LEI COMPLEMENTAR Nº 244 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2022.

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei Complementar nº 011/2022 – Processo 15378/2022 – Autógrafo 244

ANTÔNIO CÁSSIO HABICE PRADO, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Art. 1.º Esta Lei institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Porto Feliz, nos termos da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 e da Constituição Federal de 1988.

Art. 2.º O Plano Diretor é o instrumento legal que estabelece e regula a política de desenvolvimento municipal em toda a sua extensão territorial, abrangendo área urbana e área rural, devendo ser observado por todos os agentes públicos e privados que atuem no território do Município.

Art. 3.º O Sistema de Planejamento Municipal, composto pelo conjunto de órgãos da Administração Pública direta e indireta, normas jurídicas, políticas públicas de desenvolvimento, alocação de recursos financeiros e a gestão da cidade, terá a sua operacionalização tendo o presente Plano Diretor como instrumento básico.

§ 1.º O Planejamento Orçamentário, através do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual deverão incorporar os programas estabelecidos nas políticas setoriais expressas na presente Lei.

§ 2.º Na formulação de planos e programas setoriais os órgãos públicos deverão expressar e seguir as políticas aqui estabelecidas, visando integrar as ações de desenvolvimento social, econômico e territorial à política de desenvolvimento integral do Município.

§ 3.º O processo de planejamento municipal deverá ser contínuo ao longo das administrações, estabelecendo mecanismos de avaliação e controle da implementação das diretrizes, planos e programas, de modo a garantir, de forma permanente, o funcionamento do sistema municipal de planejamento.

§ 4.º O sistema de planejamento municipal deverá, no que couber, observar as diretrizes e planos nacionais, estaduais e regionais, buscando a ação integrada de desenvolvimento social, econômico e territorial.

§ 5.º A administração promoverá formas associativas, através de parcerias públicas e privadas, convênios e consórcios intermunicipais, visando à integração de políticas e programas regionais, objetivando a racionalização e efetividade da gestão pública, otimização de serviços, redução de custos, preservação e saneamento ambiental.

§ 6.º O sistema de planejamento estabelecerá e garantirá formas de participação efetiva da população, no processo de planejamento municipal, objetivando a gestão democrática da cidade.

§ 7.º Os planos e programas de ações setoriais estabelecerão, de forma estratégica, metas a curto, médio e longo prazos, entendendo se como:

I – Curto prazo: o período de até dois anos para realização das ações;

II – Médio prazo: o período de dois a quatro anos para realização das ações;

III – Longo prazo: o período acima de quatro anos para a realização das ações.

§ 8.º O Executivo promoverá a adequação de sua estrutura administrativa, para melhor aplicação dos objetivos, diretrizes e ações, prevista nesta lei, mediante a criação de órgãos e reformulação de competências, na administração direta e indireta, a fim de garantir o funcionamento e a implementação do sistema municipal de planejamento.

CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 4.º Serão aplicados os seguintes mecanismos para o cumprimento da função social da propriedade e do crescimento sustentável:

I. Limitações administrativas à propriedade urbana, através da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II. Normas edilícias com vistas à segurança, saúde e salubridade das edificações e vizinhanças e de aproveitamento de recursos naturais nos empreendimentos e edificações, buscando edificações e a urbanização sustentável;

III. Instrumentos compensatórios de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos de empreendimentos ou atividades quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, visando a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IV. 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;

V. Regulamentos específicos de preservação e proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico e arqueológico do Município;

VI. Legislação municipal específica e mecanismos de controle ambiental, com vistas à preservação dos recursos naturais e do meio ambiente;

VII. Plano viário de mobilidade, circulação e transportes para garantir acessibilidade e circulação da população, bens e serviços, priorizando o pedestre, o transporte público e meios alternativos de mobilidade urbana;

VIII. Planos setoriais de infraestrutura urbana, compreendendo saneamento básico: abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana, drenagem urbana, manejos de resíduos sólidos e de águas pluviais e de equipamentos sociais de educação, saúde, lazer e assistência social.

CAPÍTULO III - DAS METAS PRIORITÁRIAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 5.º Ficam estabelecidas as seguintes metas para o desenvolvimento urbano:

I. Induzir prioritariamente a **ocupação dos vazios urbanos**, entendido como as glebas desocupadas dentro da área urbana consolidada e já dotadas de infraestrutura adequada ao seu adensamento e ocupação;

II. **Implantar infraestrutura** de saneamento básico - abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana, drenagem urbana, manejos de resíduos sólidos e de águas pluviais -, em todas as regiões ocupadas da cidade e previsão da expansão urbana, de modo a garantir serviços de forma contínua e de qualidade a toda população urbana, e;

II.1. **Implantar infraestrutura e equipamentos urbanos** adequados à instalação de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, de modo a criar as condições necessárias a atração de novas empresas;

III. **Implantar o sistema viário básico da cidade**, objetivando eliminar conflito entre tráfego de passagem e o local, possibilitando as ligações interbairros e intermunicipais, e;

III.1. **Implantar os Arcos Viários** do Município, possibilitando a interligação da rodovia Mal Rondon com a Rodovia Porto Feliz – Rafard, com traçado externo a atual área urbanizada eliminando o tráfego de cargas de passagem das áreas urbanas; o Arco "Toyota", possibilitando a interligação da rodovia Mal. Rondon com a Estrada do Bom Retiro(PFZ 133); e o Arco Noroeste, que possibilitará a ordenamento da ocupação das áreas da margem direita do Rio Tiete, ligando a Rodovia Porto Feliz – Rafard e bairros além ponte (Jd. Vante)a Rodovia Mal. Rondon.

III.2. Promover a **adequação de gabaritos das vias do sistema viário básico**, seus alargamentos, correções de traçado e manutenção de pavimentação e sinalização viária das vias públicas, prioritariamente nos principais corredores de transporte coletivo e de maior fluxo de tráfego;

III.3. **Reservar as áreas necessárias para alargamentos de vias** do Sistema Viário Básico Urbano e Municipal, estabelecidas do presente Plano Diretor, por ocasião da análise de aprovação de projetos e de parcelamentos do solo;

III.4. **Promover a melhoria de fluxos viários através do estabelecimento de binários** em locais onde não seja possível o alargamento;

III.5. Elaborar **plano de renovação urbana e de trânsito para a área central da cidade** – centro urbano expandido - com a previsão de estacionamentos públicos e preservação da paisagem urbana de interesse histórico arquitetônico;

III.6. Promover **melhorias e modernização no sistema de transporte público**, através do programa gratuito "Expresso Porto Feliz", da criação de linha expressa entre a região norte (Jardim Vante) e a Área Central, adequando novas funcionalidades ao Terminal de Ônibus municipal de modo a promover o transbordo integrado para as linhas de ônibus por regiões da cidade, e também a(s) linha(s) circulares, garantido transporte público rápido, eficiente e de qualidade a população;

III.7. **Promover alternativas de mobilidade urbana** priorizando o pedestre, os meios de transportes sustentáveis, a economia de energia e os recursos renováveis e implantando sistema de ciclovias;

III.8. Promover manutenção permanente e gradual **pavimentação das estradas vicinais integrantes do sistema viário municipal**;

III.9. **Promover a construção de pontes para transposição do Rio Tiete, nos locais previstos no presente Plano,** em parceria com os proprietários e contrapartida urbanística com empreendedores, medida necessária para viabilização da urbanização ordenada da margem direita do Rio Tietê, no trecho urbano;

IV. Fazer **gestões junto ao Governo Estadual, Secretaria de Transportes e ARTESP**, visando:

a) Duplicação da Rodovia Dr. Antônio Pires de Almeida –SP 097 e seus dispositivos de retorno;

b) Construção de vias marginais à rodovia Marechal Rondon SP 300, prioritariamente no trecho urbano onde encontram-se instaladas importantes unidades industriais, de modo a garantir o acesso seguro e a separação do tráfego de passagem da rodovia;

c) Melhoria dos acessos da SP 300 à cidade, em especial:

c.1. Solução de travessia da Rodovia Mal. Rondon entre a Av. Getúlio Vargas e a Estrada do Piquirá, preferencialmente através de passagem em desnível e construção de marginais entre o trevo da Rodovia Dr. Antônio com a Mal Rondon e a Av. Getúlio Vargas/ Estrada do Piquirá;

c.2. Melhorias na sinalização, geometria, paisagismo e iluminação do trevo das Rodovias SP07 e SP300, e do acesso da SP300 junto a Av. Monsenhor Seckler e Av. Gov. Mario Covas;

c.3. Construção de alça de viaduto de modo a possibilitar a ligação direta da Av. Monsenhor Seckler com a SP 300 no sentido de Itu;

c.4. Implantação de dispositivo viário e de retorno próximo ao Distrito Industrial na Rodovia Dr. Antônio Pires de Almeida –SP 097, possibilitando acesso seguro ao Distrito Industrial, praça de retorno e criação de pista de desaceleração para acesso a estrada rural PFZ 373B (de acesso secundário à Fazenda Boa Vista)

V. **Promover a implantação de Distrito Industrial** na zona Norte da cidade, além do Rio Tiete, na região do Jardim Vante, de modo a criar um polo gerador de empregos locais - evitando o deslocamento da população para outras regiões da cidade-, e para relocação de pequenos estabelecimentos industriais e de serviços, possibilitando sua expansão sem conflitos de usos. Possibilitará ainda a implantação de Galpão de Incubação de Empresas e de fomento a "startups";

VI. **Preservar e proteger as áreas de proteção permanente** conforme previsto na legislação ambiental, com prioridade para os mananciais, em especial: APAs do Avecuia e do Engenho D'Agua e demais bacias de captação de abastecimento de agua atuais e futuras, encostas íngremes, ao longo do Parque das Monções e junto à Área central e**,** ainda, promover a **recuperação das matas nativas das APPs em todo o município;**

VII. Estruturar o órgão ambiental municipal – Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, em conjunto com o SAAE, para promover programas de **desenvolvimento rural sustentável**, de modo a promover a recuperação das nascentes, revegetação das APPs e das APAs – Avecuia, Engenho D'Agua – e, para apoio técnico, suporte e orientação, às atividades agropecuárias estabelecidas nas APAs de modo a garantir o manejo adequado à preservação dos mananciais;

VIII. **Implementar sistema permanente de informações voltadas ao planejamento urbano** a partir da **elaboração de levantamento aerofotogramétrico cadastral** do município, em especial da área urbanizada e de expansão, de modo a permitir de forma digital e eficiente o conhecimento das características do meio físico e geográfico da cidade, acompanhar a evolução urbana e desenvolver estudos, diretrizes e projetos urbanos e viários, entre outros;

IX. **Implantar sistema de áreas verdes, através da criação de parques urbanos e naturais**, praças, áreas de lazer, assegurando à população, espaços destinados ao ócio, ao lazer e à recreação e, para tanto:

a. **Implantar os parques urbanos**: "dos Bandeirantes" contíguo ao Parque das Monções, objetivando a proteção das encostas entre a cidade e o rio Tietê e sua utilização como espaço de lazer contemplativo; promover a formação dos parques setoriais "Bela Vista" (na região da Vila Alcalá), "Jardim Excelsior" (ao longo do Ribeirão da Agua Branca), das Batatas (na região da Rua Fernão Dias/Estrada das Batatas), e da "Chita" (ao longo do córrego da Chita) a serem formados pelas faixas de proteção permanente (APPs das nascentes e seus córregos) e pela gradual incorporação às áreas públicas, dos futuros sistemas de lazer dos novos loteamentos no entorno destas áreas;

b. Promover a **demarcação e gradual revegetação das APPs** e de modo a adensar os maciços vegetais, dos parques urbanos estabelecidos no presente Plano;

X. Promover **melhorias no sistema de iluminação pública** nas principais vias acessos à cidade, substituição gradual por luminárias de alta eficiência e baixo consumo de energia nos logradouros e praças e implantação de iluminação públicas em toda área urbanizada;

XI. **Estabelecer a política municipal de resíduos sólidos de** acordo com as legislações cabíveis, estabelecendo programas de redução, reaproveitamento e reciclagem de resíduos;

XII. Promover a **política habitacional**, priorizando a **regularização fundiária e a oferta de habitação social**, distribuídas conforme as demandas dos setores urbanos, buscando a integração dos conjuntos habitacionais de interesse social ao tecido urbano consolidado.

XIII. Instituir **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e de Compensações Urbanísticas**, destinado a implantação de infraestrutura urbana, equipamentos sociais e urbanizações, através dos recursos provenientes de contrapartida urbanística de empreendimentos objeto de EIVs – Estudos de Impacto de Vizinhança, das Operações Urbanas e de repasses governamentais, a ser regulamentado pelo Executivo.

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 6.º Para a implantação da política urbana serão utilizados os seguintes instrumentos, que deverão ser editados em consonância com a presente Lei:

I – Sistema de Planejamento Municipal, composto por:

a) Legislação e Regulamentos de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo;

b) Plano Plurianual;

c) Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;

d) Gestão Orçamentária Participativa;

e) Planos, Programas e Projetos Setoriais.

II – Institutos tributários e financeiros:

a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

b) Contribuição de Melhoria;

c) Incentivos e Benefícios Fiscais e Financeiros;

d) Imposto de Transmissão de Bens Inter vivos - ITBI

III – Institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIs);

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

k) direito de superfície;

l) direito de preempção;

m) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

n) transferência do direito de construir;

o) regularização fundiária;

p) propiciar orientação técnica e jurídica, quando cabível, para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

q) referendo popular e plebiscito;

IV – Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)e suas devidas medidas compensatórias e de contrapartidas dos impactos gerados.

Parágrafo único. Os instrumentos mencionados neste artigo reger-se-ão por legislação própria, observado o disposto nesta Lei.

CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 7.º O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção, para aquisição de imóvel urbano ou rural, objeto de alienação onerosa entre particulares situado dentro do território do Município, observadas as demais legislações aplicáveis.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I. Regularização fundiária;

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

III. Constituição de reserva fundiária;

IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

IX. Implantação de parque industrial;

X. Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 8.º - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá direito de preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso de prazo inicial de vigência.

Parágrafo único. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado no *caput* deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 9.º - Ficam definidas, no Mapa 06/09, as áreas em que incidirão o direito de preempção, sem prejuízo de outras áreas as quais lei(s) municipal(ais) específica(s) delimitará(ão) e fixará(ão) o prazo de vigência.

§ 1.º O Executivo deverá notificar os proprietários dos imóveis, localizados nas áreas delimitadas para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da vigência da Lei específica.

