art. 52. O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento para a indução do cumprimento da função social da propriedade sob pena, sucessivamente, de:

I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 53. Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§ 1º A notificação de que trata este artigo far-se-á:

I - Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - Por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III - Por edital, quando frustrada, por 3 vezes, a tentativa de notificação.

§ 2º A notificação deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura Municipal.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

§ 4º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 5º Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação



à administração pública.

§ 6º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 7º O proprietário terá o prazo de até 5 anos, a partir do início das obras previstas no § 4º para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 8º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativo habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 54. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 52 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 1º do artigo 52 desta Lei, o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado será o dobro da alíquota do ano anterior, respeitado o máximo de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 50, inciso III, desta lei.

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

Art. 55. Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º A emissão de títulos da dívida pública e o valor real da indenização seguirão o previsto no Estatuto da Cidade ou em legislação federal específica.

§ 2º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 3º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 4º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção.

Art. 56. Para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios



considera-se:

- I - Não edificado: imóvel que não possua edificação construída;
- II - Subutilizado: imóvel com área construída abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo;
- III - Não utilizado: imóvel onde haja desocupação por mais de 5 (cinco) anos consecutivos.

Art. 57. Os instrumentos previstos no artigo 50 serão aplicados, prioritariamente, em imóveis a serem listados em lei específica, prioritariamente nas seguintes áreas:

- I - Os imóveis delimitados no Anexo IX – Imóveis sujeitos ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Os imóveis com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo, localizados no EDU;
- III - Os Imóveis abandonados ou em estado avançado de degradação, a mais de 5 (cinco) anos;
- IV - Áreas para implantação de equipamentos;
- V - Vazios urbanos.

Art. 58. Para aplicar os instrumentos previstos nesta seção o Município deverá aprovar lei municipal específica com a lista dos imóveis afetados.

Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 59. O Município, por meio do Direito de Preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

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

Art. 60. A lista de imóveis sujeitos a preempção deverá ser aprovada por lei específica.

§ 1º A lei específica também determinará o prazo de vigência do direito de preempção para cada imóvel, assim como as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

§ 2º Os prazos de vigência serão de, no máximo 5 (cinco) anos.

§ 3º Fica assegurado ao Município o direito de preempção durante a vigência do prazo fixado na lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

§ 4º O Município e os particulares deverão observar as disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e as estabelecidas na lei





específica.

§ 5º Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, o Poder Público Municipal deverá ser consultado nos casos de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

### CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DE MANEJO DO DIREITO DE CONSTRUIR

#### Seção I – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Mudança de Uso

Art. 61. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO.

Art. 62. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$OOMU = (VGV - (Vsi + Cpuv)) * Fa$$

Sendo:

OOMU = Valor a pagar relativo à Outorga Onerosa de Mudança de Uso

VGV = Valor Global de Venda do Empreendimento (Loteamento)

Vsi = Valor Solo Inicial

Cpuv - Custos da Urbanização e de Venda Previstos

Fa – fator de ajuste, variando entre 0,50 e 0,05 de acordo com o tipo do empreendimento, sendo fixado pelo Executivo Municipal na aprovação do loteamento.

§ 1º O fator de ajuste será de 0,05 no caso de implantação de ao menos dois dos seguintes mecanismos de sustentabilidade ambiental:

I - Painéis solares que deem autonomia energética ao empreendimento;

II - Reservatórios de água pluviais nas edificações e nas vias públicas;

III - Pisos drenantes nas calçadas ou vias públicas;

IV - Mecanismos de compostagem de material orgânico e separação do resíduo sólido reciclável.

§ 2º As áreas de aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso são aquelas delimitadas no Anexo X – Áreas de aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso.

Art. 63. A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município para edificar acima dos do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida em áreas dotadas de infraestrutura.

Art. 64. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada conforme a seguinte fórmula:





$OODC = (AC - (Cbas \cdot AT)) \cdot VT \cdot \text{Fator de Desconto}$

Onde:

OODC = valor a pagar relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir

AC = Área total construída proposta, descontada das áreas de estacionamento coberto e outras áreas consideradas como não computáveis

Cbas = Coeficiente de Aproveitamento Básico

AT = Área do Terreno

VT = Valor venal do metro quadrado do terreno

Fator de Desconto = 0,25 para lotes situados em EEU e ZUM, 0,75 para lotes situados nas demais zonas

Art. 65. O valor arrecadado com a outorga onerosa deverá ser utilizado para a promoção de programas habitacionais de interesse social, com prioridade para relocação de famílias de áreas de risco.

Art. 66. Será concedida isenção da cobrança da Outorga Onerosa para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social destinada a população com renda até 3 (três) salários-mínimos.

Art. 67. Serão aplicados os seguintes descontos à Outorga Onerosa do Direito de Construir:

I - 50%: quando o empreendimento produzir energia alternativa não poluitiva, como energia solar ou eólica;

II - 20%: quando o empreendimento utilizar mecanismos de conservação e uso racional da água, tais como:

- a) Bacias sanitárias de volume reduzido de descarga;
- b) Chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga;
- c) Torneiras dotadas de arejadores;
- d) Captação, armazenamento e utilização de águas pluviais.

Seção II – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 68. A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos no zoneamento.

Parágrafo único. As áreas de aplicação da Transferência do Direito de Construir são aquelas delimitadas no Anexo XI – Áreas de aplicação da Transferência do Direito de Construir.

Art. 69. Poderão ceder potencial construtivo:

I - Os imóveis com restrição de ocupação devido a preservação do patrimônio histórico, mediante apresentação de projeto de restauro da edificação ou de conservação do patrimônio arqueológico;

II - Os imóveis a serem desapropriados pelo Poder Público em face de interesse público e como meio de indenização da desapropriação.

Art. 70. O potencial construtivo poderá ser transferido para:



I - A área livre no mesmo lote, mediante flexibilização de outros parâmetros construtivos, como taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e altura máximos;

II - A finalidade de ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. O Município poderá autorizar a Transferência do Direito de Construir para um ou mais lotes.

Art. 71. O potencial construtivo do imóvel que cede o potencial será a área do imóvel que cede o potencial multiplicado pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel.

Parágrafo único. Em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup> somente será autorizada a transferência da área de influência da edificação ou terreno a ser preservado.

Art. 72. A Transferência do Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da Transferência do Direito de Construir, e outras condições quando aplicáveis.

Art. 73. A Prefeitura Municipal expedirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário do imóvel que cede o potencial contendo a quantidade de metros quadrados a ser transferida.

Art. 74. O potencial construtivo oriundo da transferência poderá alienar total ou parcialmente o potencial diretamente a terceiros.

Art. 75. Para utilização do potencial construtivo o comprador do potencial deverá apresentar autorização de utilização do potencial construtivo pelo proprietário.

Parágrafo único. O Município expedirá nova certidão de potencial construtivo ao proprietário do potencial com o remanescente do potencial, caso houver, e dará baixa no potencial construtivo cedido para o imóvel.

Art. 76. O potencial construtivo a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

Onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido.

Ptr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional.

Vur = valor do metro quadrado do imóvel que recebe avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel que cede avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da



aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Cc = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que cede o direito de construir.

Cr = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que recebe a transferência.

### CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

#### Seção I – Da Contribuição de Melhoria

Art. 77. A Contribuição de Melhoria tem como fator gerador o acréscimo de valor do imóvel localizado nas áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas, e poderá ser aplicada com a finalidade de financiar as seguintes intervenções:

I - Abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas;

II - Construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis e viadutos;

III - Construção ou ampliação de sistemas de trânsito rápido inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema;

IV - Serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicações em geral ou de suprimento de gás, funiculares, ascensores e instalações de comodidade pública;

V - Proteção contra secas, inundações, erosão, ressacas, e de saneamento de drenagem em geral, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água e irrigação;

VI - Construção de estradas de ferro e construção, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;

VII - Construção de aeródromos e aeroportos e seus acessos;

VIII - Aterros e realizações de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico.

Art. 78. Ficam indicadas as áreas no entorno de novos parques e praças em áreas consolidadas, assim como das vias definidas no Anexo XII – Áreas de aplicação da Contribuição de Melhoria, como forma de financiar a implantação das seguintes melhorias:

I - Pavimentação;

II - Implantação de infraestrutura cicloviária;

III - Implantação de transporte público.

#### Seção II – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 79. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, melhorias sociais e a valorização ambiental, com a finalidade de:

I - Ampliar os espaços públicos,





II - Organizar o sistema de transporte coletivo,

III - Implantar programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

Art. 80. Ficam indicadas as áreas delimitadas no Anexo XIII – Áreas de aplicação de Operação Urbana Consorciada para aplicação do instrumento.

Parágrafo único. Operações Urbanas Consorciadas deverão destinar no mínimo 20% (vinte por cento) das unidades habitacionais para população na faixa até 3 (três) salários-mínimos.

Art. 81. A Operação Urbana Consorciada deverá ser aplicada mediante projeto urbanístico de intervenção específico e poderá prever:

I - Cancelamento da utilização de outros instrumentos urbanísticos em seu perímetro;

II - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes ou o impacto de vizinhança;

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

IV - Ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V - Ampliação de parques e áreas de preservação;

VI - Oferta de habitação de interesse social;

VII - A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas;

VIII - Desenvolvimento de pesquisa e aplicação de tecnologias inovadoras e sustentáveis em urbanização.

Art. 82. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter no mínimo:

I - Definição da área de abrangência contendo perímetro da área da intervenção e perímetro expandido;

II - Finalidade da operação proposta;

III - Programas básicos de ocupação da área e de intervenções previstas;

IV - Estudo prévio de impacto de vizinhança;

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

VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;

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



§ 1º Quando for o caso, a lei específica da operação urbana consorciada também poderá prever:

I - Execução de obras por empresas da iniciativa privada, de forma remunerada, dentre outras, pela concessão para exploração econômica do serviço implantado;

II - Solução habitacional dentro de sua área de abrangência, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de ocupação subnormal e áreas de risco;

III - Instrumentos e parâmetros urbanísticos previstos na operação e, quando for o caso, incentivos fiscais e mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos e para aqueles que por ele forem prejudicados;

IV - Preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor ambiental cultural e natural;

V - Estoque de potencial construtivo adicional;

VI - Prazo de vigência.

§ 2º Os recursos obtidos com a aquisição de potencial construtivo da Operação Urbana serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada e serão aplicados prioritariamente no perímetro da área de intervenção e secundariamente na área do perímetro expandido desde que atendam as finalidades da operação proposta.

Art. 83. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e serviços necessários à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir ou para modificar o uso, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos que superem os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, respeitados os limites estabelecidos na lei de cada operação urbana consorciada.

§ 3º A lei deverá estabelecer, entre outros:

I - Quantidade de certificado de potencial adicional de construção a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

II - O valor mínimo do certificado de potencial adicional de construção;

III - As fórmulas de cálculo das contrapartidas;

IV - As formas de conversão e equivalência dos certificados de potencial adicional de construção, em metros quadrados de potencial construtivo



adicional e de metros quadrados de potencial de alteração de uso e porte.

#### CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

##### Seção I – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 84. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e seu o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, é um instrumento prévio de análise para subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento possam causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 85. Ficam sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

I - Cemitérios, crematórios e necrotérios;

II - Frigoríficos, curtiúmes, matadouros e abatedouros;

III - Terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

IV - Terminais de cargas;

V - Hospitais, laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimioterapia, clínicas veterinárias, centros médicos e consultórios com área construída computável (ACC) igual ou superior a mil metros quadrados (1.000m²);

VI - Serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica, com área construída computável (ACC) igual ou superior a mil metros quadrados (1.000 m²);

VII - Armazéns, depósitos, centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável (ACC) igual ou superior a dois mil metros quadrados (2.000 m²);

VIII - Edificações ou grupamento de edificações com uso comercial, residencial ou misto, individual ou coletivo, e, com área edificável computável igual ou superior a oito mil metros quadrados (8.000 m²), limitados a oitenta unidades;

IX - Postos de abastecimento de combustíveis, garagens cobertas ou descobertas de veículos de transportes coletivos e/ou de cargas, transportadoras, e veículos de passeio, com área terrena (AT) igual ou superior a três mil metros quadrados (3.000 m²);

X - Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000 m²) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000 m²) e atividades industriais enquadradas como de médio e alto potencial poluidor com qualquer área;

XI - Empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a dez mil metros cúbicos;

XII - Parcelamento de solo em área urbana ou de expansão acima de





7.000 m²;

XIII - Supermercados e hipermercados com área superior a 1.500 m²;

XIV - Aprovação ou licença de localização e funcionamento de atividades com qualquer mudança de uso, em imóveis regularmente existentes, com ou sem acréscimo de área, desde que se enquadre em empreendimento gerador de impacto nos termos desta lei;

XV - Aprovação de reforma com acréscimo de área em empreendimentos ou atividades regularmente existentes, desde que, com as novas características se enquadrem em empreendimento gerador de impacto nos termos da presente lei.

Art. 86. Ato do Poder Executivo Municipal definirá o procedimento e tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança, indicando seu trajeto, momentos decisórios e possibilidades recursais.

Art. 87. O Município emitirá termo de referência definindo o conteúdo mínimo e forma de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo os seguintes itens:

I - Descrição do empreendimento ou atividade;

II - Cronograma previsto para a obra;

III - Custo estimado da obra;

IV - Análise e identificação dos impactos a serem causados, nas fases de planejamento implantação, operação e desativação, na área diretamente afetada, na área indiretamente afetada e na área de influência direta, quanto a:

a) Adensamento populacional;

b) Uso e ocupação do solo;

c) Ventilação e iluminação;

d) Valorização E/ou desvalorização imobiliária;

e) Paisagem urbana e áreas de interesse ou patrimônio histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

f) Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

g) Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

h) Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

i) Poluição sonora, atmosférica, hídrica, do solo, eletromagnética, visual e outras;

j) Vibração;

k) Periculosidade;

l) Geração de resíduos sólidos;



m) Riscos ambientais;

n) Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

V - Identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, conforme o caso, além das medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias adotadas nessas fases, com indicação das responsabilidades pelas suas implantações.

Art. 88. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, ou expedição de alvarás, a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, sinalização vertical e horizontal, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - Possibilidade de construção de equipamentos públicos, sociais e obras em outras áreas da cidade;

VIII - Manutenção de áreas verdes, e implantação de arborização urbana.

Art. 89. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 90. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 91. Será dispensada a apresentação do EIV quando a integralidade do seu conteúdo mínimo, conforme previsto nessa lei, estiver contemplado no EIA.

### CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

#### Seção I – Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia e da Concessão do Direito Real de Uso

Art. 92. A Lei de Regularização Fundiária Municipal deverá ser revista, para se adequar ao contido neste Plano Diretor e na Lei Federal



13.465/2017.

Parágrafo único. A Lei de Regularização Fundiária Municipal deverá prever a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e a Concessão do Direito Real de Uso.

Art. 93. A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e a Concessão do Direito Real de Uso, poderão ser aplicadas em qualquer imóvel do município, sendo prioritariamente indicadas as áreas situadas em Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social e no Distrito de Conceição de Monte Alegre, conforme delimitados no Anexo XIV – Áreas de aplicação da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e da Concessão de Direito Real de Uso.

Seção II – Demarcação Urbanística

Art. 94. A demarcação urbanística é o procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 95. A ferramenta deverá ser incluída, com seu devido regulamento na revisão da Lei de Regularização Fundiária Municipal, observado o contido na Lei Federal 13.465/2017.

TÍTULO IV – DAS MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS

CAPÍTULO I – DA MACRODIRETRIZ 1 – MUDANÇAS CLIMÁTICAS, RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Art. 96. A Macrodiretriz 1 (M1), consiste em medidas de enfrentamento às mudanças climáticas, recuperação e valorização ambiental, e tem por objetivo realizar intervenções para restituir o ambiental natural degradado a um estado mais próximo ao original, dando o devido valor cultural e econômico aos possíveis serviços ambientais prestados pelo ecossistema renovado, assim como tornar a cidade mais resiliente.

Art. 97. Para consecução da Macrodiretriz 1 (M1), ficam previstas as seguintes propostas:

I - M1P1: Medidas de adaptação ou mitigação dos efeitos das mudanças climáticas;

II - M1P2: Segurança hídrica;

III - M1P3: Proteção do patrimônio natural, cultural e histórico.

Seção I – Da M1P1 – Mudanças Climáticas

Art. 98. A M1P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação da rede de drenagem urbana prevenindo enchentes, enxurradas e inundações;

II - Aumento da permeabilidade do solo urbano, por meio da instituição de uma taxa de permeabilidade mínima dentro dos lotes;

III - Estímulo à implantação de estruturas urbanas sustentáveis, como





captação de água de chuva, pisos drenantes, reúso de água e energia solar;

IV - Aumento dos sumidouros, por exigência e fiscalização de áreas de reserva legal ao longo dos rios, inclusive nas áreas rurais e também da proteção de áreas verdes importantes por meio da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;

V - Prevenção de ondas de calor por meio da ampliação de arborização urbana e das áreas verdes públicas;

VI - Combate à erosão e processos de desertificação por meio da implantação das medidas previstas no Plano de Controle de Erosão;

VII - Elaboração de Plano de Proteção da Represa, visando mitigar riscos de desastres naturais em face de mudanças no regime de chuvas.

Art. 99. São possíveis fontes de financiamento para implementação dessas ações estratégicas:

I - Exploração econômica organizada do turismo local;

II - Parcerias interfederativas com o Estado e a União, com os recursos previstos para implementação da recuperação da ambiental da APA do Ribeirão Alegre;

III - Parcerias com instituições de pesquisa, como Universidades e outros Centros Especializados;

IV - ICMS Ecológico;

V - Demais recursos previstos no Plano de Controle de Erosão.

Seção II – Da M1P2 – Segurança Hídrica

Art. 100. A M1P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Criação da APA do Ribeirão Alegre;

II - Manutenção da universalização do saneamento básico, inclusive do tratamento do esgoto sanitário.

Art. 101. Fica indicado como possível fonte de financiamento, o recurso arrecadado para o financiamento do saneamento ambiental local.

Seção III – Da M1P3 – Proteção do Patrimônio Natural, Cultura e Histórico

Art. 102. A M1P3, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Criação de Sistema Municipal de Áreas Verdes, constituído por todas as áreas verdes situadas em áreas urbanas e rurais do Município;

II - Criação do Cadastro Municipal de Potenciais Edifícios Históricos, assim como o respectivo controle sobre o uso e ocupação desses imóveis;

III - Criação e divulgação de Calendário Cultural local.

Art. 103. Ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento para essa proposta são:

I - Utilização da transferência de potencial construtivo para preservação de imóveis com potencial histórico de preservação e áreas de bosques relevantes;

II - Utilização de estrutura instalada da Prefeitura, em secretarias de



cultura, turismo e meio ambiente.

### CAPÍTULO II – DA MACRODIRETRIZ 2 – QUALIFICAÇÃO URBANA

Art. 104. A Macrodiretriz 2 (M2), consiste na qualificação urbana, por meio da melhoria das condições de saneamento ambiental, de mobilidade urbana, do transporte público, da infraestrutura urbana e dos serviços públicos, e tem por objetivo aumentar a qualidade de vida da população pela melhoria da estrutura física da cidade.

Art. 105. Para consecução da M1 deverão ser implementadas as seguintes propostas:

I - M2P1: Acesso universal ao saneamento ambiental e ampliação da drenagem urbana

II - M2P2: Implementação e melhoria de sistemas de mobilidade ativa

III - M2P3: Implementação de um sistema municipal de Transporte Público

IV - M2P4: Melhoria na infraestrutura urbana

### SEÇÃO I – Da M2P1 – Saneamento Ambiental e Drenagem Urbana

Art. 106. A M2P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação contínua das redes de abastecimento de água e esgoto, mantendo o índice de atendimento maior que 99%;

II - Manutenção da perda de água menor que 20%;

III - Manutenção do índice de tratamento de esgoto em 100%;

IV - Implementação das medidas de curto, médio e longo prazo previstas no Plano de Saneamento, ou seja, implementação de reservatórios, redes de distribuição de água, renovação de ativo, perfuração de poços, implementação de equipamentos e adutoras; implantação de novas redes para crescimento populacional, remanejamento e substituição de redes existentes;

V - Revisão do Plano de Saneamento no prazo máximo de 10 anos da data de sua última revisão, que deverá conter Planos Municipais de Resíduos Sólidos Urbanos e de Drenagem urbana;

VI - Elaboração de projetos para aumento da rede de drenagem urbana.

Art. 107. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipais;

II - Repasses de recurso federal;

III - Demais recursos a serem elencados no Plano Municipal de Saneamento Básico;

IV - Recursos da tarifa e concessão.

### Seção II – Da M2P2 – Mobilidade Ativa

Art. 108. A M2P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de Plano Estratégico de Mobilidade Ativa, que deverá conter diagnóstico, propostas, metas e recursos para melhoria das calçadas, acessibilidade, assim como da implementação de uma rede



ciclovária municipal, sendo que esta deverá ter objetivo tanto de lazer como de uso da modal bicicleta para deslocamentos de trabalho, estudo e integração com o transporte público;

II - Os sistemas de mobilidade ativa, como calçadas, ciclovias, paraciclos, deverão estar preferencialmente integrados ao sistema de transporte público, polos geradores de tráfego;

III - Regulamentação de vias de trânsito para caminhões, livrando a zona urbana do tráfego de caminhões;

IV - Criação de áreas de trânsito amigável aos pedestres, com vias compartilhadas com velocidade reduzida.

Art. 109. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipal;

II - Parcerias com polos geradores de tráfego;

III - Contribuição de melhoria.

Seção III – Da M2P3 – Transporte

Art. 110. A M2P3, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de Plano Municipal de Transporte Público, vinculado ao Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II - Implementação progressiva de sistema municipal urbano de transporte público, tendo como ponto de partida os eixos principais da cidade que são as vias centrais da zona Eixo de Desenvolvimento Urbano (EDU);

III - Criação de linhas complementares do transporte público do atendimento aos bairros e núcleos urbanos localizados nos distritos;

IV - O sistema de transporte público deverá ter como referência sistemas de baixo carbono, assim como estar integrado com estruturas de mobilidade ativa;

V - A localização das linhas de transporte deverá estar, o máximo possível, integrado ao uso do solo e sistema viário, ou seja, estar localizado preferencialmente nas vias com melhor infraestrutura e com maior intensidade de uso do solo.

