

VALORIZAÇÃO AMBIENTAL.....	36
Seção I – Da M1P1 – Mudanças Climáticas.....	36
Seção II – Da M1P2 – Segurança Hídrica.....	37
CAPÍTULO II – DA MACRODIRETRIZ 2 – QUALIFICAÇÃO URBANA.....	37
Seção I – Da M2P1 – Saneamento Ambiental e Drenagem Urbana.....	38
Seção II – Da M2P2 – Mobilidade Ativa.....	38
Seção III – Da M2P3 – Transporte.....	39
Seção IV – DA M2P4 – Infraestrutura Urbana.....	40
CAPÍTULO III – DA MACRODIRETRIZ 3 – DIREITO À TERRA URBANA.....	40
Seção I – Da M3P1 – Regularização Fundiária.....	41
Seção II – Da M3P2 – Produção Habitacional.....	41
Seção III – Da M3P3 – Ordenamento da Expansão Urbana.....	41
CAPÍTULO IV – DA MACRODIRETRIZ 4 – QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS.....	42
Seção I – Da M4P1 – Saúde, Educação, Assistência Social, Esporte e Lazer.....	42
Seção II – Da M4P2 – Trabalho.....	43
CAPÍTULO V – DA MACRODIRETRIZ 5 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL.....	43
Seção I – Da M5P1 – Turismo, Comércio e Serviços.....	44
Seção II – Da M5P2 – Agricultura e Segurança Alimentar.....	44
Seção III – Da M5P3 – Vulnerabilidade Social.....	45
Seção IV – Da M5P4 – Transição Demográfica.....	45
CAPÍTULO VI – DA MACRODIRETRIZ 6 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL.....	45
Seção I – Da M6P1 – Planejamento Municipal e Urbano.....	46
Seção II – Da M6P2 – Fortalecimento Financeiro.....	46
TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE.....	47
CAPÍTULO I – DO CONSELHO DA CIDADE (CONCIDADE).....	49
TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.....	50

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

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

- 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;

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

- 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:

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

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:

$$Pc = \text{Ptr} \times \left(\frac{Vur}{Vuc} \right) \times \left(\frac{Cc}{Cr} \right)$$

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, curtumes, matadouros e abatedouros;
- III - Terminais rodoviários, ferroviários e aviários;
- 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.

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 Déficit 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 - Estinação 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:

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,