§ 2.º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no caput, o proprietário deverá comunicar imediatamente sua intenção de alienar onerosamente o imóvel, para que o Município, no prazo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 3.º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 10. - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1.º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e, em jornal local ou regional, edital de aviso da notificação recebida e, da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2.º O decurso do prazo de trinta dias, após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem manifestação expressa da Prefeitura para exercer o direito de preferência, faculta ao proprietário alienar onerosamente seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito da Prefeitura de exercer a preferência, no prazo legal.

Art. 11. - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária, no valor equivalente a 10% (dez por cento) do total da alienação.

§ 1.º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis, para declaração de nulidade da alienação onerosa, efetuada em condições diversas da proposta apresentada, adjudicando o imóvel.

§ 2.º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO II - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 12. A Outorga Onerosa de Alteração do Direito de Construir e de Alteração de Uso é a autorização emitida pelo Poder Executivo Municipal visando permitir a alteração, nas seguintes modalidades:

I- Direito de construir acima dos coeficientes urbanísticos permitidos para a zona de uso;

II- De Área Institucional em novos Parcelamentos do Solo.

III- Em desafetações de estradas rurais, em trechos incidentes em grandes parcelamentos, através da implantação de novas vias de igual ou maior capacidade, com as mesas características funcionais no sistema viário municipal.

§ 1.º A Outorga Onerosa quando permitida e conveniente ao desenvolvimento urbano, condicionada a apresentação e análise, será sempre mediante contrapartida do beneficiário nos termos da presente lei e de sua regulamentação.

§ 2.º O procedimento será regulamentado através de decreto municipal, estabelecendo as condições a serem observadas para a outorga onerosa do nas modalidades acima previstas, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

§ 3.º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e ou de alteração de uso serão aplicados com as seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – Obras de infraestrutura, urbana e rural que garantam o desenvolvimento;

§ 4.º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e ou de alteração de uso serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e de Compensações Urbanísticas ou poderão ser convertidos, integral ou parcialmente, em obras e serviços executados diretamente pelo empreendedor e aplicados nas finalidades acima previstas, nas condições da regulamentação das Outorgas.

§ 5.° A contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos casos indicados no caput deste artigo, serão os mecanismos utilizados para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização do território de expansão urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.

SEÇÃO III - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 13. - Lei Municipal, baseada no presente Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, integral ou parcialmente, o direito de construir aqui previsto e na legislação urbanística Municipal decorrente, quando referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – preservação, quando o imóvel for tombado ou considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

II – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1.º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que, doar à Municipalidade seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I e II, do *caput*.

§ 2.º A Lei Municipal específica referida no *caput,* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

§ 3.º O potencial construtivo conferido por Lei poderá ser transferido, integral ou parcialmente, para imóveis situados na zona de uso CCS e ZR3, desde que o acréscimo no limite do coeficiente de aproveitamento não ultrapasse 50% (cinquenta por cento), do coeficiente estabelecido para a referida zona e sejam mantidos os demais índices urbanísticos e regras de ocupação vigentes, em particular as condições de infraestrutura do local.

SEÇÃO IV – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) E DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO

Art. 14. - A Prefeitura Municipal de Porto Feliz promoverá a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de acordo com a Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas alterações.

§ 1.º A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2.º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 15. - A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1.º Para efeito desta lei, considera-se:

I - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

II - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

Art. 16. - Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

Parágrafo único. Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 da Lei Federal Nº 13.465.

Art. 17. - A Prefeitura Municipal de Porto Feliz, nas Áreas Urbanas, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - Promover a regularização fundiária em núcleos urbanos informais, nos termos da Legislação Federal pertinente;

II - Promover a execução de política de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Para os imóveis situados em Zona de Especial Interesse Social para Habitação – ZEIS – lei municipal poderá estabelecer, para cada área, normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, sendo que os procedimentos de regularização de construções existentes, considerada a situação socioeconômica da população observará a Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 18. - As propostas de Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz e pelos demais legitimados conforme o artigo anterior, assessorada consultivamente pelo Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo único. As ZEIS se classificam em:

a) ZEIS I – Núcleo Urbano Informal, consolidado ou não por população da baixa renda em área pública - Reurb-S;

b) ZEIS II - Núcleo Urbano Informal, consolidado ou não por população da baixa renda em área particular Reurb-S;

c) ZEIS III - Núcleo Urbano Informal enquadrado como Reurb-E;

d) ZEIS IV – áreas de terras não utilizadas, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de programas sociais de interesse social.

Art. 19. - O Anexo IV integrante da presente Lei, delimita e classifica as parcelas de área urbana instituídas pela Lei Complementar nº 153 de 22 de novembro de 2013 e incorporadas no presente Plano Diretor como Zonas de Especial Interesse Social para Habitação – ZEIS.

Parágrafo único. Ficam revogadas as disposições em contrário ao presente Plano, da Lei Complementar nº 152 de 22 de novembro de 2013, e das leis nº 5213 de 05 de novembro de 2013 e nº 5418 de 06 de agosto de 2015. Nas situações de conflito prevalecerá as disposições do presente Plano Diretor.

SEÇÃO V – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – (EIV)

Art. 20. - O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV, é um instrumento da política urbana que avalia a repercussão das atividades econômicas e dos empreendimentos habitacionais, institucionais, comerciais ou industriais, considerados de impacto urbanístico e ambiental na vizinhança.

§ 1.º A exigência de elaboração do EIV objetiva da necessidade de vincular ao projeto as justificativas, as compensações e as correções dos impactos gerados por empreendimentos ou atividades econômicas, mediante efetiva conclusão das medidas definidas pelo EIV.

§ 2.º Para efeitos desta Lei é considerado como vizinhança o meio humano e o meio físico que sofrerá o impacto de um empreendimento ou atividade econômica.

§ 3.º A delimitação da vizinhança deverá ser feita em cada estudo a ser realizado, de acordo com o alcance dos impactos do empreendimento.

Art. 21. - A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, na forma e aspectos estabelecidos pela Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2.001, suas alterações, e demais disposições atinentes expedidas pelo Ministério das Cidades, aplicar-se-á a todos os empreendimentos ou atividade econômica de significativo impacto urbano e aqueles que possam afetar:

I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

II - as relações de convivência e vizinhança;

III - as atividades sociais e econômicas;

IV - as propriedades químicas, físicas ou biológicas do meio ambiente;

V - a infraestrutura urbana e seus serviços (sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações);

VI - o patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e arqueológico do município;

VII - a paisagem urbana.

VIII - empreendimentos beneficiados por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamentos vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de um ou mais instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor.

IX - Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 22. - No caso de empreendimentos privados, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá ser elaborado pelo empreendedor, cabendo ao Município através da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação:

I - Expedir a exigência por ocasião das diretrizes para o projeto do empreendimento;
II - Os parâmetros técnicos e requisitos a serem exigidos no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

III - Análise do anteprojeto e respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Parágrafo único. A obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo da Prefeitura, dependerá da aprovação prévia do Estudo de Impacto de Vizinhança sem a qual nenhuma providência de implantação e execução do empreendimento, mesmo preliminar, poderá ter início.

Art. 23. - No caso dos empreendimentos públicos, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá ser elaborado pela Prefeitura, assessorada consultivamente pelas demais Secretarias e Conselhos Municipais afins.

Art. 24. - O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área, suas proximidades, incluindo na análise, no mínimo, as seguintes questões:

I – caracterização do empreendimento com relação à localização e o adensamento populacional permanente ou eventual;

II – caracterização da vizinhança e o impacto no uso e ocupação do solo;

III – caracterização da infraestrutura urbana local e avaliação de sua capacidade de suportar a demanda do empreendimento;

IV – geração de tráfego e demanda por transporte público;

V – repercussão nos equipamentos urbanos e comunitários para o atendimento do adensamento populacional;

VI – impacto no valor da terra urbana (valorização imobiliária);

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

VIII – iluminação e ventilação, conforto ambiental das edificações lindeiras;

IX – definição de medidas mitigadoras dos impactos negativos e de eventuais medidas compensatórias, bem como apresentação de medidas otimizadoras dos impactos positivos;

§ 1.º A avaliação dos impactos contemplará as fases de implantação, operação e funcionamento e desativação do empreendimento ou da atividade econômica, quando for o caso.

§ 2.º Após a conclusão do EIV será firmado Termo de Ajuste de Conduta entre o empreendedor e a municipalidade, através do sr. Prefeito Municipal, contemplando as medidas de melhorias, mitigadoras e compensatórias a serem cumpridas, o respectivo cronograma físico-financeiro de execução e as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

§ 3.º Em situações específicas, a exclusivo critério da Prefeitura, no Termo de Ajuste de Conduta poderá ser substituída a execução pelo empreendedor das medidas de melhorias e mitigadoras, resultantes do EIV ou do EIA, por justa e correspondente compensação financeira, cujos recursos destinarão exclusivamente ao Fundo Municipal de Compensações Urbanísticas ou ao Fundo Municipal de Meio Ambiente (FMMA), quando aplicável.

Art. 25. - Para garantir a participação popular, a análise e respectivo parecer do Estudo de Impacto de Vizinhança deverão ser precedidos de publicidade dos documentos dele integrantes, os quais ficarão disponíveis para consulta a qualquer interessado, com prazo determinado.

Art. 26. - A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, não substitui a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, nos termos da legislação ambiental pertinente.

Art. 27. - Fica instituído o Fundo Municipal de Compensações Urbanísticas, destinado a receber recursos financeiros provenientes de compensações urbanísticas de qualquer natureza e das acordados no Termos de Ajuste de conduta, com o objetivo específico de custear a execução de medidas mitigadoras resultantes dos Estudos de Impacto de Vizinhança –EIV – e de Estudos de Impacto Ambiental - EIA

Parágrafo único - A Prefeitura regulamentará em até 90 noventa) dias os procedimentos de apresentação, conteúdo, análise e demais regras e condições para deliberação quanto as medidas mitigadoras e compensatórias exigidas e a forma de aplicação das mesmas.

SEÇÃO VI – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 28. - A Prefeitura Municipal de Porto Feliz poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóveis situados nas seguintes zonas de uso: ZCP, ZR2, ZR3, ZR4 e ZR5, quando considerados subutilizados ou não utilizados, com azo de dar cumprimento à função social da propriedade urbana.

Parágrafo único. Consideram-se subutilizados ou não utilizados as glebas e terrenos não edificados, que se encontram nas seguintes situações:

I – com coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as zonas de usos na qual estão inseridos;

II – não edificados, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada e sem se enquadrar em categoria de uso diretamente relacionada a atividades institucionais e/ou de comércio ou serviços.

Art. 29. - Dentro dos prazos estabelecidos, os proprietários de imóveis sujeitos a aplicação do presente instrumento, deverão implementar o parcelamento do solo ou edificação, e/ou utilização conforme disposições desta Lei.

§ 1.º A edificação ou utilização deverá se enquadrar em categoria de uso, conforme a zona de uso estabelecida no Mapa 05/09 Zoneamento Urbano, respeitando-se o aproveitamento mínimo estabelecido no artigo 28, § único, inciso I, da presente lei.

§ 2.º O Executivo deverá notificar os proprietários de imóveis na forma estabelecida na presente Lei, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, para cumprimento da obrigação, averbando a mesma no cartório de registro de imóveis competente.

§ 3.º A notificação 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 edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4.º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou de edificação no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;

III – um ano, para implementação do parcelamento do solo ou edificação ou utilização, através do respectivo alvará, licença de uso ou habite-se.

§ 5.º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a cargo da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, ouvido o CMDU - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6.º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 27 desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO VII - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 30. - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 28 ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 4º do artigo 29 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1.º O valor da alíquota adicional a ser aplicado a cada ano fica fixado em 0,9 % (zero vírgula nove por cento), duplicada cumulativamente, a cada ano, correspondendo as alíquotas de 1,8 % (uma vírgula oito por cento), 3,6 % (três vírgulas seis por cento), 7,2 % (sete vírgulas dois por cento), 14,4 % (quatorze vírgulas quatro por cento), respectivamente no 2º, 3º, 4º e 5º ano, conforme estabelecido pela Lei Federal n.º 10.257 de 10 de Julho de 2.001.

§ 2.º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo **31**.

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

SEÇÃO VIII - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 31. - Decorridos cinco 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.

§ 1.º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2.º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do artigo 32 desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3.º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

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

§ 5.º 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.

§ 6.º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 6º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 32 desta Lei.

SEÇÃO IX - OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 32. - A Prefeitura de Porto Feliz poderá instituir e regulamentar, através de Lei Municipal específica, Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana.

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas serão coordenadas pela Prefeitura de Porto Feliz, garantida a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados.

Art. 33. - As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser propostas com as seguintes finalidades:

I - intervenção urbanística para melhorias de setores urbanos, podendo abranger, entre outros, programas voltados para qualificação de espaços de uso público e da paisagem urbana, sistemas de transporte público e individual e de circulação de pedestres, imóveis de interesse cultural e empreendimentos ou concentrações de empreendimentos - privados, comunitários ou governamentais - considerados de interesse público;

II - proteção de recursos naturais e paisagísticos;

III - criação de áreas verdes públicas e unidades de conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental, situadas em Zonas de Conservação Ambiental;

IV - proteção de imóveis e áreas de interesse cultural, com ações voltadas para a preservação da sua integridade, a adequação do uso e ocupação de seu entorno e seu melhor aproveitamento social;

V - regularização de construções e assentamentos urbanos existentes em desacordo com a Legislação vigente.

VI – urbanização de áreas subutilizadas com grande potencial de adensamento e implantação de equipamentos urbanos, públicos e sociais.

Art. 34. - As Operações Urbanas Consorciadas poderão estabelecer a modificação de índices e normas de parcelamento, uso e ocupação, bem como alterações nas normas edilícias, mediante a avaliação de seus impactos ambientais e de vizinhança.

Art. 35. - Para orientar e disciplinar cada operação urbana a Prefeitura de Porto Feliz elaborará um plano, que será parte integrante da Lei Municipal específica, cujo escopo deverá abranger, no mínimo:

I - a exposição dos objetivos a serem alcançados;

II - a delimitação com descrição precisa da área ou perímetro objeto da operação;

III - o programa básico de ocupação da área;

IV - os índices urbanísticos e características de uso e parcelamento do solo estabelecidos especificamente para a área, bem como, as condições para sua adoção;

V - as condições para a aplicação da outorga onerosa ou da transferência do direito de construir, especialmente no que se refere às contrapartidas;

VI - a equação financeira da operação, com o estabelecimento dos direitos e obrigações de cada interveniente;

VII - o Estudo de Impacto de Vizinhança da operação urbana, elaborado e analisado na forma definida na legislação;

VIII – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IX – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhada com representantes da sociedade civil.