Art. 111. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipal;

II - Recursos advindos de venda de potencial construtivo relativo à Operação Urbana Consorciada;

III - Contribuição de Melhoria;

IV - Financiamento Federal;

V - Outros a serem definidos no Plano Municipal de Transporte Público;

VI - Recursos da tarifa e concessão.

Seção IV – DA M2P4 – Infraestrutura Urbana

Art. 112. A M2P4, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:





I - Implementação de programa municipal de manutenção urbana, que deverá contemplar a manutenção do revestimento viário, modernização dos sistemas de sinalização para o trânsito (semaforização, sinalização vertical e horizontal), substituição progressiva de iluminação pública por sistemas cada vez mais sustentáveis e autônomos;

II - Implementação de canal de comunicação direto ou via CRM municipal, para fins de registros para a manutenção urbana;

III - Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

IV - Reserva de áreas para implantação de serviços públicos nas áreas de expansão urbana.

Art. 113. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - CIP – Contribuição de Iluminação Pública;

II - Contribuição de melhoria;

III - Terrenos oriundos do parcelamento do solo.

### CAPÍTULO III – DA MACRODIRETRIZ 3 – DIREITO À TERRA URBANA

Art. 114. A Macrodiretriz 3, consiste no direito à terra urbana e à moradia, e tem por objetivo promover medidas para reduzir o déficit habitacional, assim como prover terrenos para a expansão urbana.

Art. 115. Para consecução da M3 deverão ser implementadas as seguintes propostas:

I - M3P1: Regularização fundiária de interesse social e de interesse específico e programa de redução do déficit qualitativo

II - M3P2: Produção de novas moradias

III - M3P3: Ordenamento da expansão urbana

#### Seção I – Da M3P1 – Regularização Fundiária

Art. 116. A M3P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Revisão da Lei do Programa de Regularização Fundiária adequando-a ao contido na legislação federal da REURB-S e a REURB-E, incluindo, dentre outros instrumentos, a demarcação urbanística e atualizando as Concessões para fins de moradia;

II - Estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, para programas de REURB-S;

III - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, dos projetos de regularização fundiária que, além de demarcar a área da regularização, também estabelecerão as áreas que poderão ser consideradas consolidadas e as que deverão ser relocadas;

IV - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, a REURB-E, para fins de regularização fundiária de interesse específico, para fins de regularização inclusive de condomínio de lotes de chácaras, definindo padrões urbanos e ambientais mínimos;



V - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, um programa de intervenções urbanístico-ambientais, definindo metas, ações, prazos e fontes de financiamento;

VI - Implementação de Programa Municipal de Redução do Deficit Habitacional Qualitativo, que deverá estudar medidas como o aluguel social para fins de desadensamento e coabitação, assim como a melhoria das edificações e de infraestrutura urbana.

Seção II – Da M3P2 – Produção Habitacional

Art. 117. A M3P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Regulamentação da aplicação de programas federais de produção de novas moradias, direcionando esta produção prioritariamente para o interior do tecido urbano e secundariamente para tecidos urbanos contíguos;

II - Controle da especulação imobiliária, por meio da implementação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do Direito de Preempção, assim como da atualização da Planta Genérica de Valores.

Seção III – Da M3P3 – Ordenamento da Expansão Urbana

Art. 118. A M3P3 deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Fiscalização e controle da expansão urbana informal, em especial por núcleos de chácaras de lazer no entorno da represa;

II - Ordenamento da expansão urbana no entorno da represa, por meio de criação de uma área de proteção ambiental e seu respectivo Plano de Manejo;

III - Destinação de áreas para expansão urbana de interesse social, por meio de demarcação de ZEIS em lotes vagos.

Art. 119. Ficam indicados como possíveis fontes de financiamento desta proposta:

I - Recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - Terrenos oriundos do parcelamento do solo;

III - Programas nacionais e estaduais de regularização fundiária;

IV - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

**CAPÍTULO IV – DA MACRODIRETRIZ 4 – QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Art. 120. A Macrodiretriz 4 (M4), consiste na melhoria da percepção do indivíduo de sua inserção na via, no contexto da cultura e sistema de valores nos quais ele vive e em relação aos seus objetivos, necessidades, expectativas, padrões e preocupações.

Parágrafo único. Do ponto de vista de políticas públicas, envolve serviços públicos setoriais, como a saúde, educação, lazer, assistência social, segurança e trabalho.

Art. 121. A M4 será desenvolvida por meio da implementação das seguintes propostas:



I - M4P1: Acesso universal à saúde, educação, esporte e lazer e assistência social;

II - M4P2: Acesso ao trabalho.

Seção I – Da M4P1 – Saúde, Educação, Assistência Social, Esporte e Lazer

Art. 122. A M4P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de planos setoriais de saúde, educação, assistência social, segurança, esporte e lazer, em consonância com as respectivas políticas nacionais, que deverão conter, no mínimo, metas de curto, médio e longo prazo, assim como prazos e recursos para implementação de suas determinações;

II - Implementação de equipamentos públicos, sempre que possível, multissetoriais, a fim de garantir que essas estruturas possam ser adaptadas a partir da necessidade de mudanças de públicos, com diferentes faixas etárias, em face da transição demográfica em curso;

III - Implementação de equipamentos públicos de forma descentralizada pelos bairros e distritos;

IV - Estabelecimento de padrões urbanísticos e ambientais mínimos pela legislação regulamentadora deste Plano Diretor;

V - Promoção de políticas de qualidade de vida integral, entendida como o desenvolvimento social, mental, físico, emocional do indivíduo;

VI - Programa Ama Paraguaçu Paulista, com a intenção de criar estima pela cidade, nas escolas, nos locais públicos e no trânsito, Identificação com a cidade, é necessário que a população conheça e sinta-se parte da cidade, por meio de um desenho de fácil identificação;

VII - Promoção do acesso a toda população aos oito remédios naturais, sendo alimentação saudável, ingestão de água pura, ar puro, exposição à luz solar, exercício físico, repouso, controle de uso de substâncias intoxicantes e espiritualidade.

Art. 123. Os recursos para implementação das políticas previstas nesta proposta deverão ser definidos nos respectivos planos setoriais.

Seção II – Da M4P2 – Trabalho

Art. 124. A M4P2 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de plano de combate ao desemprego;

II - Facilitação do consumo e do crédito, por meio de parcerias com institutos financeiros locais e governamentais;

III - Facilitação para programas de capacitação para o trabalho;

IV - Preferência de mão de obra local nos sistemas de compras públicas.

Art. 125. Os recursos para implementação das políticas previstas nesta proposta deverão ser definidos nos respectivos planos setoriais.

### CAPÍTULO V – DA MACRODIRETRIZ 5 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 126. A Macrodiretriz 5 (M5), consiste no desenvolvimento econômico sustentável, que consiste no crescimento econômico utilizando





racionalmente os recursos naturais para as presentes e futuras gerações.

Art. 127. A M5 deverá ser implementada pelas seguintes propostas:

I - M5P1: Desenvolvimento do Turismo e fortalecimento do setor de comércio e serviços

II - M5P2: Diversificação da Agricultura e segurança alimentar

III - M5P3: Redução da vulnerabilidade social decorrente de pobreza, privação ou fragilidade socioambiental;

IV - M5P4: Preparo para a transição demográfica.

Seção I – Da M5P1 – Turismo, Comércio e Serviços

Art. 128. A M5P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Planejamento, estruturação e desenvolvimento do turismo local com foco nos ativos ambientais peculiares municipais

II - Implementação de Plano Municipal de Turismo;

III - Fortalecimento do setor de serviços por meio da promoção de um programa de capacitação a ser implementado em parceria com instituições de ensino e o SEBRAE;

IV - Crescimento integrado entre uso do solo, sistema viário, transporte, mobilidade e desenvolvimento econômico;

V - Promoção do uso do solo cada vez mais misto, com o controle de impactos de vizinhança;

VI - Provisão de áreas comerciais e de serviço local nos bairros.

Seção II – Da M5P2 – Agricultura e Segurança Alimentar

Art. 129. A M5P2 será implementada por meio das seguintes ações estratégicas:

I - Promoção da agricultura familiar com a produção de produtos para o consumo local do Município juntamente à produção de cana-de-açúcar tornando o sistema sustentável

II - Cana-de-açúcar mais sustentável, com a eliminação de sistemas de queimada, utilização de fertilizantes que minimizem a degradação do solo, aumento das reservas legais ao longo dos cursos d'água e aplicação de técnicas sustentáveis de plantio;

III - Criação de um sistema de segurança alimentar, com a produção de alimentos no território do município e distribuição facilitada pela Prefeitura Municipal a preços mais acessíveis.

IV - Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência.

Art. 130. A principal possível fonte de financiamento é de recursos próprios, parcerias com os empresários locais e com o sistema "S", assim como com o Governo Estadual.

Seção III – Da M5P3 – Vulnerabilidade Social

Art. 131. A M5P3 será implementada por meio das seguintes ações estratégicas:



### Secretaria de Gabinete-GAP

I - Implementar mercado social com venda de produtos básicos a valores de custo, tais como alimentos, produtos de higiene, produtos de limpeza, dentre outros;

II - Implementação de mercado social com venda de hortifruti a valores reduzidos, com base em um sistema municipal de agricultura sustentável voltada para essa finalidade;

III - Facilitação nos processos de cadastramento aos sistemas de distribuição de renda estaduais, federais e municipais;

IV - Articulação junto à sociedade civil de programas de segurança alimentar, renda e vestuário.

Seção IV – Da M5P4 – Transição Demográfica

Art. 132. A M5P4 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Adequar ou criar equipamentos voltados para o atendimento ao idoso;

II - Adequar o sistema de mobilidade municipal as necessidades da população idosa;

III - Ampliar e descentralizar os espaços de participação, ocupação e convívio do Idoso;

IV - Qualificar recursos humanos e formas de acesso aos serviços;

V - Priorizar o atendimento ao idoso e aos portadores de necessidades especiais no âmbito familiar, exceto os idosos em vulnerabilidade socioeconômica, em situação de risco social e vítimas de violência;

VI - Estabelecer mecanismo de divulgação e informação de caráter educativo no que tange a longevidade, com foco em ações preventivas;

VII - Instituir políticas intersetoriais, especialmente de esporte e cultura, para atendimento das demandas de idosos;

VIII - Estabelecer em ações preventivas de assistência social, saúde e previdência para população idosa e deficiente na área rural;

IX - Redimensionar e readequar equipamentos de atendimento a crianças com foco na melhoria progressiva da qualidade e redução progressiva na quantidade.

CAPÍTULO VI – DA MACRODIRETRIZ 6 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Art. 133. A Macrodiretriz 6 (M6), consiste no fortalecimento institucional, e tem por objetivo implementar sistemas e instrumentos que aumentem a capacidade pública tanto do ponto de vista administrativo, executivo como financeiro, para implementar as demais medidas previstas no Plano Diretor.