Art. 36. - Ficam definidas como prioritárias para Operação Urbana as seguintes áreas:

I - perímetro formado pela(s) propriedade(s) do antigo Engenho de Açúcar, com acesso pela Rua Cesário Mota e Rua Sarquis Abibe, localizado na área central, imóvel integrante da(s) matricula ou transcrição do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, demonstrado no Mapa 06/09 – Principais Propostas, anexo à presente lei

II - áreas de encostas e junto ao Rio Tiete e de interesse para implantação do Parque das Bandeiras, entre o Parque das Monções e a Rua João Avancini, destinado ao lazer e exploração do ecoturismo;

III – antigo núcleo da Vila Operária Rural da Capoava de interesse de preservação da história econômica e social do município e para exploração do agro turismo;

Parágrafo único. Para os perímetros definidos neste artigo, deverá ser elaborada Lei Municipal específica de Operação Urbana Consorciada e respectivo plano, conforme estabelecido nesta Lei, a qual definirá padrões específicos de ocupação e instrumentos urbanísticos a serem utilizados.

SEÇÃO X – DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 37. - A contribuição de melhoria estabelecida nos artigos 81 e 82 do Código Tributário Nacional, regulamentada pelo Decreto-Lei N.º 195 de 24 de fevereiro de 1967 e permitida pela Constituição Federal de 1988 que, em seu art. 145, III, deverá ser tributada pela municipalidade e tem por finalidade a justa distribuição dos encargos públicos, fazendo retornar ao Tesouro Municipal o valor despendido com a realização de obras públicas, na medida em que destas decorra valorização de imóveis.

§ 1.º O fato gerador do tributo é a valorização positiva de imóvel dos contribuintes, decorrente da realização de obra pública patrocinada pelos recursos públicos, limitada sua cobrança ao ressarcimento do custo global da obra.

§ 2.º A Aferição da Valorização deverá seguir os seguintes requisitos:

a) Orçamento global da obra pública;

b) Delimitação da zona beneficiada pela obra;

c) Laudo de avaliação dos imóveis localizados na zona beneficiada antes de realização da obra;

d) Laudo de avaliação dos imóveis localizados na zona beneficiada após a realização da obra;

e) Estabelecimento da variação positiva advinda da diferença entre a valorização individual dos imóveis constantes dos laudos anteriormente citados, que será a base de cálculo para o pagamento da contribuição de melhoria

f) Distribuição do custo global da obra, de modo diretamente proporcional ao quantum da valorização dos imóveis na área beneficiada.

TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I – DO MACRO ZONEAMENTO AMBIENTAL

SEÇÃO I – DEFINIÇÃO DAS MACROZONAS

Art. 38. - Objetivando o desenvolvimento sustentável no território do Município de Porto Feliz, são instituídas três categorias de macrozonas ambientais, a saber:

Tipo I - Macrozona com Grandes Restrições à Urbanização - MGRU

Tipo II - Macrozona com Restrições Moderadas à Urbanização – MRMU

Tipo III - Macrozona com Pequenas Restrições à Urbanização - MPRU

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos, estão indicados no Mapa 01/09 Macrozoneamento Ambiental que é parte integrante desta Lei.

Art. 39. - O macrozoneamento ambiental do território do Município deve orientar:

I - Definição atual e eventuais alterações, por ocasião das revisões deste Plano Diretor de Desenvolvimento nos aspectos Físico Territorial, dos seguintes elementos:

a) Perímetro da área urbana e de expansão urbana;

b) Perímetros de zonas de proteção ambiental, especialmente aquelas de proteção a mananciais;

c) Dimensionamento e configuração das faixas não edificáveis ao longo de corpos d'água e nascentes;

d) Parâmetros que limitam a variedade de usos e a intensidade e extensão da ocupação dos terrenos por edificações.

II - Promoção de programas específicos, especialmente, aqueles capazes de conservar ou recuperar a qualidade da água, eficácia da drenagem, integridade do solo e subsolo, e extensão da cobertura vegetal de interesse ambiental ou paisagístico.

III - Indicação dos empreendimentos sujeitos ao estudo de impacto ambiental - EIA, considerando a respectiva localização.

Art. 40. - São incluídas na categoria **Tipo I - Macrozona com Grandes Restrições à Urbanização – MGRU:**

Ia - Várzeas ou Planícies Aluviais, marcadas por processos de enchentes sazonais, no Rio Tiete e principais afluentes até a cota 500, em especial as regiões do Ribeirão dos Pilões próxima ao encontro com o Rio Tiete, região da antiga Cerâmica Soamim, cujas regras de ocupação devem obedecer às diretrizes que seguem:

Ia1 - Nos terrenos ainda desocupados a instalação de atividades deve ser restrita a usos compatíveis com baixíssimas taxas de ocupação e de impermeabilização e, que não impliquem assentamento permanente de população, nem tráfego intenso e permanente de veículos.

Ia2 - Os terrenos que já se apresentam irreversivelmente urbanizados, deverão ser contemplados em estudos e projetos específicos de reurbanização, com objetivo de minimizar a situação de riscos, bem como, prejuízos decorrentes das inundações periódicas a que se encontram sujeitos.

Ib - Áreas de Proteção a Mananciais: correspondem a bacias da APA Avecuia e da APA Engenho D'Agua, que contribuem, hoje e no futuro, para captações de água para abastecimento da cidade e suas nascentes de córregos contribuintes, cujas regras de ocupação específica encontram-se na presente Lei.

Ic – Áreas das encostas íngremes ao longo do Rio Tiete, nos trechos urbanos com grandes declividades, especialmente em continuidade ao Parque das Monções.

Art. 41. - São incluídas na categoria **Tipo II - Macrozona com Restrições Moderadas à Urbanização- MRMU**, sendo:

IIa - a sub-bacia de cursos d'água, em área rural, hoje não utilizada como manancial, caso do conjunto das sub-bacias formadas pelos Ribeirão Faxinal, Ribeirão do Lago e Ribeirão dos Pilões, cujas nascentes são de interesse estratégico como reserva de futura utilização como manancial de captação de água para o Município, região cujas regras de ocupação devem obedecer às seguintes diretrizes:

a) Manter as caraterísticas rurais da área e quando em área de expansão urbana garantir uma densidade de ocupação média baixa para a zona como um todo, de modo a limitar a geração de poluição difusa;

b) Condicionar a urbanização ao adequado equacionamento da coleta e disposição dos esgotos, através de tratamento individual, no caso dos terrenos maiores que 1.000m2, ou de sistemas coletivos, que exportem os efluentes, para fora da bacia de captação, ou cujos efluentes sofram tratamento de nível adequado para o respectivo lançamento nos corpos d'água da bacia, sem prejuízo da qualidade de futura captação de água;

IIa1 – a sub-bacia dos contribuintes da margem esquerda (norte) do Ribeirão dos Pilões.

IIb – as sub-bacias na área urbana consolidada, como as áreas baixas junto ao Ribeirão Água Branca (Jd. Elisa), ao Córrego Pinheirinho (Av. Capitão Joaquim Floriano de Toledo, Av. Dr. Antonio Pires de Almeida, Vila Matarazzo e Campo da A.A.P.) de boa extensão territorial, de baixa permeabilidade da sub-bacia, onde a intensificação da urbanização pode provocar o assoreamento de cursos d'água, com aumento dos riscos de inundação, bem como junto aos córregos lindeiros ao início Av. Dr. Silvio Brandt Correa (Jd. Vante), devendo suas regras de ocupação obedecer às seguintes diretrizes:

I - Restringir drasticamente a ocupação das várzeas e promover à desocupação de imóveis construídos nas faixas de APP com recuperação da vegetação de proteção;

II - Exigir nos empreendimentos urbanos, nas sub-bacias das áreas urbanas consolidadas reserva de espaços para futura construção de reservatórios de contenção.

III – Diminuição da taxa de ocupação e aumento da área permeável dos terrenos urbanos das sub-bacias inseridas nestas macrozonas;

IV - Exigir a adoção de medidas de prevenção da erosão, tais como, recobrimento vegetal de taludes e minimização de terraplenagens e movimentação de terra.

IIc – É caracterizado pelas sub-bacias existentes nas áreas rurais do município, com objetivo de preservação e recuperação de nascentes e reflorestamento das APPS e manutenção de atividades rurais controladas no entorno, sendo caracterizadas como:

IIc1 - as sub-bacias dos contribuintes do Rio Sorocaba, ao sul do município;

IIc2 – as sub–bacias dos contribuintes do Ribeirão Caiacatinga, junto à divisa com o município de Itu;

IIc3 – as sub-bacias dos contribuintes do Rio Tietê à nordeste e noroeste do município;

IIc4 – as sub-bacias e dos contribuintes do Córrego da Água Branca junto à divisa com o Município de Rafard.

Art. 42. - São incluídas na categoria **Tipo III - Macrozona com Pequenas Restrições à Urbanização - MPRU**, as porções do território do Município já urbanizadas e cujas características físicas se apresentem favoráveis à urbanização, podendo ser dispensados cuidados especiais para sua ocupação.

Art. 43. - Nos compartimentos em qualquer Macrozona onde os terrenos são mais sujeitos à erosão, deverão ser adotadas medidas destinadas a reduzi-la, tais como, a minimização de terraplenagem, inclinação adequada, drenagem de encaminhamento e contenção e o recobrimento vegetal de taludes.

CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 44. - Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, as definições e expressões técnicas estão listadas no Anexo III.

Art. 45. - Considera-se zoneamento de uso e ocupação do solo, o processo de orientação e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso dos lotes e das edificações, bem como, o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados.

Parágrafo Único. O zoneamento de uso e ocupação do solo e suas restrições urbanística buscam a relação harmônica entre o lote e sua vizinhança, de forma a garantir que a forma de ocupação e o aproveitamento do lote sejam compatíveis com a capacidade da infraestrutura instalada, com o conforto ambiental em relação as edificações do entorno e a preservação do patrimônio ambiental urbano.

Art. 46. - Para efeito de aplicação desta Lei, o território do Município é dividido em zonas, conforme limites indicados no Mapa 04/09 Zoneamento Municipal, a saber:

a) Zona Urbana;

b) Zona Rural;

c) Zona de Expansão Urbana;

d) Zona de Conservação de Recursos Hídricos – ZCRH.

§ 1.º Zona Urbana é entendida como área urbanizada contida na delimitação da planta de Zoneamento, Urbano e Municipal do presente plano e destinada às funções caracteristicamente urbanas de Habitar, Trabalhar, Circular e Recrear.

§ 2.º Zona Rural é aquela área exterior a delimitação das zonas que compõe o Perímetro Urbano do Município, caracterizada pelas funções rurais e atividades econômicas primárias, como: agricultura, pecuária, extrativismo e exploração mineral, reflorestamento e pontos de atração turística e recreio, onde o parcelamento mínimo é de 20.000,00m2 a ser aprovado pelo INCRA.

§ 3.º Zona de Expansão Urbana – "ZEU" são áreas hoje estabelecidas de uso predominantemente rural, porém passíveis de expansão urbana, com maior controle dos parcelamentos e mediante a disponibilidade de infraestrutura adequada de abastecimento de água, disposição de esgotos e implantação de vias de acesso pavimentadas integradas ao sistema viário básico implantado do município.

§ 4.º Zona de Conservação de Recursos Hídricos – "ZCRH" são as áreas estabelecidas, em sua maior porção, pelas sub-bacias do Ribeirão Avecuia e do Córrego Engenho, de usos urbanos restritos e controlados conforme a legislação do presente plano diretor e regulamentações da APA.

§ 5.º O Perímetro Urbano do Município fica definido pelas áreas contidas nos limites da Zonas Urbanas, de Expansão Urbana e da Zona de Conservação de Recursos Hídricos – "ZCRH" – demonstradas nos Mapas 04/09 - Zoneamento Municipal e 05/09 – Zoneamento Urbano e descritos no Anexo I.

§ 6.º O perímetro da Zona Rural do município fica definido pelas áreas contidas no perímetro das zonas rurais definidas no Mapa 04/09 - Zoneamento Municipal e descritos no Anexo I.

SEÇÃO II - DAS ZONAS DE USO

Art. 47. - Nas Zonas Urbanas, adotar-se-ão as seguintes classificações de Zonas de Uso para a ordenação territorial com suas respectivas características:

I - ZCP - ZONA COMERCIAL PRINCIPAL:
São as áreas compreendidas pela ocupação do centro histórico da cidade e sua expansão, constituindo a área de comércio central e uso predominante intenso de comércio e prestação de serviços, com densidade demográfica alta (de 300 a 500 hab/ha). Nesta zona encontram-se os bens tombados pelo Condephaat, com restrições específicas.

II - CCS - CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS:

São compostos pelos **lotes lindeiros as:**

a) Vias arteriais e coletoras (primeira e segunda categorias do sistema viário básico), onde devido a intensidade do tráfego é incentivado o uso comercial e de serviços com adoção de vagas de estacionamento adequadas a intensidade de uso. Assemelha-se aos requisitos urbanísticos de uso e ocupação do solo da Zona Comercial Principal – "ZCP" e densidade residencial média alta (200 a 400 hab/ha).

b) Vias marginais às rodovias, onde a acessibilidade à rodovia e intensidade do tráfego, favorecem a instalação de indústrias, comercio e serviços não varejistas, nos lotes lindeiros. Assemelha-se aos requisitos urbanísticos de uso e ocupação do solo da Zona Industrial Urbana – "ZIU". Poderá ser utilizada para acesso a loteamentos residenciais que se localizem na distância mínima de 100,00m das vias marginais.

III - ZR1 - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL:

São zonas de baixa densidade demográfica, em habitações uni ou multifamiliares, caracterizadas pelos condomínios residenciais e loteamentos "fechados", sendo admitidos os usos comerciais e de serviços nas CCSc (vias arteriais e coletoras) do sistema viário básico de dentro da zona. Densidade demográfica baixa (60 a 100 hab/ha). Lote mínimo de 250 m2, com frente mínima de 10,00 metros.

IV - ZR2 - ZONA DE USO RESIDENCIAL

De média densidade demográfica (120 a 200 hab/ha), em habitações uni e multifamiliares, caracterizadas como zona de transição entre a Zona Comercial Principal e os bairros periféricos. Os usos comerciais são incentivados para estabelecer junto aos corredores de comércio e serviços. Compreendendo os bairros Jardim Julita, Jardim Tenda e Parque Bela Vista. Lote mínimo de 250 m2, com frente mínima de 10,00 metros.

V – ZR3 - ZONA DE USO RESIDENCIAL E MISTO

De média a média-alta densidade demográfica, em habitações uni e multifamiliares, compreendendo, em sua maior porção, bairros consolidados, próximos ao centro urbano expandido, como os bairros: Vila Progresso, Jardim Elisa, Jardim Excelsior, Bairro Bambu, Vila América e bairros próximos a Rodovia Mal. Rondon, (140 a 280 hab/ha). Lote mínimo de 200 m2, com frente mínima de 8,00 metros.

V.1 – ZR3 / SH – SETOR HOSPITALAR

Setor urbano destinado a implantação de equipamentos de saúde e de serviços associados à saúde e como extensão do centro médico hospitalar ali existente. Índices Urbanísticos de ocupação do solo similares à ZR3.

V.2 – ZR3 / SER 1 e SER 2– SETOR ESPORTIVO E RECREATIVO (setor 1 e setor 2)

Setor urbano destinado a implantação de equipamentos de lazer e cultura, associados a clubes associativos, recreativos, esportivos. Índices Urbanísticos de ocupação do solo similares à ZR3. Nível de incomodidade similar ao: Incomodo II do Quadro IV. Da presente Lei.

VI - ZR4 - ZONA RESIDENCIAL E MISTO

De média a alta densidade (150 a 400 hab/ha), em habitações uni e multifamiliares. Compreende os bairros periféricos consolidados e em expansão, na periferia urbana, como a região do Bairro da Ponte e Jardim Vante. De tendências à implantação de loteamentos populares e conjuntos habitacionais de interesse social onde são incentivados o estabelecimento de comércio e serviços locais e indústrias não incômodas. Lote mínimo de 140 m2 e frente mínima de 7,00 metros.

VII – ZR5 - ZONA RESIDENCIAL POPULAR E MISTO

De média densidade (150 a 400 hab/ha), em habitações uni e multifamiliares. Compreende área periférica à Av. Mario Covas e ao conjunto habitacional CDHU, próximo ao Bairro da Ponte. Com tendências à implantação de loteamentos populares e conjuntos habitacionais de interesse social onde são incentivados o estabelecimento de comércio e serviços locais e indústrias não incômodas. Lote mínimo de 175 m2 e frente mínima de 7,00 metros.

VIII - ZTR - ZONA TURÍSTICA E RECREATIVA

Áreas não consolidadas, fora do núcleo urbano, destinadas ao uso recreacional, lazer e de preservação natural, de baixíssima densidade e usos urbanos restritos, formando aglomeração satélite, caraterizada por urbanizações de chácaras, residências de recreio ou condomínios residenciais, de baixíssima densidade de ocupação (20 a 40 hab/ha) e alta taxa de permeabilidade. Compreende a região da Fazenda Boa Vista, parte da sub-bacia do Ribeirão dos Leites e Faxinal, e região de chácaras após a captação do Ribeirão Avecuia, junto a Estrada da Cachoeira/Volta do Poço, com lotes mínimos de 1000 m2 e frente mínima de 20,00 metros.

IX - ZI - ZONA INDUSTRIAL

Zona exclusivamente industrial, ao longo do eixo das rodovias estaduais - Rodovias Mal. Rondon, Castelo Branco e Dr. Antônio Pires de Almeida, destinada a implantação de médias e grandes indústrias, exploração de atividades minerais, atividades de comércio atacadista e serviços de grande porte, incômodos e perigosos, sendo proibido o uso residencial, com lotes mínimos de 1000m2 e frente mínima de 20,00 metros.

X – ZPI - ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL:

Áreas delimitadas pelas indústrias já instaladas na zona urbana consolidada, destinadas a preservar de uso conforme suas atividades. Uso exclusivamente industrial, usos incômodos de comércio atacadista e serviços de grande porte, com lotes mínimos de 500 m2 e frente mínima de 15,00 metros.

XI – ZIU - ZONA INDUSTRIAL URBANA:

Áreas destinadas a implantação de pequenas e médias empresas e de Distrito Industrial, próxima a zona urbana consolidada e em expansão. Destinadas a implantação de novas empresas e relocação de empresas em áreas de conflito com o uso residencial. Uso exclusivamente industrial, comércio atacadista e serviços especiais e usos incômodos, com lotes mínimos de 500 m2 e frente mínima de 15,00 metros.

XII - ZEIS - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

Áreas destinadas à execução da política municipal de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e implantação de habitações de interesse social. De uso habitacional e misto, média e alta densidade (150 a 300 hab/ha), sujeitas a normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações dos programas habitacionais promovidos pelos governos estadual e federal.

Para fins de execução do ordenamento territorial e da política habitacional do município são consideradas as seguintes ZEIS:

a) **Áreas de assentamentos irregulares**, com finalidade de regularização fundiária urbana, ocupada predominantemente por população de baixa renda - **Reurb de Interesse Social (Reurb-S)**, sendo dos tipos:

b) **ZEIS I** – Núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei Federal nº 13.465, até 22 de dezembro de 2016, ocupados predominantemente por população da baixa renda, ou que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, em área pública;

c) **ZEIS II** - Núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei Federal nº 13.465, até 22 de dezembro de 2016, ocupados predominantemente por população da baixa renda, em área particular;

d) Núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como predominantemente da baixa renda, sendo aplicável regularização fundiária na forma da Lei Federal nº 13.465, até 22 de dezembro de 2016, caracterizada como - **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)**, sendo:

e) **ZEIS III** – Núcleos urbanos informais enquadrados como Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)

f) **ZEIS IV** – áreas de terras não utilizadas, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de futuros programas de habitação de interesse social.

XIII - ZEU – ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Áreas para futura expansão urbana e acomodação do crescimento populacional, destinadas ao uso residencial, comércio e serviços locais, a serem urbanizadas depois de resolvidos as questões relativas às seguintes infraestruturas urbana: implantação de sistema viário básico, sistema de abastecimento de água e disposição de esgotos, podendo ser exigidas obras especificas do sistema de drenagem e de retenção de águas pluviais. De características de uso, densidade demográfica média, lote e frente mínimos conforme a definição do tipo de zona de expansão estabelecida nos Mapas 04/09 - Zoneamento Municipal e 05/09 – Zoneamento Urbano.

XIV - ZE - ZONAS ESPECIAIS

Zonas exclusivamente para fins Institucionais, destinada a equipamentos públicos de grande porte, como presídios, estação de tratamento de água e esgotos e outras áreas ou imóveis de interesse histórico, arquitetônico, artístico, cultural, paisagístico, arqueológico ou ambiental destinados à preservação, como o Parque e das Monções, o Museu Histórico e Pedagógico das Monções e a antiga Casa da Alfandega).

XV - ZCA – ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

Áreas destinadas exclusivamente a preservação ambiental, a manutenção da vegetação natural e a revegetação nos casos de degradação, destinadas a formação de corredores de conservação ambiental. São compostas pelas áreas de preservação permanente – APPs - ao longo das nascentes e dos cursos d´água, encostas de grandes declividades e outras áreas de preservação ambiental.

XVI - ZCRH – ZONA DE CONSERVAÇÃO DE RECURSOS HÍDRICOS

Áreas estabelecidas, em sua maior porção, como de Preservação Ambiental - “APAs” - do Avecuia e do Engenho D’Agua, de usos urbanos restritos e controlados de forma a garantir a sustentabilidade das sub-bacias. De baixa intensidade de usos, de modo a limitar a geração de poluição difusa e manutenção de alta taxa de permeabilidade dos terrenos nas sub-bacias. De urbanização restrita, com controle especiais e condicionada a disponibilidade de abastecimento de água e de disposição final de esgotos, com tratamento individual ou coletivo que exporte os efluentes para fora das sub-bacia de captação.

Na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos (ZCRH) – são os seguintes os Usos Permitidos:

I – Atividades rurais sustentáveis, atividades agrícolas com enfoque na conservação do solo e recursos hídricos, que não promova modificação no ambiente natural existente, respeitando a capacidade de suporte do mesmo e uso racional e controlado de agroquímicos;

II – Atividades de lazer e turismo de baixa ocupação e impacto ambiental, como pousadas e hotéis de lazer;

III – Atividades de visitação contemplativa e de ecoturismo;

IV – Recomposição florestal com espécies nativas nas áreas de várzeas, nascentes, áreas de preservação permanentes - APPs e campos antrópicos;

V – Atividades pesqueiras com exceção da pesca em escala incompatível com a capacidade suporte das espécies-alvo;

VI - Prática de aquicultura, desde que sejam realizados estudos específicos sobre a capacidade suporte do reservatório e de autodepuração da água;

VII – Parcelamento do solo para fins urbanos de ocupação humana não adensada, mediante a obrigatória instalação e funcionamento de infraestrutura de saneamento ambiental, e formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborizadas, com espécies nativas e garantindo altas taxas de permeabilidade do solo, com percentual mínimo de (cinquenta por cento) da área bruta, com exigências especiais de ocupação e condicionada a disponibilidade de abastecimento de agua e de disposição final de esgotos, com tratamento individual ou coletivo e que exporte os efluentes para fora das Zona de Conservação dos Recursos Hídricos (ZCRH);

A lei específica de criação das “APAs” - do Avecuia e do Engenho D’Agua, detalha e complementa a regulamentação urbanística da **ZCRH – ZONA DE CONSERVAÇÃO DE RECURSOS HÍDRICOS** do presente plano.

§ 1.º Fica instituído o Programa de Pagamento por Serviços Ambientais – PSA – a ser aplicado na **ZCRH – ZONA DE CONSERVAÇÃO DE RECURSOS HÍDRICOS** - “APAs” - do Avecuia e do Engenho D’Agua, com os seguintes objetivos:

a) Promover a conservação, recuperação, manutenção e melhorias das condições do solo e da água nas áreas das “APAs”, através da remuneração aos proprietários pelos serviços ambientais prestados;

b) Serão estabelecidas, a cada propriedade aderente ao programa, metas de: recuperação vegetal das Áreas de Preservação Permanente – APPs inseridas na propriedade; conservação do solo através de técnicas de manejo sustentável das atividades; e, adequação e tratamento dos esgotos sanitários;

§ 2.º O executivo municipal regulamentará o funcionamento do Programa de Pagamento por Serviços Ambientais – PSA, que ficará sob a responsabilidade e custeio do Serviço Autônomo de Águas e Esgotos – SAAE - que criará setor especifico para orientação, acompanhamento e fiscalização do programa.

Art. 48. - As zonas de uso estão delimitadas nos Mapas 04/09 - Zoneamento Municipal e 05/09 – Zoneamento Urbano e descritas no Anexo I, sendo que as ZEIS estão descritas em suas respectivas leis específicas de criação.

Parágrafo único. As Zonas Especiais (ZE) a que se refere o inciso XIII do artigo 47 poderão ser criadas em lei específica, definidos seus perímetros e sua regulamentação especial.

Art. 49. - Os Corredores de Comércio e Serviços (CCS) objetivam adequar o uso e a ocupação do solo nas vias principais do sistema viário básico por atividades de comércio e serviços compatíveis com a importância funcional da via no contexto urbano.

§ 1.º Dentro do perímetro urbano, as vias de circulação de primeira e segunda categoria, integrantes do sistema viário básico, constantes no Mapa 03/09 - Sistema Viário Urbano, são enquadradas como Corredores de Comércio e Serviços – CCS, tendo suas características urbanísticas descritas no Quadro 1 – Características de Uso e Ocupação do Solo, conforme o tipo de CCS.

§ 2.º Os Corredores de Comércio e Serviços – "CCS" - integrantes das vias V1 e V2 definidas no Mapa 03/09 - Sistema Viário Urbano, compreendem para fins de uso do solo os lotes fronteiriços aos referidos logradouros públicos e até uma profundidade máxima (faixa) de uso de 100 metros, onde não houver parcelamento em lote e quadra.

§ 3.º Serão considerados como Corredores de Comércio e Serviços – "CCS" - os lotes fronteiriços às vias marginais às rodovias dentro do perímetro urbano, numa faixa de 100 metros de extensão, sujeitando entretanto aos índices urbanísticos de aproveitamento e ocupação do solo da zona lindeira.

§ 4.º Nos Corredores de Comércio e Serviços – "CCS" - ao longo das rodovias e suas vias marginais nos trechos urbanos, não serão admitidos os usos residenciais quando em divisa com a Zona Industrial – ZI.

§ 5.º Nos Corredores de Comércio e Serviços – "CCS" - junto as ZR1 e ZTR os lotes sujeitam-se aos índices urbanísticos de uso e ocupação do solo da zona lindeira.

§ 6.º Nas vias coletoras entre a ZI e a ZTR, é exigido faixa não edificante de 50 metros, como área verde, com vegetação, do lado da ZTR, de forma a criar um corredor "verde", de transição, entre estas zonas de uso.

§ 7.º Na via coletora: Rua Altino Arantes e Newton Prado e na via arterial: Av. Monsenhor Secker a partir do trecho inicial até a confluência com a Rua José Elias Habice fica estabelecido o gabarito máximo das edificações de 7,5m conforme recomendação do Condephaat com vistas a preservação das características de ocupação do sítio urbano histórico.

§ 8.º Nos Corredores de Comércio e Serviços – "CCS" - junto as ZCRH os lotes sujeitam-se e subordinam as características de uso da zona lindeira ZCRH.

§ 9.º Fora do perímetro urbano, as estradas rurais principais, vias de circulação integrantes do sistema viário básico, constantes no Mapa 02/09 - Sistema Viário Municipal, não são consideradas Corredores de Comércio e Serviços, porém as propriedades lindeiras deverão observar uma faixa *"non aedificandi",* para alargamento da via prevista conforme o parágrafo único do artigo 126 da presente lei, cujo alinhamento será fornecido pelo setor de topografia da municipalidade.

Art. 50. - Para os lotes em esquina de vias "CCS", o acesso só será permitido obedecendo a uma distância de 6,00 metros a partir do raio de curvatura da via corredor e da via lateral, observadas condições específicas de cada local conforme diretrizes do órgão de trânsito municipal.

SEÇÃO III - DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 51. - Ficam definidas as seguintes categorias de uso:

I - CATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL (R)

R1 – Residência Unifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou unidade autônoma.

R2 – Residência Multifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo:

R2.01 - Unidades residenciais agrupadas horizontalmente (geminadas ou em renque), todas de frente para a via pública.

R2.02 - Habitações agrupadas verticalmente (habitações individuais assobradas ou em pavimentos).

R3 - Conjunto Residencial: uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas, horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes dispondo de espaço e instalações de uso comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto.

R3.01 - Conjunto(s) residencial(ais) horizontal(ais), vila(s) residencial(ais) edificado(as) em gleba.

R3.02 – Conjunto(s) residencial(ais) vertical(ais), conjunto de apartamentos edificados em gleba.

II - CATEGORIAS DE USO COMERCIAL (C)

C1 - Comércio Varejista de Âmbito Local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o suprimento das necessidades imediatas dos moradores do bairro.

C2 - Comércio Varejista Diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial.

C3 - Comércio Atacadista de Pequeno Porte: Comércio não varejista estabelecido em edificações de até 300 m2.

C4 - Comércio Atacadista: Comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns de frios, frigoríficos e silos.