Art. 134. A M6 deverá ser implementada pelas seguintes propostas:

I - M6P1: Fortalecimento institucional para o planejamento municipal e urbano

II - M6P2: Fortalecimento financeiro para o desenvolvimento urbano sustentável

Seção I – Da M6P1 – Planejamento Municipal e Urbano

Art. 135. A M6P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:



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

II - Cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III - Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV - Atualização da legislação urbanística, em harmonia e regidos pelo Plano Diretor;

V - Criação de um Fundo de Desenvolvimento Urbano;

VI - Estabelecimento de um sistema de indicadores, com base nas propostas do Plano Diretor, para conformar um sistema de monitoramento da implementação do Plano Diretor;

VII - Criação de um sistema de informações municipais aberto à população, que inclua o sistema de indicadores;

VIII - Capacitação técnico-institucional para o desenvolvimento urbano por meio de desenvolver, aprimorar, apoiar e implementar programas e ações de aperfeiçoamento tecnológico, capacitação profissional, adequação e modernização do aparato institucional e normativo, a fim de garantir a regulação, a regularização, a melhoria na gestão, a ampliação da participação, a redução de custos, a qualidade e a eficiência da política urbana, possibilitando a participação das universidades.

Seção II – Da M6P2 – Fortalecimento Financeiro

Art. 136. A M6P2 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Identificar novas fontes de financiamento sustentável;

II - Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos, por meio de implementação da Contribuição de melhoria, da outorga onerosa do direito de construir e da transferência de potencial construtivo;

III - Considerar o contido no Plano Diretor para direcionar os investimentos estabelecidos no planejamento orçamentário (PPA, LDO e LOA);

IV - Atualização da planta de valores;

V - Implementação do cadastro territorial multifinalitário;

VI - Regulamentação do uso de investimentos locais, como programas de moradia, a serem destinados a áreas definidas pela prefeitura, com parâmetros compatíveis à infraestrutura instalada ou prevista.

VII - Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano,





de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VIII - Parcerias com o sistema "S", para capacitação técnica do efetivo municipal.

### TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 137. A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal nos processos de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade, considerando as diretrizes, princípios e objetivos previstos neste Plano Diretor.

Art. 138. São princípios da gestão democrática da cidade:

I - Transparência no acesso à informação de interesse público;

II - Incentivo à participação popular;

III - Integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art. 139. Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II - Debates, audiências e consultas públicas;

III - Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV - Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 140. A gestão orçamentária participativa de que trata a alínea "f" do inciso III do art. 4º desta Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 141. O Sistema de Planejamento Municipal é o desenvolvimento de um processo dinâmico e contínuo, que articula as políticas públicas com os diversos interesses da sociedade e promove instrumentos para a gestão e o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento Municipal dar-se-á de forma integrada, sob coordenação e monitoramento da Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura.

Art. 142. O Sistema Municipal de Planejamento deve promover:

I - A revisão e adequação do Plano Diretor e da legislação urbanística;

II - A atualização das informações de interesse do Município;

III - A articulação entre os sistemas de informação necessários à gestão



territorial;

IV - A publicização das informações geradas pelo Município;

V - A coordenação do planejamento urbano;

VI - O ordenamento das funções sociais da propriedade e da cidade;

VII - A gestão democrática da cidade.

Art. 143. O Sistema Municipal de Planejamento se efetiva por meio de:

I - Instrumentos previstos neste Plano Diretor e em legislações urbanísticas;

II - Sistema de Monitoramento do Plano Diretor;

III - Definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano geral e setorial, dos programas e projetos especiais;

IV - Planos Setoriais;

V - Planos de Ação e Investimentos, conforme previsto na legislação estadual;

VI - Outros Planos, Programas e Projetos ligados ao desenvolvimento urbano;

VII - Articulação entre os órgãos que integram o Poder Público Municipal, inclusive a Câmara Municipal, cuja interlocução deverá ocorrer de forma permanente e contínua;

VIII - Gestão democrática da cidade.

Art. 144. O Sistema de Monitoramento e Controle do Plano Diretor é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura e tem por objetivo relacionar, estruturar e analisar as informações municipais com a finalidade de correlacionar os princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor com os resultados alcançados, e tem os seguintes objetivos:

I - Acompanhar o desempenho alcançado a partir da implantação dos princípios, diretrizes e objetivos previstos nesta lei;

II - Fornecer através do monitoramento informações necessárias às futuras adaptações ou revisões do Plano Diretor, de forma a contribuir para a melhoria da gestão municipal;

III - Promover a publicidade das informações monitoradas, permitindo maior controle social e participação efetiva da população na gestão democrática da cidade;

IV - Estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, universidades, cartórios de registro de imóveis e demais órgãos e entidades públicas e privadas, visando à obtenção ou acesso a informações necessárias ao monitoramento do Plano Diretor.

Art. 145. Caberá ao Executivo Municipal proceder, anualmente, uma avaliação da execução do Plano Diretor, em conjunto com a comunidade e a Câmara Municipal.

Parágrafo único. A avaliação será elaborada pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**CAPÍTULO I – DO CONSELHO DA CIDADE (CONCIDADE)**



Art. 146. Fica instituído o Conselho da Cidade (CONCIDADE), composto pelos seguintes representantes:

I - 2 (dois) representantes do Executivo Municipal;

II - 1 (um) representante do setor produtivo;

III - 1 (um) representante do setor acadêmico;

IV - 1 (um) representante de clubes de serviço.

§ 1º O Conselho da Cidade será presidido por um representante do executivo municipal ao qual cabe o voto de desempate.

§ 2º Os representantes do setor público serão indicados pelo Prefeito Municipal.

§ 3º Os representantes do setor privado serão definidos em reunião pública.

§ 4º O regimento do CONCIDADE deverá ser elaborado nas suas primeiras reuniões.

Art. 147. São competências do CONCIDADE:

I - Analisar casos omissos desta lei e seus regulamentos;

II - Apreciar projetos de lei ou de decretos decorrentes deste Plano Diretor e seus regulamentos;

III - Demais definidas em dispositivos específicos.

### TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 148. As seguintes leis deverão ser revistas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de promulgação dessa lei, a fim de que se adequem a este Plano Diretor:

I - Lei de Parcelamento do Solo;

II - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III - Programa de regularização fundiária e urbanística.

Art. 149. Quando o prazo não for especificado, fica definido o prazo máximo de 2 (dois) anos para encaminhar à Câmara Municipal projetos de leis específicas previstos neste Plano Diretor.

Art. 150. Enquanto não forem aprovadas as leis, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, considerando ainda que as normas e parâmetros urbanísticos previstos nesta lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

Art. 151. No prazo de 2 anos deverão ser aprovados os Planos Setoriais previstos nesta lei, devendo ser garantida a participação popular e orientados pelo contido neste Plano Diretor.

Art. 152. Os parâmetros de uso e ocupação e as demais normas fixadas na legislação em vigor, terão 6 (seis) meses de prazo de validade, contados a partir da data de vigência da legislação específica, renovável uma única vez por 6 (seis) meses, para:

I - Projetos já licenciados;

II - Projetos em tramitação, protocolados até a data de vigência desta Lei.





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 47 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

Art. 153. Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

§ 1º Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.

§ 2º As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

§ 3º As obras de regularização de edificações de que trata o parágrafo anterior serão analisadas desde logo a promulgação do Plano Diretor, aplicando-se quando possível os parâmetros urbanísticos alterados, independente do zoneamento.

Art. 154. Revogam-se:

I - a Lei Complementar nº 10, de 16 de novembro de 1998 e suas alterações, assim como as demais disposições em contrário;

II - a Lei nº 2.491, de 26 de janeiro de 2007; e

III - a Lei nº 2.766, de 20 de abril de 2011.

Art. 155. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)  
Prefeito

LÍBIO TAIETTE JÚNIOR  
Chefe de Gabinete

(Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV disponíveis no link para acesso direto nº 0000581).



Documento assinado eletronicamente por **Líbio Taiette Júnior**, **Chefe de Gabinete**, em 26/06/2024, às 08:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada**, **Prefeito**, em 26/06/2024, às 08:57, conforme horário



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 48 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0000503** e o código CRC **0710CF07**.

Referência: Processo nº  
3535507.414.00000059/2024-06

SEI nº 0000503





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021

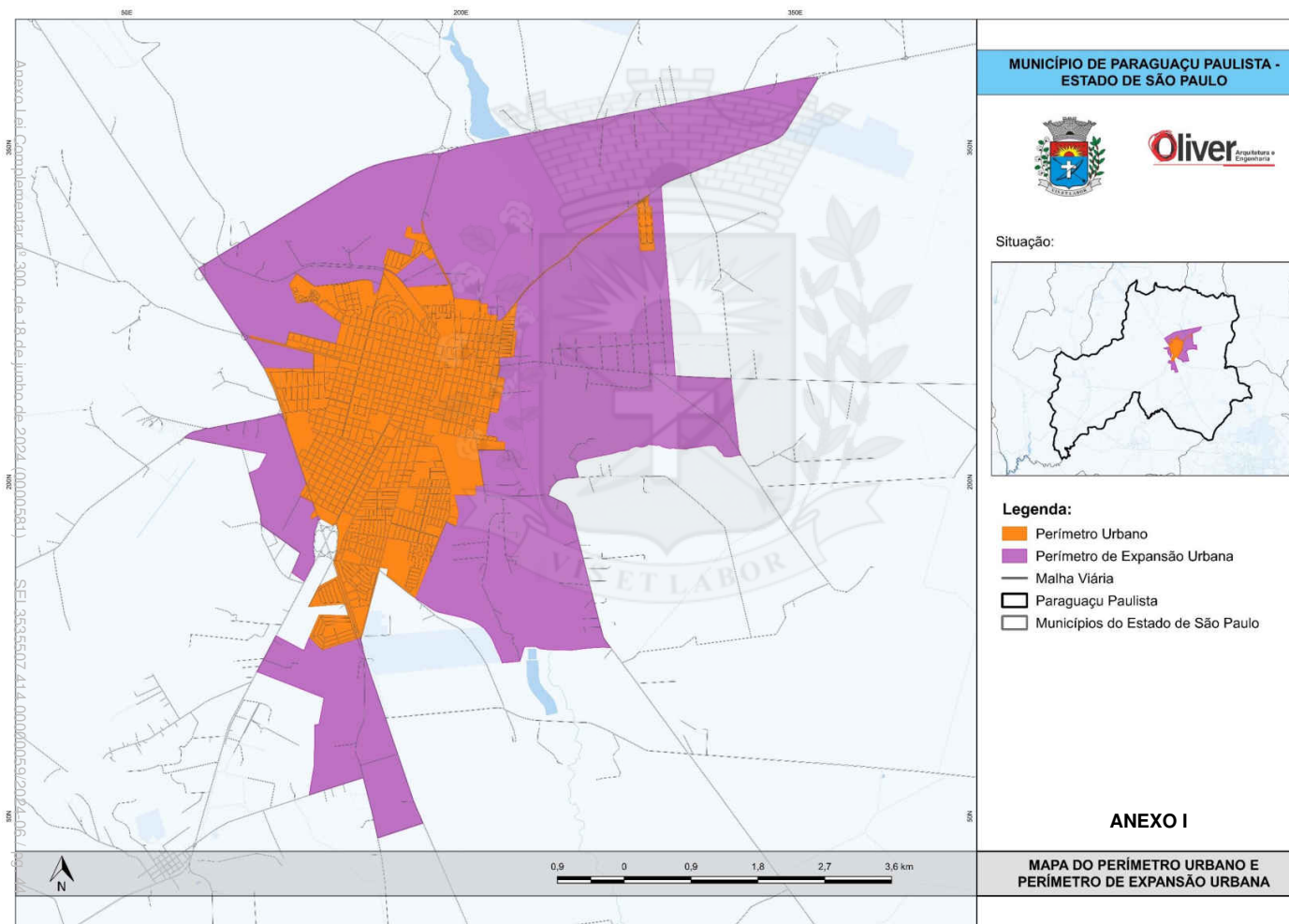


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 49 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP







# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021

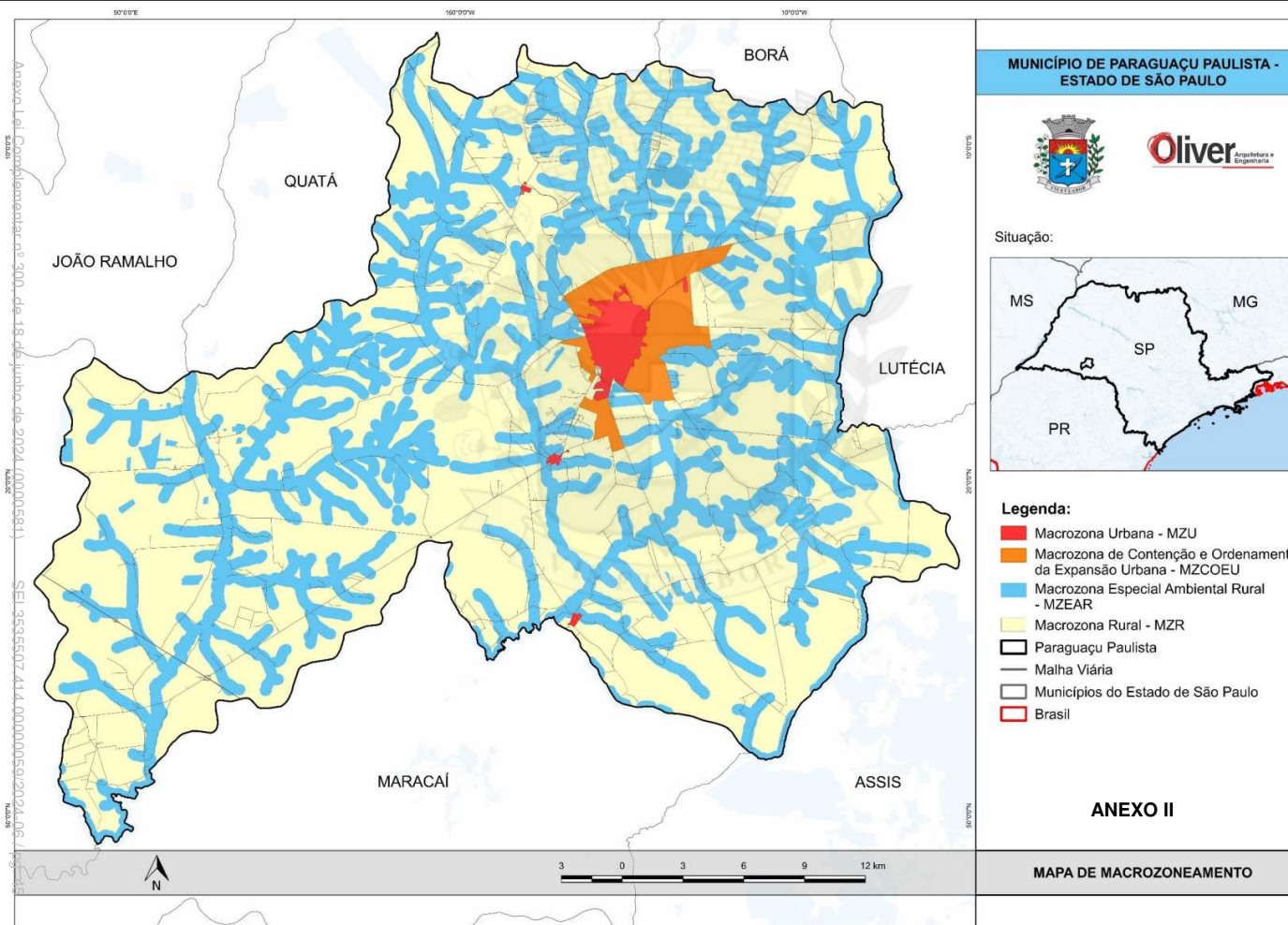


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 50 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

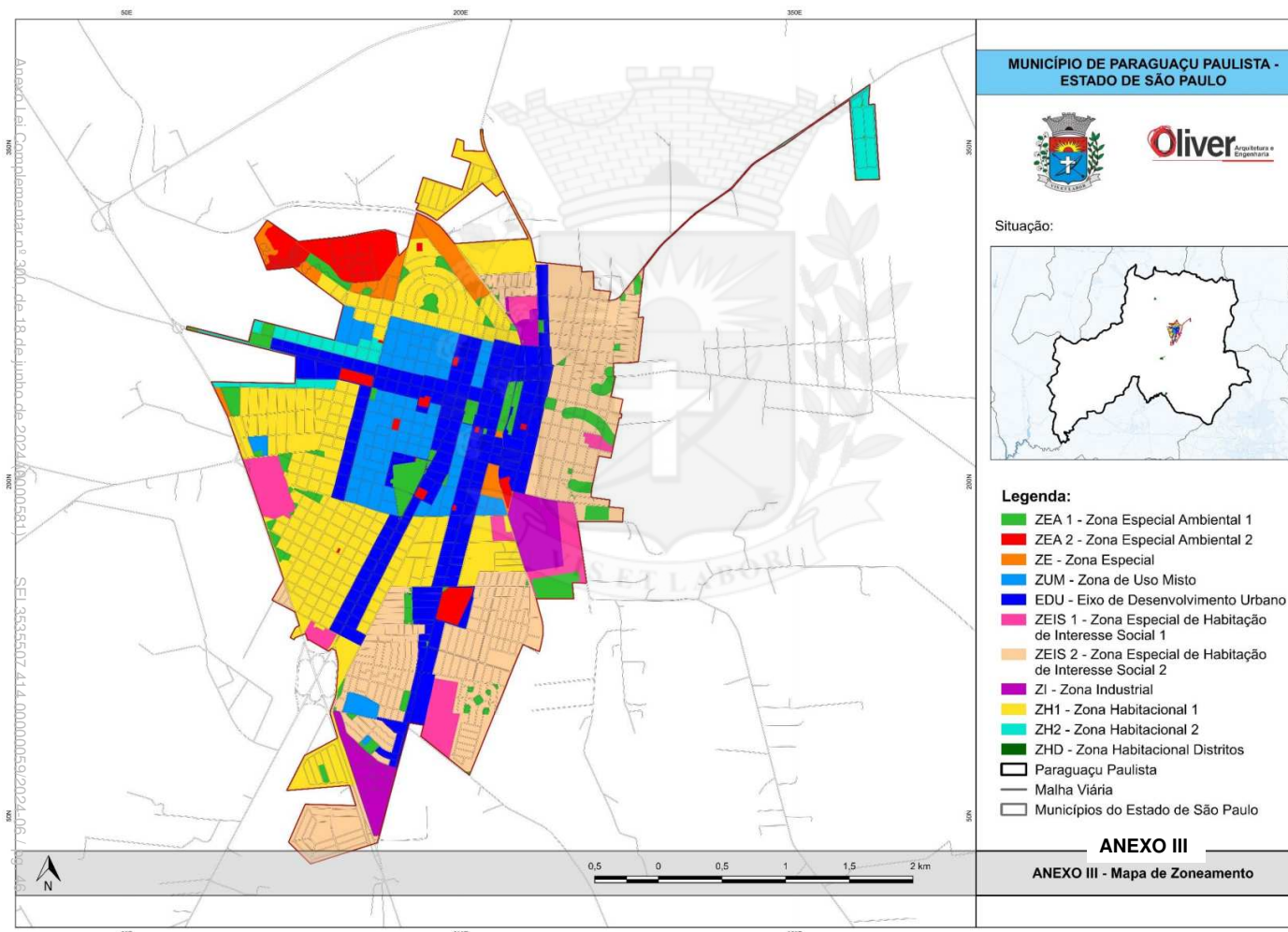


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 51 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021

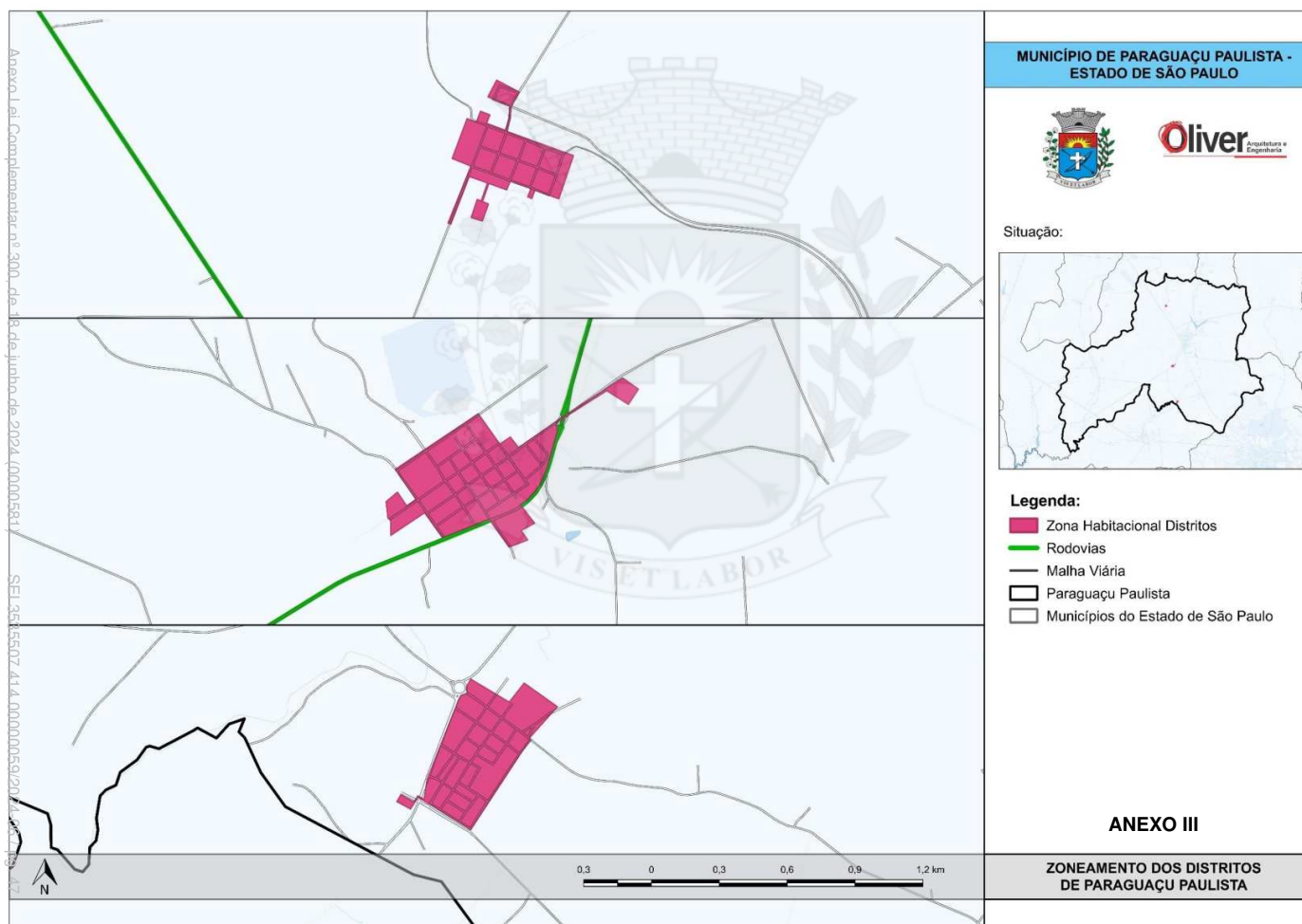


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 52 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP







# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

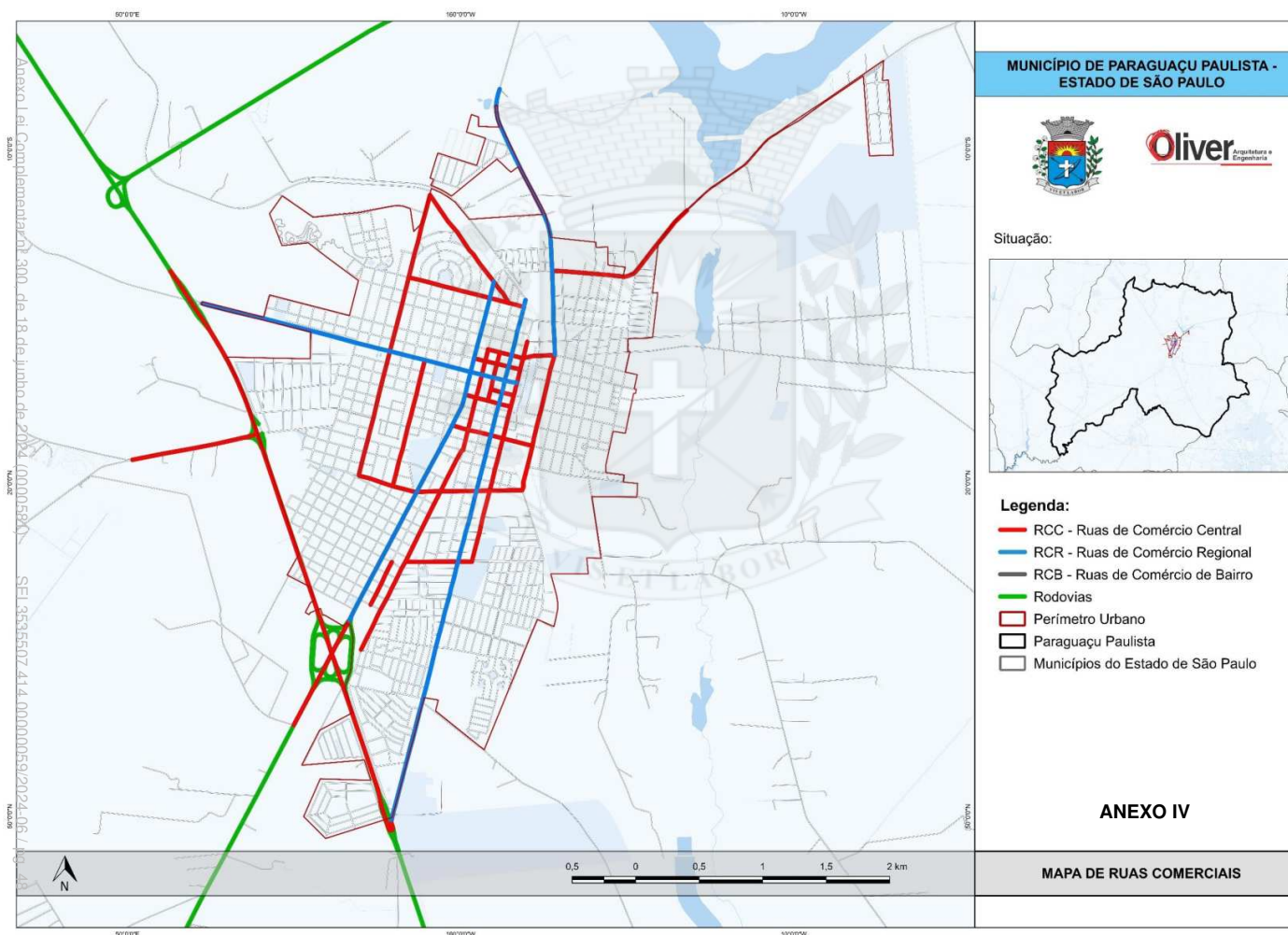


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 53 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 54 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

## ANEXO V – CATEGORIAS DE USOS DO SOLO

Categoria	Usos do Solo
H1	Habitação unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.
H2	Habitação geminada: unidades habitacionais contíguas com parede comum
H3	Habitação coletiva: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas, agrupadas verticalmente
CL	Condomínio de lotes: condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, nos termos da Lei 13.465/2017
LF	Loteamento fechado: loteamento com acesso controlado
CSL	Uso comercial e de serviços de unidade de vizinhança, de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)
CSE	Comércio e Serviço Específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança será estudada pelo Conselho da Cidade.
I1	Uso industrial não incômodo
I2	Uso industrial Incômodo
AP	Produção Agropecuária



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 55 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

## ANEXO VI – DENSIDADE HABITACIONAL MÁXIMA E PORTE NÃO HABITACIONAL MÁXIMO

Zona	Porte não habitacional máximo	Densidade habitacional máxima
<b>Macrozona Urbana - MZU</b>		
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	Não se aplica	Poderá ser utilizada a área da ZEA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADES	
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	2.000m², podendo ser admitido porte superior a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha
Zona de Uso Misto – ZUM	800m², podendo ser admitido porte até 2.000m² a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	400m²	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m²	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m²	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m²	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m²	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m², podendo ser admitido porte até 2.000m² a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	Densidade da zona atravessada





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 56 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

## ANEXO VII – ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			TP	Área mínima dos lotes (m²) Testada mínima (m)	Recuo lateral mínimo (m)	Recuo Frontal (m)	Altura máxima (pav/ m)
			Min	CAB	CAM					
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	A critério do CONCIDADE		-	1	2 -1	A critério do CONCIDADE, que deverá analisar a área de influência da edificação com potencial histórico e a sua preservação.				
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADE (4)	70%	0,5	1	2,8	15%	350m²	2,5m	2,0m	4 pav 18m -6
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	H1, H2, H3, CSL CSB, CSS, I1	80%	0,5	1	3,2	15%	250m²	Mín 2,5m a partir do 3º pav respeitado h/6	4,0m	6 pav 18m -6
Zona de Uso Misto – ZUM	H1, H2, H3, CSL CSB, I1	80%	0,5	1	2,4	15%	250m²	1,5m	2,0m	3 pav 12m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	10%	125m²	Mín 1,5m a partir do 3º pav	2,0m	4 pav 10m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	Facultado	125m²	Mín 1,5m a partir do 3º pav	Facultado	4 pav 10m
Zona Habitacional 1 – ZH1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4	10%	250m²	1,5m	2,0m	3 pav 10m
Zona Habitacional 2 – ZH2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	10%	250m²	1,5m	2,0m	2 pav 10m
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	10%	125m²	1,5m	Facultado	2 pav 10m
Zona Industrial – ZI	H1 (5) CSL, CSB, CSS, I1, I2	80%	0,5	1	2,1	10%	600m²	2,0m	6m	3 pav livre

### NOTAS:

- (1) Na ZEA1 não será admitido o uso e ocupação do solo. No entanto, caso o lote seja atingido por outro zoneamento, a ZEA1 poderá utilizada para fins do cálculo dos demais parâmetros construtivos, desde a área da ZEA1 seja totalmente preservada e não haja prejuízos ambientais relevantes.
- (2) O recuo frontal poderá ser dispensado para lotes situados em vias locais, com largura superior a 12m, onde não houver projeto de ampliação viária, e mais de 70% da extensão da fachada das casas situar-se no alinhamento predial.
- (3) Para fins de transferência de potencial construtivo, será considerada como área a ser cedida à área total construída destinada à edificação de caráter histórico somada à sua área de influência.
- (4) Na Zona Especial o CONCIDADE deverá, preferencialmente, autorizar ampliação com o uso existente no lote ou ainda usos complementares ao principal.
- (5) Restrito à apenas uma unidade habitacional no lote.
- (6) Altura maior a 6 pavimentos poderá ser autorizado pelo CONCIDADE, mediante apresentação de EIV e atendido o afastamento lateral mínimo de h/5.
- (7) Para construção de habitação de interesse social, assim como para atividades econômicas até 400m², fica dispensada a cobrança de potencial construtivo para chegar ao coeficiente máximo.
- (8) Quando não houver recuo lateral mínimo estabelecido, as aberturas (janelas, eirado, terraço, varanda) para as divisas deverão atender a um recuo lateral mínimo de 1,5m, de acordo com o disposto no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro.
- (9) Para equipamentos urbanos e comunitários públicos (municipal, estadual ou federal, assim como de instituições públicas específicas) não será exigida a aquisição de potencial construtivo, podendo chegar ao coeficiente de aproveitamento máximo.
- (10) Não será admitida a aprovação de lotes não edificáveis, ou seja, os lotes deverão ter ao menos 25% da sua área com possibilidade de edificação. Consideram-se para esse fim não edificável:



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 57 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante; áreas atingidas por faixas "não aedificandi" de qualquer natureza.

(11) Áreas com solo hidromórfico; áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário; outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.

(12) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico.

(13) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS.

(14) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica.