III - CATEGORIAS DE USO DE SERVIÇOS (S)

S1 - Serviços de Âmbito Local: Estabelecimentos destinados a prestar à população serviços que se possam adequar aos mesmos padrões de uso residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental.

S2 - Serviços Diversificados: Estabelecimentos destinados à prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e referentes aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental; os postos de abastecimento e lavagem de veículos, e as oficinas mecânicas de reparo em geral, são incluídos nesta categoria, independentemente da área construída e do número de empregados.

S3 - Serviços Especiais: Estabelecimentos destinados a prestar à população, serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização de tráfego, de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: garagens para estacionamento de caminhões, de frotas de táxis, de frotas de ônibus, de tratores ou terminais para carga e descarga de mercadorias.

IV - CATEGORIAS DE USO INSTITUCIONAL (E)

E1 - Instituição de Âmbito Local: Espaços, estabelecimentos ou instituições, de atendimento de bairro ou unidades de vizinhança, destinados à educação, saúde, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, obedecendo às seguintes disposições:

a) área construída máxima de 250 m2.

b) capacidade de lotação máxima para 100 pessoas.

E2 - Instituições Diversificadas: Espaços, estabelecimentos ou instituições, de atendimento a conjunto de bairros ou setores urbanos, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, obedecendo às seguintes disposições:

a) área construída máxima de 2.500 m2;

b) capacidade de lotação máxima de 500 pessoas.

E3 - Instituições Especiais: Espaços, estabelecimentos ou instituições, de grande porte, de atendimento ao Município, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que implicam grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruído ou padrões viários especiais;

E4 - Usos Especiais: Espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitas à preservação ou a controle específico, tais como: monumentos históricos, mananciais, áreas de valor estratégico para a segurança pública e área de valor paisagístico especial.

V - CATEGORIAS DE USO INDUSTRIAL (I)

I1 - Atividade industrial, não incômoda, compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental. Área construída máxima de 300 m2 (trezentos metros quadrados) por lote e com as características do Quadro IV – Padrões de Incomodidade Admissíveis.

I2 - Atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. E, com as características do Quadro IV – Padrões de Incomodidade Admissíveis.

I3 - Indústria Especial: Estabelecimentos de Uso industrial e correlatos com níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial, cuja localização só é admitida em zona exclusivamente industrial e com as características do Quadro IV – Padrões de Incomodidade Admissíveis.

§ 1.º Caberá a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação relacionar e classificar, quando necessário, os estabelecimentos que se enquadram nas categorias de uso individualizadas neste artigo e em conformidade com a listagem do Anexo II – Listagem de Categorias de Uso e tendo como referência a "Classificação Nacional de Atividades Econômicas" – CNAE, produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, bem como o enquadramento da atividade no Quadro IV – Padrões de Incomodidade Admissíveis.

§ 2.º Além das características básicas, estabelecidas neste artigo para as diferentes categorias de uso, os estabelecimentos devem atender as demais exigências instituídas nesta lei, para cada zona de uso.

SEÇÃO IV - DOS USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 52. - As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, no que se refere às condições de uso, área mínima e testadas mínimas dos lotes, recuos e índices urbanísticos, especialmente taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de habitação e taxa de permeabilidade, bem como as categorias de uso permitidas, correspondentes a cada Zona de Uso, são aquelas constantes no Quadro I.

§ 1.º Os usos enquadrados nas categorias C3, C4, I2, I3 e E3 somente serão permitidos em lotes que tenham frente para vias de circulações, tipo "V2", com largura igual ou superior a 20 (vinte) metros.

§ 2.º Nos lotes situados em vias que constituem divisa entre zonas de uso são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os índices e coeficientes urbanísticos da zona em que se localizam.

§ 3.º O dispositivo mencionado no parágrafo anterior não se aplica nas divisas com a Zona Rural, ZR1, ZTR, ZCA, ZI, ZPI e ZIU.

§ 4.º Nas vias públicas arteriais e coletoras (1ª e 2ª categoria), o recuo mínimo de frente das edificações será de no mínimo 5,00 (cinco) metros.

§ 5.º Na ZCP, os depósitos de materiais de construção que comercializem materiais básicos como: ferro, areia, pedra britada e cimento, somente poderão ser instalados se providos de pátio apropriado para carga e descarga e manobra de veículos dentro do imóvel.

§ 6.º Fica proibida a instalação de depósito de produtos perigosos, tóxicos e explosivos em todas as zonas de uso, exceto nas Zonas Industrial (ZI) e na Zona Predominantemente Industrial (ZPI).

§ 7.º Fica permitida a construção de habitação para vigia, nas "ZI" e "ZPI", desde que associada à indústria.

§ 8.º Não serão admitidos, em qualquer zona de uso, lotes ou desmembramento com testada mínima inferior a 12,00 (doze) metros nas quadras fronteiriças às vias arteriais e coletoras (1ª e 2ª categorias V1 e V2), integrantes do sistema viário básico do município.

§ 9.º Fica permitida a construção de edificação secundária, destinada à habitação (secundaria) de caseiro nas ZTR, obedecendo-se às demais restrições urbanísticas da zona.

Art. 53. - Não será computado para efeitos de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes:

I - Para coeficientes de aproveitamento:

a) Áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2,30m;

b) Áreas de construção em pilotis quando livres e sem vedação, a não ser as caixas de escadas e elevadores;

c) Áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento (barrilete, casa de máquinas e facilidades, caixas d´água e helipontos);

d) Toldos, marquises de cobertura e pérgulas;

e) Abrigos desmontáveis para guarda de autos.

II - Para taxa de ocupação e recuos:

a) Áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2,30 m;

b) Toldos, marquises, coberturas e pérgulas;

c) Abrigos desmontáveis para guarda de autos.

Parágrafo único. Serão consideradas áreas de construção aquelas não computáveis para efeito de aproveitamento ou ocupação.

Art. 54. - São admitidos usos mistos em lotes e edificações localizadas em qualquer zona, desde que trate de usos nela permitidos, permissíveis ou tolerados e sejam atendidas, em cada caso, as exigências estabelecidas nesta lei.

§ 1.º Na hipótese contemplada no *caput* prevalecerão às restrições maiores quanto às condições de usos respectivos.

§ 2.º Excluem-se das disposições contidas neste artigo, os postos de abastecimentos de veículos para o uso misto residencial e os usos enquadrados nas categorias E4, I3, os quais não admitirão os usos mistos.

§ 3.º Nas edificações enquadradas na categoria R3, usos mistos destinado a comércio e serviços serão admitidos apenas quando dispuserem de acesso e circulação independentes das áreas destinadas ao uso residencial.

Art. 55. - Nos novos parcelamentos, independentemente da zona de uso, a largura mínima dos lotes em esquina, será de 12,00 metros.

Art. 56. - Nenhuma edificação, reforma ou ampliação, será aprovada sem ser cumprida a exigência de reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de automóvel e/ou carga e

descarga de caminhões dentro dos lotes, de acordo com a categoria de uso, conforme os valores mínimos fixados no Quadro II.

§ 1.º As áreas de estacionamento de automóvel serão calculadas com base de, no mínimo 25,00 m2 por veículo, incluídas as áreas de circulação.

§ 2.º Nos estacionamentos externos de uso público e coletivo privado, externos ou internos as edificações, deverá ser assegurada:

a) Reserva de 5% (cinco por cento) de vagas para idosos, em estacionamentos de uso público e coletivo privado, posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso, próximo ao acesso da edificação;

b) Reserva de pelo menos 2% (dois por cento) das vagas para veículos que transportem pessoa portadoras de necessidades especiais – PNE -, localizadas próximas à entrada principal ou elevador e de fácil acesso a circulação de pedestres conforme estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

c) Previsão de espaços específicos para vagas de motocicletas e bicicletas motorizadas ou não.

§ 3.º Para atender as exigências de vagas para estacionamento de veículos na “ZCP” e nos “CCS”, poderá ser utilizado outro imóvel, localizado a uma distância máxima de 100 (cem) metros, mediante sua vinculação à edificação objeto da exigência, através de instrumento particular de cessão de uso ou locação.

§ 4.º As exigências relativas a estacionamento de automóveis, descritas neste artigo, não se aplicam:

I - As edificações situadas em ruas de pedestres, ou em logradouros públicos onde não seja permitida a circulação de veículos;

II - Aos lotes com testada inferior a 7 (sete) metros;

III - Aos estabelecimentos na categoria E1, E2 e E3, destinados ao culto (templos), observadas a reserva de vagas para idosos e PNE;

IV – Aos lotes na ZCP com área construída ou reformada total de até 200,00 m2.

V – Aos lotes em zona estritamente industrial.

§ 5.º Os recuos obrigatórios fixados nesta lei poderão ser utilizados para estacionamento descoberto, das categorias de uso comercial, de serviços, industrial e institucional, sem prejuízo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

§ 6.º Será permitida a utilização do recuo de frente da edificação para a construção de abrigo de veículos, desde que atenda os seguintes requisitos de uso e ocupação:

I - esteja em edificação de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar(R2), limitado a ocupação linear no máximo 70% (setenta por cento) da testada do lote;

II - a edificação tenha recuo de frente mínimo de 4,00m nas situações de reforma e existentes;

III – não ocupe o raio de curvatura (raio mínimo de 9,00m) e a distância de 6,00m do raio de curvatura da via pública, quando em esquina;

IV - não obstrua a insolação direta de cômodos de permanência prolongada (atividades de trabalho, estar e repouso);

V – mantenha aberturas laterais na área do recuo ou elementos vazados que permitam ventilação;

VI - a cobertura terá a altura útil mínima de 2,30m.

§ 7.º Para imóveis com testada igual ou inferior a 7,00m, fica permitida a instalação de abrigos desmontáveis.

Art. 57. - Os projetos de habitações compactas do tipo “quitinete” ou “studio” deverão prever a ocupação mínima para duas pessoas e demonstrado na planta de aprovação, o atendimento integral às normas de acessibilidade universal em todos os ambientes da habitação, mesmo que provisórias.

Art. 58. - Nas “ZCP”, “CCS”, “ZR3” e “ZR4”, as testadas de quadra que, à data da publicação desta lei apresentem mais de 50% de sua extensão ocupada por edificações no alinhamento, será tolerada a ocupação do recuo de frente por edificação com no máximo 2 (dois) pavimentos, a partir do qual sujeitar-se-á ao recuo estabelecido.

Art. 59. - No recuo de fundo é admitida edificação secundária, sem prejuízo da taxa de ocupação máxima e do coeficiente de aproveitamento máximo do lote fixado nesta lei.

§ 1.º A edificação secundária (edícula), não integrada ao corpo principal da edificação, não excederá 30% (trinta por cento) da taxa de ocupação de sua zona de uso, devendo observar o recuo mínimo de fundo que passa a ser exigido entre as edificações principal e secundária.

§ 2.º Entre corpos edificados, nas edificações até o segundo pavimento deverá observado a largura mínima (recuo) de 2,00 metros entre edificações.

§ 3.º Entre corpos edificados, nas edificações acima do segundo pavimento, inclusive em condomínios, deverá ser observado o recuo mínimo obrigatório lateral, entre edificações, conforme estabelecido no Quadro I - CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, a largura maior ou igual H/6, com o mínimo de 2,00 metros.

SEÇÃO V - DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 60. - A altura máxima dos edifícios no alinhamento da via pública para todas as zonas, observará, o que for mais restritivo, entre as disposições no Quadro I e o Gabarito Máximo das Edificações do Mapa 05A/09.

§ 1.º Para os efeitos de aplicação deste artigo, observado o caput e quando permitido na zona de uso, poderá ser acrescentado à largura da rua ao recuo de frente da edificação, para efeito de altura máxima da edificação, desde que seja observado os recuos mínimos obrigatórios laterais, de fundo e entre as edificações.

§ 2.º Nos lotes de esquina, em vias públicas de diferentes larguras, a altura máxima permitida para a via de maior largura poderá estender-se até a profundidade de 20,00 metros a contar do alinhamento, obedecendo daí em diante a redução decorrente da altura permitida na via pública de menor largura.

§ 3.º Os gabaritos de altura nos imóveis incidentes no raio de 300m a partir dos bens tombados pelo Condephaat, obedecerão aos gabaritos máximos permitidos na regulamentação da área envoltória dos bens tombados conforme fl. 05/I, anexo ao Quadro I.

SEÇÃO VI - DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES

Art. 61. - Será tido como *conforme,* em relação à zona, o *uso* do lote que, adequando-se às características estabelecidas para a respectiva zona, seja nela permitido e incentivado.

Parágrafo único. Será tido como *não conforme*, o *uso* do lote que seja inadequado em relação às características estabelecidas para a respectiva zona, e nela não seja permitido.

Art. 62. - Será tido como *conforme,* em relação à zona, a *edificação* que atende as restrições de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote e outras disposições estabelecidas em lei (Código de Obras) para a zona em que se localiza.

Parágrafo único. Será tido como *não conforme* a *edificação* que não atende o estabelecido em lei para a zona que está situada.

Art. 63. - O uso não conforme, ou a edificação não conforme poderão ser tolerados, a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à data da publicação desta lei, seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

§ 1.º Nas edificações não conformes não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

§ 2.º A tolerância de não conformidade, está condicionada à liquidação na Prefeitura, por parte do interessado, de todos os débitos fiscais em atraso que incidam sobre o imóvel ou a atividade objeto da tolerância.

§ 3.º O documento a que se refere o caput deste artigo será um dos a seguir enumerados:

a) licença de localização e funcionamento;

b) “habite-se”, auto de vistoria ou alvará de conservação expedido pela Prefeitura, obedecidas as restrições e características técnicas constantes no projeto ou expediente administrativo que originou o documento.

Art. 64. - O uso conforme poderá instalar-se em edificação não conforme, desde que:

a. A edificação tenha sido legalmente aprovada e tenha recebido o respectivo habite-se, auto de vistoria ou alvará de conservação expedido pela Prefeitura até a data da publicação desta lei;

b. Sejam respeitadas as exigências contidas no Quadro II, referente ao estacionamento de veículos e pátio de carga e descarga para o novo uso;

c. Sejam atendidas as exigências da Vigilância Sanitária, se houver.

Parágrafo único. Para atender o disposto neste artigo, poderá ser aplicado o § 3º, do Artigo 56, desta Lei.

SEÇÃO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS RELATIVAS AO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 65. - As atividades industriais somente poderão se estabelecer na Zona Rural mediante licença municipal, em conformidade com a presente lei.

Art. 66. - O uso e a ocupação do solo somente serão efetivados mediante licença municipal, em conformidade com a presente Lei.

§ 1.º Nenhuma atividade poderá se estabelecer sem prévia expedição pela Prefeitura, de certidão positiva de uso do solo, na qual será mencionado o uso específico do estabelecimento ou atividade que for requerida.