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

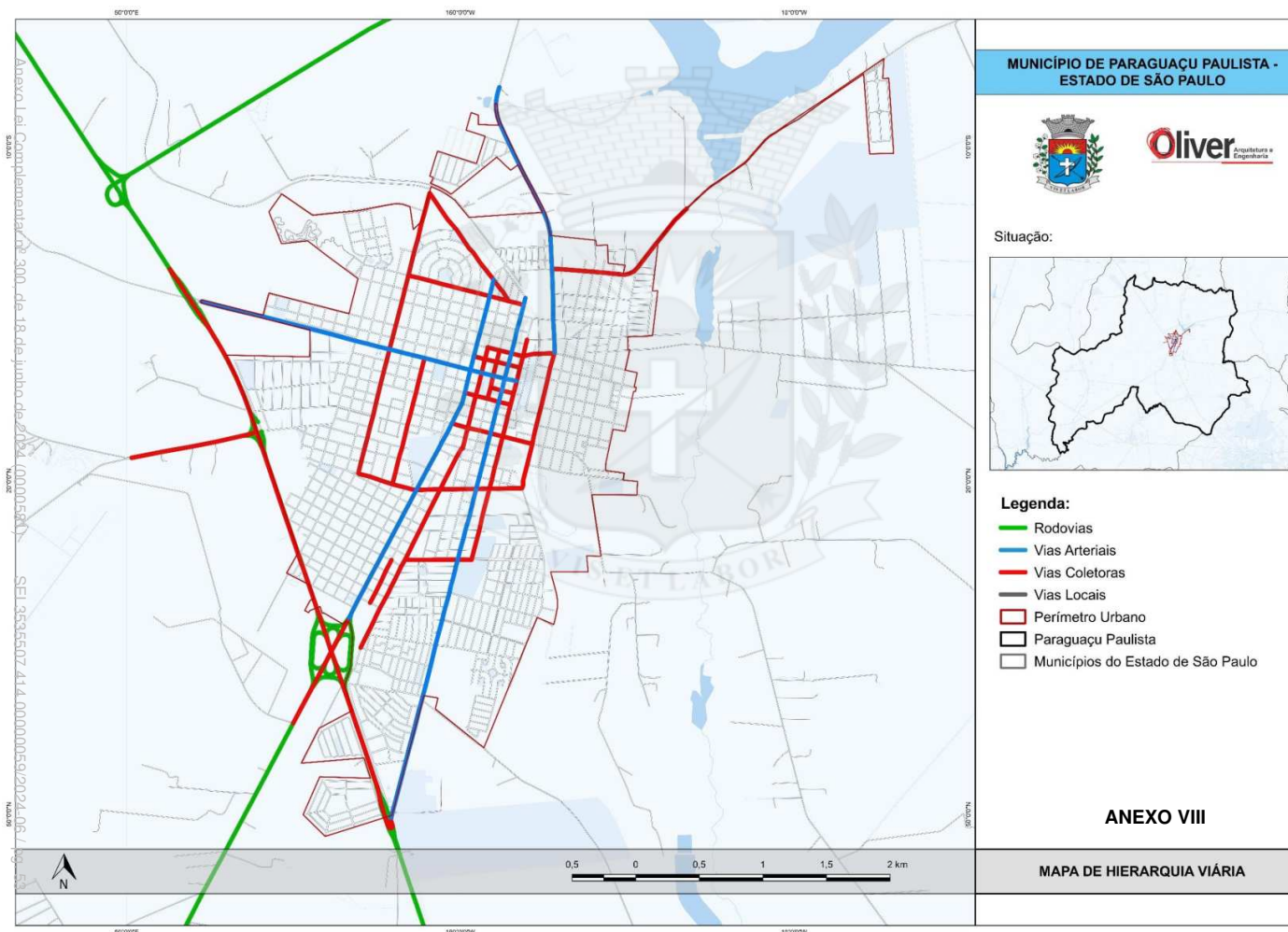


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 58 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP







# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

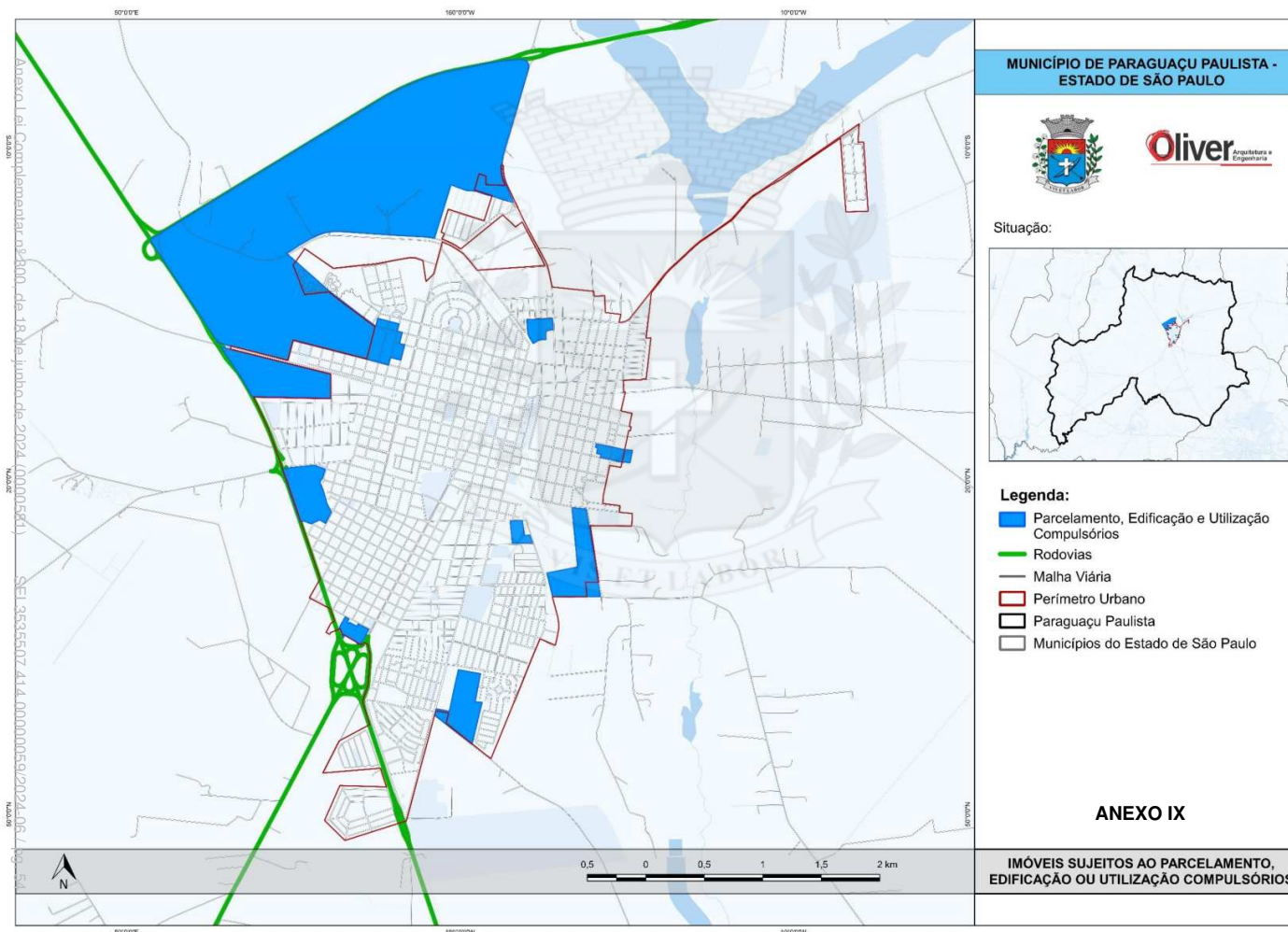


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 59 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

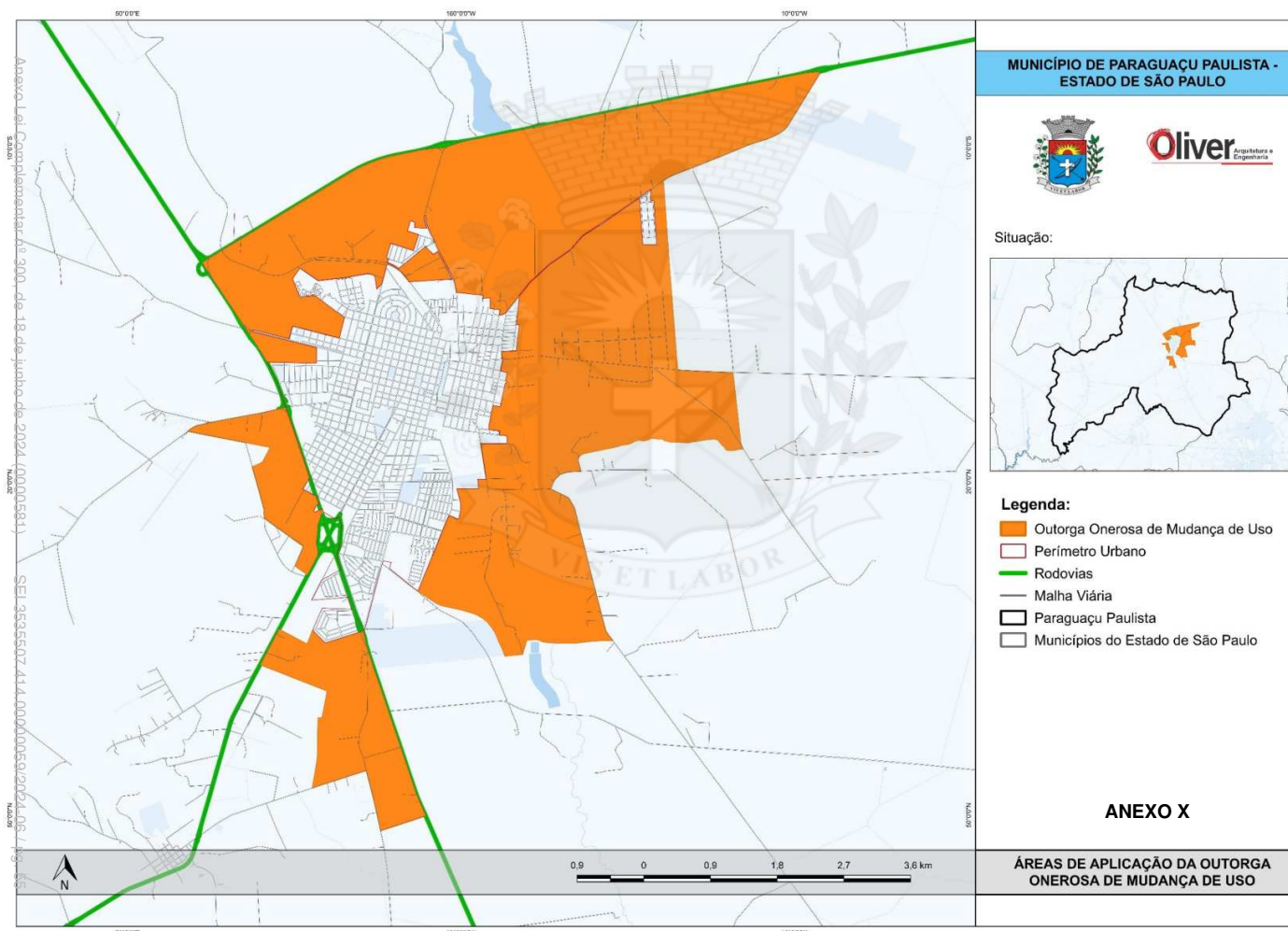


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 60 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021

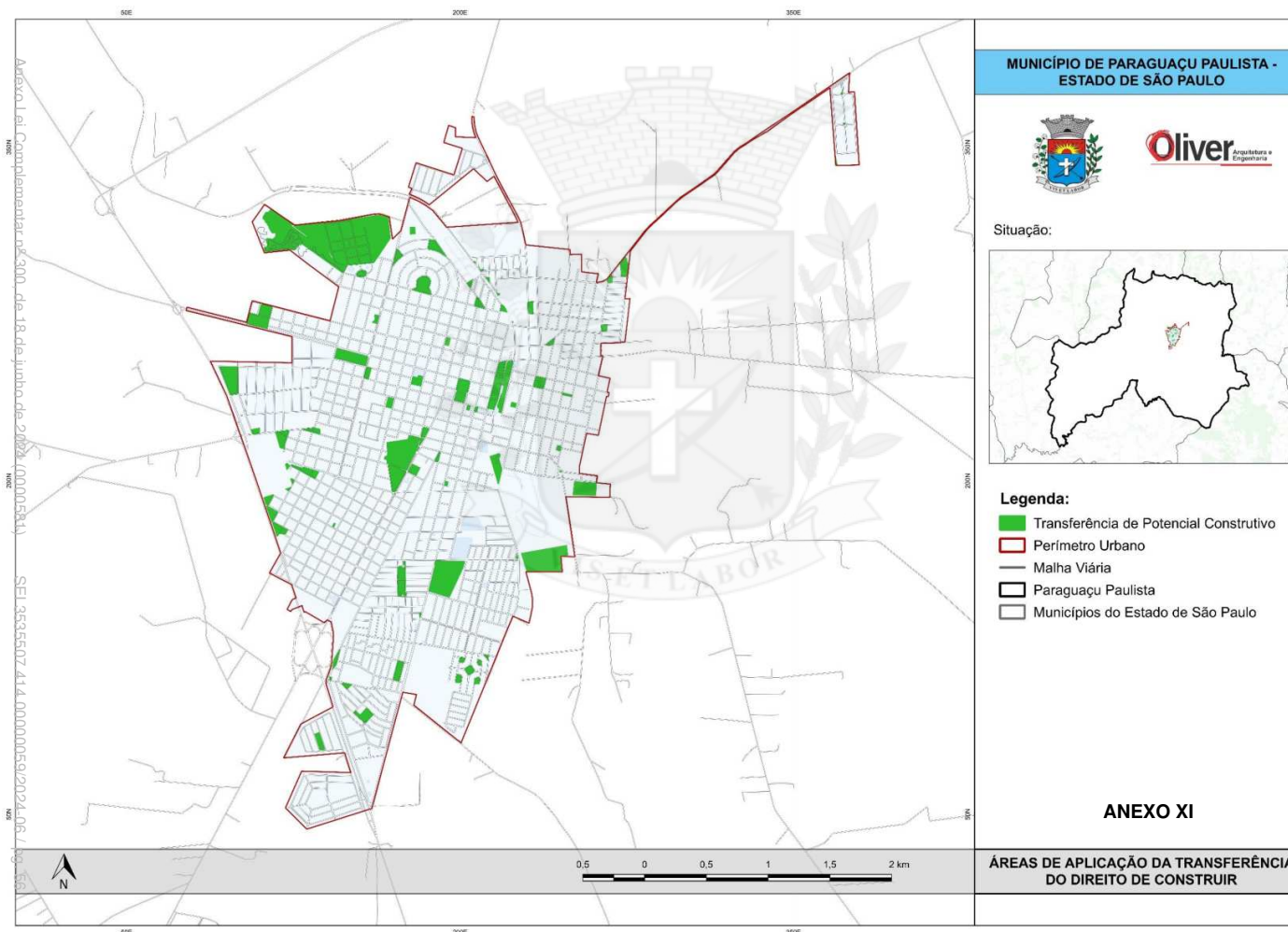


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 61 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP







# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

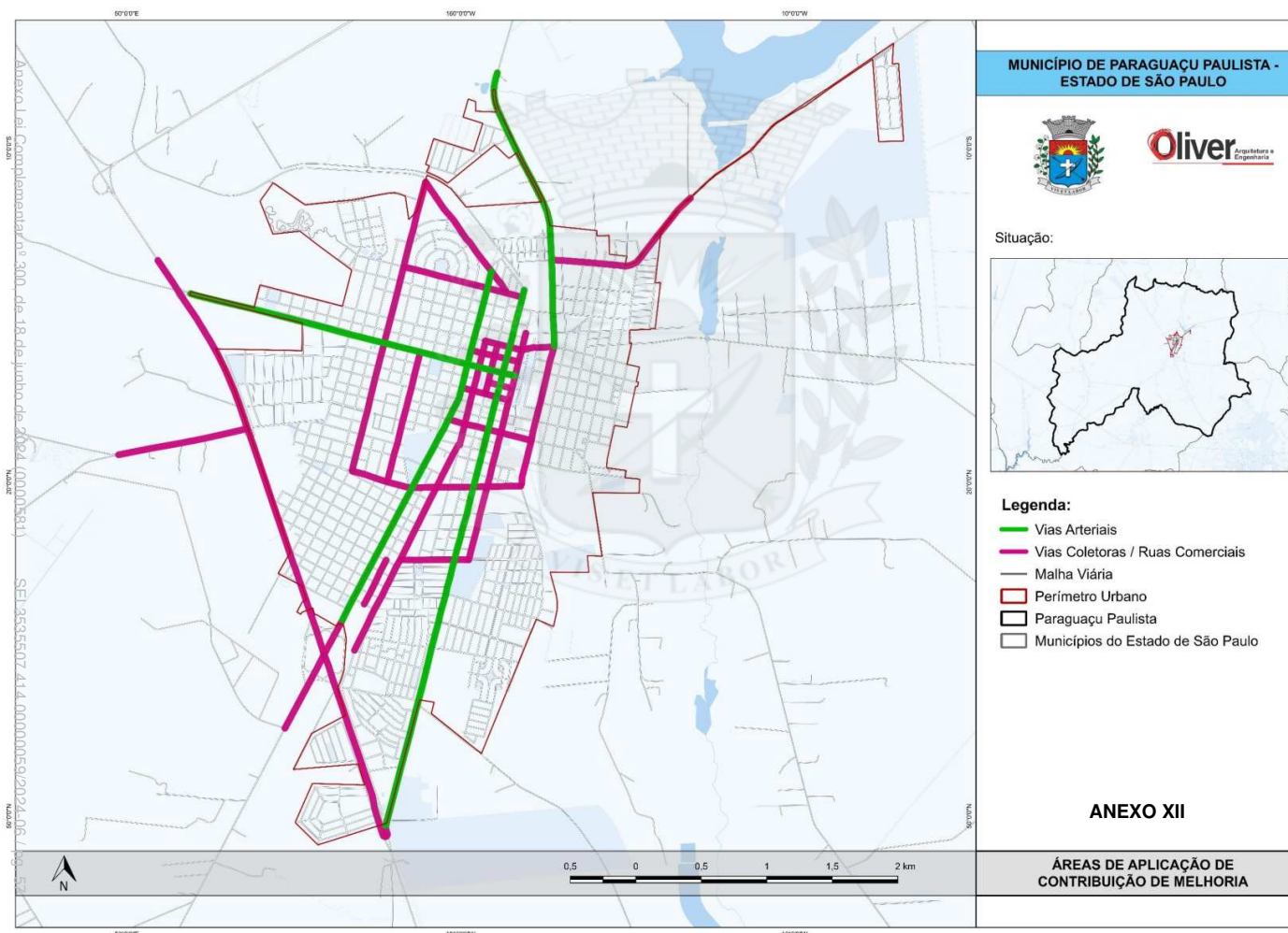


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 62 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

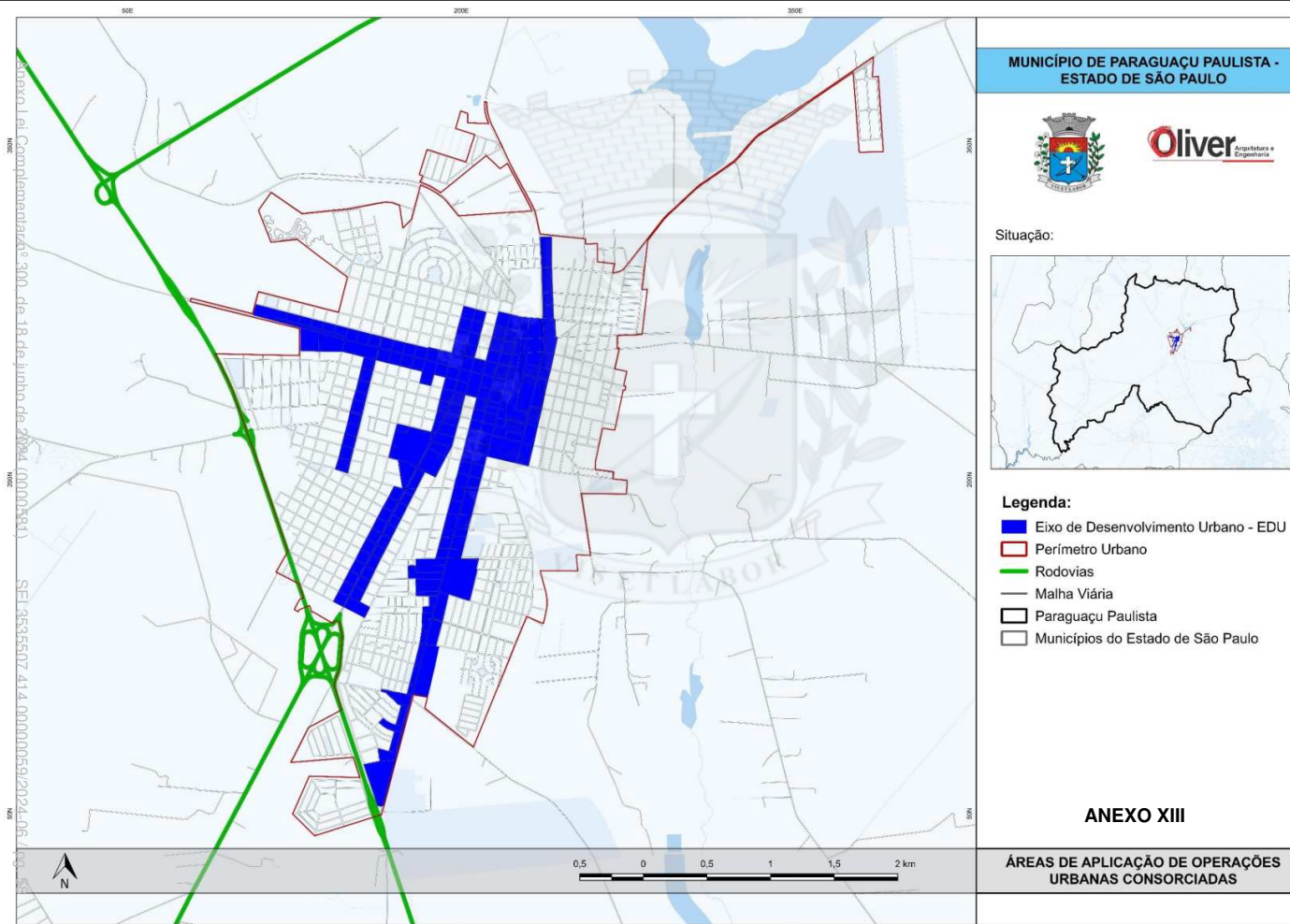


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 63 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP







# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 64 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