§ 2.º A certidão emitida não implica na concessão do alvará de construção ou licença de funcionamento que ficarão sujeitos ao atendimento de viabilidade às disposições legais atinentes à espécie.

§ 3.º As atividades industriais somente poderão se estabelecer, instalar e operar mediante obtenção de licenciamento específico pelo órgão ambiental estadual – “Cetesb”, ou outro que venha a substituir.

Art. 67. - Todos os espaços de uso público, equipamentos sociais e comunitários e demais edificações de uso coletivo ou de atendimento ao público, mesmo privados, deverão garantir acessibilidade adequada aos portadores de mobilidade reduzida e necessidades especiais, conforme a NBR 9050.

Art. 68. - Em todos os lotes vagos onde existam guias na via pública, é exigida a construção de calçada em contra piso de concreto e mureta em alvenaria com altura mínima de 40 centímetros da calçada.

Art. 69. - Todo novo plano de parcelamento do solo deverá ser enquadrado em uma das zonas de uso estabelecidas no artigo 47 desta lei, cabendo a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, seu enquadramento, por ocasião da expedição de Certidão de Uso do Solo.

§ 1.º O enquadramento em uma das zonas de uso conforme o *caput* deste artigo dar-se-á conforme os Mapas 04/09 - Zoneamento Municipal ou 05/09 - Zoneamento Urbano, dando continuidade aos usos contíguos e compatíveis com o desenvolvimento territorial planejado.

Art. 70. - Nas glebas a serem parceladas, é permitida e incentivada a formação de centros comerciais em quadras independentes das quadras residenciais, dotados de pátio de estacionamento de veículos.

§ 1.º A formação de centros comerciais a que se refere o caput deste Artigo contará com os seguintes incentivos:

a) Isenção de taxas e emolumentos relativos à aprovação do projeto de construção;

b) Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativo ao Centro Comercial, pelo período de 1 (Um) ano, a partir da concessão do Habite-se ou Alvará de Funcionamento.

§ 2.º A implantação de Centros Comerciais será precedida da devida aprovação do projeto pelos órgãos técnicos competentes e de requerimento dirigido ao senhor Prefeito Municipal, solicitando sua aprovação e gozo dos incentivos desta Lei.

Art. 71. - Os níveis de ruídos, poluição ambiental, do ar, das águas e do solo, máximos tolerados, são aqueles da regulamentação vigente na legislação federal e/ou estadual e constantes no QUADRO IV - PADRÕES DE INCOMODIDADE ADMISSÍVEIS.

Art. 72. - Ficam excluídos do Quadro I, como categorias de uso permitidas, as atividades discriminadas em S2.08 de Serralheria, Funilaria e Pintura nas zonas “ZCP” e “ZR2”, e os depósitos destinados à armazenagem de produtos inflamáveis ou combustíveis ou que possam produzir gases, emanações nocivas ou incômodas, listados nas categorias C2.7, C3.3 e C3.4 nas zonas “ZCP” e “CCS”.

Art. 73. - As características urbanísticas referentes aos recuos mínimos constantes no Quadro I, serão dispensáveis nos lotes que não atendam tanto as dimensões mínimas – testada e área - estabelecidas para a zona em que se insere, respeitadas as condições do Código de Obras e demais posturas pertinentes.

§ 1.º As habitações de interesse social, horizontais ou verticais, enquadradas nos programas habitacionais promovidos pelos governos federal ou estadual, ficam sujeitam a observância das normas e requisitos específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações, ali estabelecidas, quando houver.

§ 2.º Em situação de conflito entre a presente lei e as normas específicas dos programas habitacionais de interesse social, prevalecerão as últimas.

§ 3.º Em situação de conflito entre a presente lei e a regulamentação especifica dos bens tombados pelo Condephaat, prevalecerão as últimas.

Art. 74. - Passam a fazer parte integrante desta lei, além dos quadros de nº I – Características de Uso e Ocupação; II – Estacionamento, Carga e Descarga; III – Vias de Circulação; IV – Padrões de Incomodidade Admissíveis; os Anexos I – Descrição dos perímetros; II – Listagem de Referência de Categorias de Uso; III – Definições; e os Mapas: 01/09 - Macrozoneamento Ambiental; 02/09 - Sistema Viário Municipal; 03/09 - Sistema Viário Urbano; 04/09 - Zoneamento Municipal; 05/09 - Zoneamento Urbano; 05-A – Gabarito Máximo das Edificações; 06/09 – Principais Propostas; 07/09 – Caracterização do Território Municipal; 08/09 – Caracterização do Território Urbano; 09/09 – Mobilidade Urbana: Ciclovias.

Art. 75. - As infrações das disposições de Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo de outras providências cabíveis, serão aplicadas conforme regulamentação municipal complementar.

Parágrafo único. Nenhum licenciamento de edificação ou atividade será permitido sem a verificação da inexistência de débitos municipais, através da apresentação da certidão negativa de

débitos municipais – CND – e da liquidação da(s) dívida(s) que incidam sobre o imóvel ou atividade, ao contribuinte ou interessado.

CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E TIPOS DE PARCELAMENTO

Art. 76. - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Porto Feliz rege-se por esta Lei, sem prejuízo das disposições estabelecidas na legislação estadual ou federal.

Parágrafo único. As exigências dessa Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento previstas pela legislação ambiental para parcelamentos localizados na zona urbana definidas nos Mapas 04/09 - Zoneamento Municipal e 05/09 - Zoneamento Urbano.

Art. 77. - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único. Admitir-se-á três espécies de loteamentos:

a) **Loteamento tradicional**: aquele em que os lotes são imóveis autônomos (art. 2º, § 7º, Lei Federal nº 6.766/79).

b) **Loteamento de acesso controlado - "loteamento fechado"**: É o loteamento tradicional com a autorização municipal para que os representantes dos proprietários (associação de moradores) controlem o acesso de pessoas e de veículos mediante a sua identificação e o seu cadastramento, vedado, porém, bloquear lhes o trânsito se estiverem identificados (art. 2º, § 8º, Lei Federal nº 6.766/79).

c) **Loteamento condominial**: aquele em que os lotes constituem unidades autônomas de um condomínio de lotes (art. 2º, § 7º, Lei Federal nº 6.766/79) e (art.5, Lei Federal nº 13.465/17).

Art. 78. - Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – **Loteamento**: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

II – **Desmembramento**: a divisão de gleba em lotes destinados a edificação, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, respeitado os requisitos mínimos de dimensão do lote, estabelecidos no zoneamento de uso e ocupação do solo;

III - **Desdobro**: a divisão de lote em dois ou mais lotes, após o registro imobiliário do parcelamento, respeitado os requisitos mínimos de dimensão do lote, estabelecidos no zoneamento de uso e ocupação do solo, e não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IIIa - **Remembramento ou Unificação de glebas e lotes**: é a junção das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes.

IV – **Loteamento de acesso controlado ("Loteamentos fechados") -** parcelamento de que resultem lotes sob a forma de imóveis autônomos (e não como unidades condominiais) com a possibilidade de ser(em) instalada(s) portaria(s) na(s) rua(s) com o objetivo de controlar o acesso de veículos e de pessoas. Esse tipo de restrição de controle depende de ato administrativo do Município e deverá ser concedida a alguma entidade representante dos interesses dos moradores do loteamento (associação de moradores).

V - **Gleba:** o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

VI – **Lote:** a unidade imobiliária resultante de loteamento, desmembramento, ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, registrados no competente Serviço de Registro de Imóveis;

VII – **Áreas destinadas a uso público ou áreas públicas**: aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, bem como a espaços livres de uso público;

VIII – **Áreas institucionais** são as áreas destinadas a equipamentos comunitários e aos equipamentos urbanos e que passarão a integrar o domínio do município.

IX – **Equipamentos comunitários**: os equipamentos de educação, cultura, saúde e lazer e similares;

X – **Equipamentos urbanos**: os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e de fibra ótica e gás canalizado.

XI – **Infraestrutura básica**: é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

XI-A - **Via de Circulação**: é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, constituído pelo leito carroçável e pela calçada, sendo que:

a) **Via Pública**: é a via oficial de circulação de veículos ou pedestres, aceita, declarada ou reconhecida oficialmente pelo domínio da Prefeitura;

b) **Via Particular**: é a via de circulação de pedestres ou veículos, de propriedade privada ainda que aberta ao uso público;

c) **Faixa Carroçável**: é a faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias públicas.

d) **Calçada ou passeio público**: é a faixa destinada a circulação de pedestres dentro das vias

e) **Eixo da via**: é a linha que passa equidistante aos alinhamentos prediais (lotes);

f) **Via de pedestre**: Via exclusiva para o trânsito de pedestres com acesso controlado de veículos;

g) **Ciclovia:** é um espaço destinado especificamente para a circulação de pessoas utilizando bicicletas.

h) **Ciclo faixa:** parte da pista de rolamento de via, calçada ou canteiro destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

XII – **Condomínio edilício**: unidades autônomas edificadas horizontais ou verticais, composta por áreas de uso privativo e de uso exclusivo da unidade e pelas áreas de uso comum dos condôminos, podendo ter vias de circulação interna do conjunto;

XIII – **Condomínio de lotes ou loteamento condominial –** Glebas ou terrenos, onde existem partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

XIV – **Unidade autônoma**: a unidade imobiliária resultante de condomínio edilício ou de lotes, realizado nos termos desta Lei;

XV – **Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos**: aquelas integrantes de condomínios edilícios não caracterizadas como unidades autônomas;

XVI – **Espaços Livres de Uso Público**: São distintos entre estes dois equipamentos, sendo:

a) **Áreas Verdes Urbanas**: Área recoberta por vegetação natural definida como área verde quando do registro do loteamento, permitidos os usos previstos na Lei Federal nº 12.651/12, art. 3º, XX. São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal, anteriormente averbadas (Lei Federal nº º 12.651/12, art. 3º, III), áreas de preservação permanente (Lei Federal nº 12.651/12, art. 3º, II, suas

alterações e regulamentações) e áreas florestais com impedimentos legais, assim determinados pela Lei Federal nº 11.428/06 e 12.651/12, e; A totalidade da área verde é considerada área permeável.

b) **Sistemas de Lazer**: Áreas previstas ao uso público, com percentuais definidos nesta legislação, distintas das áreas verdes, podendo incorporar praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica.

XVII - **Área de Preservação Permanente - APP**: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

XVIII - **Área de Proteção Ambiental (APA):** é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotadas de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. Estabelecida em área de domínio público e/ou privado, cujas atividades e usos desenvolvidos estão sujeitos a um disciplinamento específico;

XIX **– Empreendedor:** o proprietário ou não, da gleba ou do lote, responsável pela realização ou incorporação do parcelamento ou do condomínio;

XX – **Certidão de Uso do Solo** – Certidão oficial da Prefeitura que conterá as características urbanísticas para parcelamento ou edificação(ões)e/ou as categorias de uso permitidas na zona de uso em que se insere o imóvel.

XXI – **Diretrizes Urbanísticas** – Certidão oficial da Prefeitura que conterá, em detalhes, as características urbanísticas para parcelamento ou edificação(ões)na zona de uso em que se insere o imóvel, em especial o traçado incidente existente ou projetado do sistema viário básico, a localização das áreas públicas e demais exigências e limitações administrativas em relação à infraestrutura, à proteção ambiental, ao aproveitamento de recursos naturais e aos impactos com a vizinhança.

XXII – **Pré-Aprovação de Plano ou Projeto** – Carimbo em planta ou certidão oficial de que o plano ou projeto foi pré-analisado pelo setor competente e pode prosseguir com o processo de aprovação junto aos demais órgãos oficiais e concessionárias, retornando para complementação dos projetos e documentos necessários para continuidade do processo de aprovação final.

XXIII – **Aprovação de Plano ou Projeto** – Carimbo oficial em planta com expedição de Alvará de Construção ou Execução de Obras, após cumprido todas as exigências legais de aprovação do plano ou projeto.

Parágrafo único - Admite-se como **empreendedor**:

I – **o compromissário comprador**, desde que o proprietário expresse a sua anuência em relação ao empreendimento e à assunção de sub-rogação nas obrigações perante os titulares de promessas de cessão, em caso de rescisão do contrato de compromisso celebrado com o proprietário da gleba ou lote.

II – **o ente da Administração Pública Direta ou Indireta,** habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

III – **a pessoa física ou jurídica que celebrar com o proprietário ou compromissário comprador da gleba ou lote**, contrato de parceria para implantação do parcelamento, o qual deverá ser averbado na matrícula do imóvel no competente Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 79. - Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas nas áreas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas nos Mapas 04/09 - Zoneamento Municipal ou 05/09 – Zoneamento Urbano.

Art. 80. - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das Municipalidade;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

SEÇÃO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS PARCELAMENTOS E DOS CONDOMÍNIOS

Art. 81. - Sem prejuízo das exigências gerais da legislação estadual ou federal e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento urbanístico, os **parcelamentos devem atender aos seguintes requisitos**:

I – os **lotes devem ter área mínima** conforme a regulamentação de zoneamento municipal na Seção II, da presente Lei, salvo quando o loteamento, ou urbanização específica se destinar a regularização fundiária e para conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pela Prefeitura;

II – ao longo das faixas de domínio das ferrovias, rodovias, Arcos Viários, redes elétricas de alta tensão, oleoduto, gasoduto e congêneres, é obrigatória a reserva de uma **faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros** de cada lado, observada as normas das concessionárias para vias de circulação;

III – **faixas de preservação e proteção**, contados do nível maior sazonal, ao longo das águas correntes, com largura mínima de cada lado de:

a) 100,00 metros, ao longo das margens esquerda e direita do Rio Tietê, nos trechos em Zonas Urbanas ou de Expansão Urbana, estabelecidas no Zoneamento Urbano;

b) 150,00 metros, ao longo das margens esquerda e direita do Rio Tietê, nos trechos incidentes em Zona Rural, estabelecidas no Zoneamento Municipal;

c) 50,00 metros, do Ribeirão Avecuia e Ribeirão Engenho D'Agua;

d) 35,00 metros nos afluentes dos Ribeirão Avecuia e Ribeirão Engenho D'Agua;

e) 30,00 metros, dos demais córregos, entorno das várzeas, banhados, lagos e lagoas artificiais e águas dormentes;

f) 50,00 metros, ao redor das nascentes, lagos naturais com área menor que 20 hectares, e;

g) 100,00 metros, ao redor dos lagos naturais com área maior que 20 hectares;

IV – 6,00 metros, da face externa da tubulação, canal ou galeria nos cursos d´água canalizados.

V – ao redor de reservatórios artificiais de abastecimento de água potável ou geradora de energia elétrica, a faixa de preservação ambiental será de 30 (trinta) metros, e/ou determinada pelo órgão ambiental competente do Estado.

VI – **faixa *non aedificandi* de 25,00 (vinte e cinco)** metros de largura, no mínimo, obrigatoriamente arborizada, junto à divisa limítrofe da Zona Industrial – ZI e da Zona Predominantemente Industrial – ZPI, em relação as zonas lindeiras, podendo aí ser computada eventual faixa da área de preservação permanente – APP.

VII – **as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, diretamente proporcionais** à densidade de ocupação e nos termos da presente legislação.

VIII – **as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas**, conforme diretrizes urbanísticas e harmonizar-se com a topografia local.

IX – **abertura de Vias Parques ao longo das áreas de Áreas Verdes e Áreas de Preservação Permanente - APPs**, destinadas a separação de usos privados e a preservação de áreas públicas.

X – **reserva de faixa *non aedificandi* ao longo de estradas rurais** destinada a futura adequação da via ao sistema viário municipal, de modo a assegurar o gabarito mínimo de 14,00 metros, ou de 20,00 metros nas vias coletoras rurais, e conforme diretriz de traçado a ser expedida pela Prefeitura.

XI - Nas vias coletoras entre a ZI e a ZTR, é exigido faixa não edificante de 50 metros, destinada como área verde urbana, com vegetação, do lado da ZTR, de forma a criar um corredor "verde", de transição, entre estas zonas de uso.

§ 1.º A Prefeitura poderá exigir complementarmente ao disposto no inciso II, a **reserva de faixa *non aedificandi* destinada a outros equipamentos urbanos.**

§ 2.º De forma acessória e complementar aplica-se ainda **às faixas de áreas de proteção permanente – APPs, incidentes do conjunto do Parque das Monções tombadas pelo Condephaat**, outras restrições pertinentes aquela regulamentação.

Art. 82. - Respeitado o disposto no Artigo 74, a regulamentação de zoneamento municipal na Seção II, da presente Lei, define para cada zona de uso, os usos permitidos e as características urbanísticas como: áreas mínimas dos lotes, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do lote e demais condições específicas a serem observadas.

Art. 83. - Nos loteamentos, de qualquer espécie –residencial, comercial ou industrial ou de lazer - e, em qualquer zona de uso que se localizem, exceto na ZCRH que tem maiores restrições conforme abaixo, será destinado percentual mínimo de áreas de uso público em relação a área total loteada, assim distribuídos:

I - 20% (vinte por cento), no mínimo, para **Áreas de Uso Público**, sendo 10% (dez por cento) destinados ao **Sistema de Lazer**;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para **Uso Institucional**, destinado a equipamentos urbanos e comunitários;

III - 20% (vinte por cento) de área permeável e demais e demais disposições SIMA80, de 16 de outubro de 2020.

§ 1.º As Áreas de Preservação Permanente definidas nos termos desta lei serão computadas como **espaços livres de uso público: Áreas Verdes**.

§ 2.º Os **espaços livres de uso público: Áreas Verdes** poderão ser computadas, em até 50% (cinquenta por cento) da área necessária ao **Sistema de Lazer**, respeitadas as restrições de intervenções em **Áreas Verdes.**

§ 3.º Não serão considerados para fins da composição das áreas permeáveis: rotatórias e canteiros centrais quando partes integrantes do sistema viário e os taludes.

§ 4.º O percentual de área de **Uso Institucional**, estabelecido no inciso II, quando em Zona Industrial (ZI) ou em Zona Turística e Recreativa (ZTR) poderão, a critério da Municipalidade e por ocasião, do pedido de Diretrizes Urbanísticas, ser objeto de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nos termos do artigo 12º da presente Lei.

§ 5.º Nas Zonas de Conservação de Recursos Hídricos – ZCRH – será destinado percentual mínimo de áreas de uso público em relação a área total loteada, assim distribuídos:

I - 45% (quarenta e cinco por cento) para **Áreas de Uso Público**, dos quais 30% serão destinados como **Área Verde** e 5% como **Área Institucional** e 5% como área destinada ao **Sistema de Lazer**.

Art. 84. - A Prefeitura deve manter disponível e atualizadas informações completas sobre:

I – os requisitos urbanísticos previstos na presente Lei e outros aplicáveis às diferentes zonas as quais se divide a área urbana do Município e que constam nos Mapas 04/09 - Zoneamento Municipal ou 05/09 - Zoneamento Urbano e Quadro I – Características de Uso e Ocupação do Solo;

II – as vias urbanas ou rurais existentes ou projetadas, que compõem o Sistema Viário Básico do Município ou que constam nos Mapas: 02/09 – Sistema Viário Municipal e 03/09 – Sistema Viário Urbano;

III – a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados ou que constem nos Mapas integrantes da presente Lei;

IV – outras informações técnicas necessárias ao(s) projeto(s) de parcelamento.

Parágrafo único. As exigências deste artigo aplicam-se também aos requisitos ambientais e outras informações relacionadas ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB.

SEÇÃO III - DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 85. - Compete ao empreendedor:

I – a demarcação dos lotes ou unidades autônomas, quadras, áreas de uso público ou de uso comum;

II – a implantação:

a) do sistema viário básico incidente na propriedade, conforme as diretrizes urbanísticas;

b) da terraplenagem e movimentação de terra necessárias para implantação do empreendimento;

c) de pavimentação do leito carroçável das vias;

d) de guias e sarjetas;

e) do sistema de drenagem de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;

f) da rede de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente;

g) da rede de distribuição de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública;

h) de arborização de calçadas, na cota de uma unidade por lote;

i) da sinalização de trânsito horizontal e vertical.

j) da pavimentação nos passeios públicos ao longo dos logradouros destinados a espaços livres de uso público e áreas institucionais;

k) da acessibilidade de calçadas conforme NBR 9050-15 ou outra norma técnica que venha substitui-la.

l) das contrapartidas urbanísticas, compensatórias e mitigadoras dos impactos do empreendimento, estabelecidas em Termo de Ajuste de Impacto de Vizinhança ou Ambiental, conforme a SEÇÃO V - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – (EIV);

m) Local adequado externo à portaria ou entrada de acesso ao empreendimento para acomodação de contêineres de 1000 litros, para coleta de lixo orgânico e recicláveis, na cota de 1(um) contêiner para cada 25 (vinte e cinco) lotes ou unidades habitacionais e espaço ou baia destinado a parada e manobra do veículo coletor;

n) A revegetação das APPs e de áreas permeáveis (Áreas Verdes e Sistema de Lazer) não inclusas nos dispositivos do § 3º da Resolução SIMA 080/2020, ou outra que venha a substituir;

§ 1.º Cabe ao Poder Público por si ou por seus concessionários:

I – a implantação:

a) dos elementos da infraestrutura básicos não exigidos do empreendedor;

b) dos equipamentos comunitários necessários não exigidos do empreendedor.

II – a manutenção, após a entrega das obras dos bens públicos:

a) dos equipamentos urbanos;

b) dos equipamentos comunitários;

c) de infraestrutura básica.

§ 2.º A Prefeitura ou concessionária, por ocasião do pedido de Diretrizes Urbanísticas poderá estabelecer exigências específicas em relação aos reservatórios de água potável, sistema de disposição e tratamento de esgotos e sistema de retenção e drenagem de águas pluviais, sistema de reuso de águas pluviais, de acordo com o adensamento previsto e a capacidade de suporte dos sistemas existentes.

§ 3.º Nos loteamentos urbanos existentes, situados na zona de uso - ZCRH - e os destinados a chácaras de recreio, caso não haja rede pública de água e esgotos deverão ser previstos sistema próprios de captação, abastecimento e tratamento, excluindo as situações que a legislação estadual especifica admitir sistema individual de coleta, tratamento e disposição de esgotos no próprio lote.

§ 4.º Qualquer sistema próprio de coleta, tratamentos e disposição de esgotos deverá atender as normas ambientais, em especial os requisitos da NBR 13.969/97 e/ou NBR 7229/93 da ABNT, em relação aos ensaios de Infiltração e Determinação do Nível de Lençol Freático com finalidade de caracterizar o subsolo do empreendimento com respeito à infiltração de efluentes líquidos.

§ 5.º Dependendo das características específicas do loteamento, desde que justificado tecnicamente e após análise dos setores técnicos da Prefeitura, poderá ser substituído o atendimento do item “e” do inciso II do presente artigo 85, por sistema alternativo, a exemplo de “canaletas verdes”.

§ 6.º Aplica-se aos desmembramentos, com área igual ou superior a 1.000,00 m2, o atendimento aos parágrafos acima, no que couber.

Art. 86. - No caso de condomínios de lotes ou edilícios, quando os equipamentos urbanos dependerem de rede pública, a Prefeitura ou os seus concessionários devem disponibilizar os pontos de conexão para a implantação dos equipamentos na área interna do condomínio, observada as normas específicas do órgão público.

Art. 87. - Nos condomínios de lotes ou edilícios e nos loteamentos de acesso controlado (loteamentos fechados) são obrigatórios os custeios e as manutenções dos equipamentos urbanos tratados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “h”, “i”, “j”, “k”, “m” do inciso II do artigo 85, pelos proprietários ou condôminos (associação de moradores), sendo a coleta de lixo, de responsabilidade da Prefeitura ou da concessionária do serviço público, junto à portaria do empreendimento.

§ 1.º Para aferição e custeio da tarifa do consumo de energia relacionada a iluminação das vias públicas dos condomínios edilícios ou em lotes e dos loteamentos com controle de acesso deverá ainda ser implantado pelo empreendedor sistema de medição independente da rede pública externa ao empreendimento.

Art. 88. - Todas as obrigações do empreendedor, dispostas no artigo 85, deverão ser implantadas em conformidade com as normas técnicas da ABNT e das concessionárias de serviços públicos.

§ 1.º Para garantia de conformidade na execução das alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “h”, “i”, “j”, e “k” do inciso II do artigo 85, o empreendedor deverá contratar laboratório de ensaios e de controle tecnológico de execução das obras, devidamente cadastrada no Cadastro de Fornecedores da

Prefeitura Municipal de Porto Feliz, para acompanhamento, retirada de amostras e ensaios tecnológicos de execução, na quantidade e qualidade exigidas nas normas técnicas pertinente aos itens de responsabilidade do empreendedor, devendo disponibilizar ao setor de fiscalização de obras da Prefeitura, o parecer nos laudos técnicos ao longo da execução dos serviços.

§ 2.º Os laudos técnicos elaborados pelos laboratórios de ensaios e acompanhamento de execução, deverão vir acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica do profissional e da empresa responsável;

§ 3.º Nenhuma obra ou serviço executado pelo empreendedor será aceito sem a comprovação de conformidade de execução das normas técnicas pertinentes, ao cumprimento da presente legislação e aos Termos de Ajuste de Conduto – TAC firmados, conforme parágrafos anteriores, sem as quais ficará a administração municipal impedida de expedição do Termo de Verificação de Obras – TVO, e respectivo Habite-se dos empreendimentos.

Art. 89. - No caso de condomínio edilício, o Coeficiente de Aproveitamento - (CA) máximo e a Taxa de Ocupação - (TO) máxima, vigentes na zona de uso em que se situa o empreendimento, estabelecidos no Quadro I, deverão ser corrigidos através de multiplicação pelo fator 0,65, bem como a Taxa de Permeabilidade mínima será de 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba.

Art. 90. - Nos condomínios de lotes ou edilícios, em glebas superiores a 30.000m2, o percentual mínimo de **áreas de uso público**, que trata o artigo 83, excluído o sistema viário, será de 17% dezessete por cento), sendo 12% (doze por cento) destinados ao uso comum, como **sistema de lazer interno ao condomínio** e 5% (cinco por cento) destinados ao **uso público institucional**, com frente para logradouro oficial, a ser destacada da área do empreendimento.

§ 1.º Poderá ser aplicado no caput deste artigo o parágrafo**§ 2.º** do artigo 83, no computo da área necessária ao sistema de lazer.

§ 2.º Nos condomínios de lotes ou edilícios, em glebas entre 5.000m2 a 30.000 m2, somente será destinado percentual mínimo de áreas destinadas ao uso comum, como **sistema de lazer interno ao condomínio**, correspondente a 12% da área total.

§ 3.º Na análise de projetos de condomínios de lotes ou edilícios, sucessivos ou contíguos, será considerado para análise e classificação, a somatória dos empreendimentos, da área ou das unidades habitacionais na mesma cadeia de domínio da propriedade conforme registro imobiliário.

Art. 91. - As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura para os condomínios de lotes ou edilícios, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação de veículos na área urbana, bem como exigir que parte da área total seja desmembrada e tenha acesso direto por nova via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo garantir o acesso viário interbairros e a implantação de comércio e serviços locais.

§ 1.º Além das exigências específicas deste Capítulo, aplica-se aos condomínios, edificados ou não, as mesmas restrições urbanísticas aplicáveis aos loteamentos.

§ 2.º Nos condomínios edilícios multifamiliares (R2) e Conjuntos Residenciais (R3), o **quociente ou taxa de habitação** estabelecido no “Quadro I – Características de Uso e Ocupação”, determina o número máximo de habitações ou unidades autônomas possíveis na gleba, observados os demais índices urbanísticos da zona em que se insere.

§ **3**.º Nas Zonas de Conservação de Recursos Hídricos – ZCRH, para:

I - os condomínios edilícios horizontais de residências unifamiliares – “R3.01”, a taxa de habitação estabelecida para a zona determina o número máximo de unidades autônomas possíveis na gleba, sendo que a somatória das áreas de uso privativo descoberta e a da área privativa de projeção da edificação não poderá ser inferior a taxa de habitação estabelecida na zona.

II - os condomínios de lotes (Loteamento Condominial), a taxa de habitação estabelecida para a zona determina a área mínima da propriedade exclusiva ou área privativa do condômino.

§ 4.º Nas demais zona urbanas, os condomínios de lotes de Uso Residencial (Loteamento Condominial), o **quociente ou taxa de habitação** estabelecido no “Quadro I – Características de Uso e

Ocupação", equipara-se a "**Área mínima do lote**" da zona de uso que se insere e determinará o número máximo de lotes ou unidades autônomas de propriedade exclusiva possíveis na gleba, observados os demais índices urbanísticos da zona em que se insere.

Art. 92. - Os condomínios edilícios deverão atender, no que couber, as faixas *non aedificandi* e de proteção indicadas nos incisos "II", "III", "IV", "V", "IX" e "X" do artigo 81.

Art. 93. - Os parcelamentos e condomínios, limítrofes a Zona Industrial – ZI e a Zona Predominantemente Industrial – ZPI, deverão prever via marginal à faixa mencionada no inciso "V" do artigo 81, para acesso aos lotes e/ou às unidades autônomas.

Parágrafo único – Os parcelamentos limítrofes às Rodovias Estaduais, deverão ter acesso através de via marginal à Rodovia e aprovação de dispositivos de acesso, aceleração e desaceleração conforme normas do DER ou Concessionárias.

Art. 94. - Nos parcelamentos e condomínios, poderá ser exigido, por ocasião de expedição de Diretrizes, a execução, por conta do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais e/ou bacias de contenção, agregadas ao sistema de drenagem do empreendimento, para proteção de enchentes e para retenção de materiais sólidos, antes do lançamento no sistema público ou cursos d'água.

Art. 95. - No caso de desmembramento, cabe ao empreendedor:

I – a demarcação dos lotes;

II – a implantação:

a) de sistema de drenagem de águas pluviais, quando necessário;

b) dos elementos da infraestrutura básica que venham a ser exigidos no ato do licenciamento;

c) nas glebas superiores a 20.000 m2, a transferência de 10% (dez por cento), no mínimo, da área total a ser desmembrada, ao patrimônio público, como área destinada ao uso público, vedado ao sistema viário.

§ 1.º A área transferida para o patrimônio público deverá ter frente a logradouro oficial, bem como serão estabelecidas pela Prefeitura as exigências quanto à conformação e dimensões da área, por ocasião da emissão de diretrizes de desmembramento.

§ 2.º Nas zonas urbanas, os desmembramentos ficam limitados a 20 (vinte) lotes, padrão mínimo da zona de uso que se inserem, vedados parcelamentos sucessivos na mesma cadeia de domínio de registro imobiliário, acima dos quais serão exigidas as áreas públicas estabelecidas no artigo 83 e demais requisitos urbanísticos aplicáveis aos loteamentos.

§ 3.º Nas ZCRH – Zonas de Conservação de Recursos Hídricos os desmembramentos de lotes, padrão mínimo da zona, ficam limitados a área bruta de 20.000m2 da gleba original, vedados parcelamentos sucessivos na mesma cadeia de domínio de registro imobiliário, acima dos quais serão exigidas as áreas públicas estabelecidas no artigo 83 e demais requisitos urbanísticos aplicáveis aos loteamentos.

§ 4.º Nenhum lote proveniente de desmembramento ou parcelamento poderá ter espaçamento ou largura, entre quaisquer divisas, inferiores a frente mínima do lote estabelecida para a zona de uso que se insere e, em qualquer caso deverá demonstrar conter, entre divisas, um círculo de diâmetro igual ou superior à frente mínima do lote.

Art. 96. - No caso de regularização fundiária promovida pelo Município, cabe ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários a implantação, no mínimo:

I – do sistema viário;

II – de sistema de drenagem de águas pluviais;

III – de rede de abastecimento de água potável;

IV – de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

§ 1.º Os encargos previstos neste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério da Prefeitura, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os equipamentos urbanos e comunitários já implantados parcial ou totalmente;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2.º No caso de regularização fundiária cujo empreendedor for identificável, o Poder Público deverá ser por este ressarcido em relação a todas as despesas incorridas.

SEÇÃO IV - DO PROJETO DE PARCELAMENTO E PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 97. - Nenhum parcelamento do solo – loteamento ou desmembramento – poderá ser aprovado em gleba situada fora da Área Urbana ou de Expansão Urbana e, que não esteja inserido no Cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

§ 1.º Antes do pedido de Diretrizes para Parcelamento do Solo, o empreendedor deverá solicitar à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, **Certidão de Uso do Solo** que atestará se o uso ou parcelamento pretendido é conforme ou não com a zona de uso em que se insere o imóvel.

§ 2.º Para obtenção da **Certidão de Uso do Solo** o interessado deverá apresentar junto com o requerimento, os seguintes documentos:

I – Título de propriedade, matrícula ou transcrição atualizada da área;

II – Prova de inscrição no Cadastro Imobiliário – IPTU, do imóvel;

III – Certidão negativa de Débitos da Prefeitura em relação ao proprietário e ao imóvel;

IV – croquis de localização do imóvel, com coordenadas geográficas ou levantamento topográfico da área.

§ 3.º Nenhuma **Certidão de Uso de Solo** será expedida sem a verificação da inexistência de débitos municipais, através da apresentação da certidão negativa de débitos municipais – CND – da área objeto da certidão e de seu(s) proprietário(s), empreendedor ou incorporador.

§ 4.º Poderá ser expedida **Certidão de Uso de Solo** aos imóveis que no perímetro urbano, mantenham cadastro no INCRA e exerçam atividade rural devidamente comprovada através do exercício da atividade de produtor rural e conforme normas da tributação municipal.

§ 5.º A não comprovação do efetivo exercício de produção rural ensejará imediato cadastramento imobiliário da propriedade no IPTU e cobrança dos tributos devidos conforme a legislação.

Art. 98. - De posse da **Certidão de Uso do Solo** e para o protocolo do pedido de **Diretrizes Urbanísticas**, o empreendedor deverá apresentar: requerimento, título de propriedade (matrícula ou transcrição), prova de cadastro do imóvel no município e de quitação de tributos municipais relativos ao imóvel e três vias de levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel contendo, pelo menos:

I – as divisas da gleba ou área e seus confrontantes;

II – as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III – a localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, nascentes, reservatórios, brejos, de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes na gleba ou área;

IV – a indicação das vias lindeiras e áreas de uso público contíguas ao perímetro da gleba ou lote;

V – a informação da espécie de loteamento ou tipo de uso, que o parcelamento ou condomínio se destina.

Art. 99. - A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação indicará em **Certidão de Diretrizes Urbanísticas** e na planta apresentada, de acordo com o presente Plano Diretor, os seguintes elementos a serem observados projeto de parcelamento ou condomínio:

I – as diretrizes de uso e ocupação do solo da área;

II – as diretrizes e traçado do sistema viário básico incidente;

III – a localização das áreas destinadas aos espaços livres de uso público e uso institucional;

IV – as faixas de preservação ambiental a que se referem os incisos III e IV do art. 81.

V – a reserva de faixas *non aedificandi*, do art. 81, quando for o caso.

VI – Aprovações de Concessionárias e demais órgãos necessários à aprovação final do empreendimento.

VII – Demais exigências relativas a infraestrutura e restrições administrativas aplicáveis a situação e eventual exigência de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 1.º A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à implantação de equipamentos urbanos.

§ 2.º No caso de condomínio de lotes ou edilícios:

I – Aplica-se igualmente o disposto nos incisos I a VII do *caput*;

II – a Prefeitura poderá exigir a divisão de empreendimento de grande porte em dois ou mais empreendimentos, em virtude da necessidade de implantação de vias públicas para a garantia de acesso interbairros ou continuidade do sistema viário existente ou projetado;

III – A área de uso institucional, exigida no artigo 83, deverá situar-se junto às divisas externas do condomínio e com frente para logradouro oficial.

IV – O sistema viário interno do condomínio deverá observar os gabaritos viários estabelecidos no CAPÍTULO IX - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO, bem como o QUADRO III (fls.2) anexo ao presente Plano.

V – No caso de condomínio(s) edilício(s) multifamiliar(es) deverá(ão) ainda:

a) ser reservado, pelo menos 2% (dois por cento) das vagas para veículos de pessoas com necessidades especiais (PNE), em locais próximos à entrada da edificação e de fácil acesso a circulação de pedestres conforme estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

b) ser previsto local específico ou vagas para bicicletas motorizadas ou não e motocicletas.

c) assegurar acessibilidade às áreas de uso comum através da observância das diretrizes constantes da NBR 9050 ou outra norma técnica que venha a substituí-la.

d) atender a letra “c”, do artigo 123, da presente lei, em relação a dimensões mínimas das vagas de estacionamento.

e) elaborar projeto e implantar caixa de retenção interna de águas pluviais do condomínio conforme a Lei Estadual nº 12.526, de 2 de janeiro de 2007 de São Paulo, e para aproveitamento de água de reuso, se necessário.

f) implantar adequado para disposição de contêineres de 1000 litros destinados à coleta de lixo orgânico e de recicláveis, junto à portaria ou entrada de acesso ao empreendimento

§ 3.º Desejando o empreendedor realizar o parcelamento por etapas, de modo a garantir a coesão do processo de planejamento municipal, as diretrizes urbanísticas deverão ser dadas à porção integral da área, tanto a ser parcelada quanto à remanescente, dando assim, amplo conhecimento das diretrizes que deverão ser observadas em cada etapa ou fase de aprovação e implantação dos empreendimentos.

Art. 100. - De posse da **Certidão de Diretrizes Urbanísticas** e para prosseguimento do processo de aprovação, o interessado deverá reapresentar a documentação técnica demonstrando o fiel cumprimento das diretrizes expedidas.

§ 1.º Cumpridas as exigências estabelecidas na **Certidão de Diretrizes**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias de seu protocolo, após ciência e anuência do sr. Prefeito Municipal, será expedida pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, a **Certidão de Conformidade e Pré-Aprovação do Projeto Urbanístico.**

§ 2.º De posse da **Certidão de Conformidade e da Pré-Aprovação do Projeto Urbanístico**, deverá o empreendedor encaminhar os projetos para a aprovação do GRAPROHAB, em caso de parcelamento ou condomínio edilício, se couber, e à Cetesb, no caso de loteamento ou empreendimento industrial.

§ 3.º Após a obtenção do **Certificado do GRAPROHAB** ou de **Licenciamento da Cetesb**, o empreendedor deverá apresentar a Municipalidade a documentação estabelecida no artigo 101, para aprovação final do parcelamento ou do condomínio edilício.

SEÇÃO V - DO CONTEÚDO DOS PROJETOS EXECUTIVOS DE PARCELAMENTO E DE CONDOMÍNIOS

Art. 101. - O projeto de parcelamento e de condomínio edilício inclui desenhos, memorial(ais) descritivo(s) e cronograma físico das obras e serviços.

§ 1.º Os desenhos deverão conter, pelo menos:

I – no caso de loteamento:

a) o sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;

b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) a indicação das áreas destinadas a uso público;

d) indicação das áreas de proteção e preservação ambiental;

e) indicação das faixas "*non aedificandi*";

f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

g) os perfis longitudinais e transversais do sistema viário e dos espaços livres de uso público;

h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

i) indicações e definições geométricas das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

j) projeto do sistema de drenagem de águas pluviais e a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

k) projeto do sistema de esgotos sanitários;

l) projeto do sistema de distribuição de água potável;

m) projeto de rede de iluminação pública e de energia domiciliar;

n) projeto de arborização das vias;

o) projeto de pavimentação.

p) projeto de sinalização de trânsito horizontal e vertical, com acessibilidade de calçadas conforme NBR 9050-15 ou outra norma técnica que venha substitui-la.

§ 2.º Os projetos descritos nas letras: “k”, “l” e “m” acima poderão ser substituídos por certificado de aprovação das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

I – no caso de condomínio edilício:

a) o sistema viário interno

b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração, e das áreas de uso comum dos condôminos;

c) as informações requeridas nas alíneas "c” a "j", e no que couber as alíneas “o” e “j” do inciso I.

d) projeto arquitetônico das edificações das áreas privativas e das edificações das áreas comuns.

e) Quadro de Áreas: Deverá apresentar o “QUADRO “IV B I” - Resumo das Áreas Reais para os Atos de Registro e Escrituração - Colunas A a J” – da NBR 12.721.

f) projeto da(s) portaria(s) e da forma de controle de acesso;

g) previsão de faixa de acomodação de veículos, antes da portaria e fóra da via pública, de tal forma que possibilite a parada de veículos no mínimo a 2% (dois por cento), do número de unidades habitacionais do condomínio;

h) previsão de espaço adequado externo à portaria para acomodação de conteiners de 1000 litros, para coleta de lixo urbano e recicláveis, na cota de 1(um) conteiner para cada 25(vinte e cinco) lotes ou unidades habitacionais e espaço ou baia destinado a parada e manobra do veículo coletor.

i) previsão de vagas de estacionamento externo para veículos visitantes, na proporção de 2% (dois por cento), do número de unidades habitacionais do condomínio;

§ 3.º O **memorial descritivo** deve conter, pelo menos:

I – a descrição sucinta do parcelamento ou condomínio edilício com indicação das áreas de usos e sua localização;

II – as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes ou unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, automaticamente, no ato de registro do loteamento ou condomínio edilício;

IV – a enumeração das obras e serviços previstos para o empreendimento a cargo do empreendedor.

§ 4.º O conteúdo do memorial descritivo de condomínio edilício aprovado pela Prefeitura deve refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 5.º O cronograma físico-financeiro deve conter, pelo menos:

I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

II – o prazo de execução e custo de cada obra e serviço.

Art. 102. - O projeto de desmembramento inclui planta do imóvel contendo, pelo menos, a indicação:

I – das vias lindeiras à gleba ou lote e dos parcelamentos contíguos;

II – da divisão de lotes pretendida

III - Memorial Descritivo da situação atual e da situação futura dos lotes.

Art. 103. - O projeto do parcelamento ou condomínio deve ser elaborado considerando:

I – implantação das vias de circulação ajustadas à conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando-se proteção adequada às áreas vulneráveis;

II – previsão de execução das obras necessárias, de modo a minimizar a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;

III – a valorização do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico do entorno;

IV – reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada e sistema de escoamento de águas pluviais.

V – Minimizar o impacto da implantação do empreendimento no meio ambiente local.

SEÇÃO VI - DA APRECIAÇÃO DOS PROJETOS EXECUTIVOS DE PARCELAMENTO E DE CONDOMÍNIOS

Art. 104. - Os projetos técnicos para aprovação, deverão estar acompanhados de:

I – certidão atualizada da matrícula da gleba ou área, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;

II – certidão negativa de tributos municipais relativas à gleba ou área, ao proprietário, empreendedor ou incorporador;

III – instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor e de execução ou cumprimento das contrapartidas urbanísticas estabelecidas em Termo de Ajuste de Conduta TAC;

IV - minuta do contrato ou do compromisso de compra e venda de lotes, constando as restrições urbanísticas convencionadas para o parcelamento e as condições de que os mesmos só poderão receber edificações após a emissão do Termo de Vistoria e Entrega das Obras – “TVO”, pela Prefeitura.

§ 1.º Caso se constate, até a data do registro imobiliário do parcelamento, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

§ 2.º No caso de desmembramento, aplicar-se-á o inciso III do *caput,* quando cabível.

Art. 105. - O instrumento de garantia destacado no inciso III do artigo anterior poderá se realizar nas seguintes modalidades:

I – caução em dinheiro;

II – fiança bancária ou apólice de seguro garantia de entrega ou execução de obra;

III – garantia hipotecaria através de lotes oriundos do próprio empreendimento, em quantidade superior em 20% (vinte por cento) ao valor correspondente para execução das obras previstas e não inferior a 30% (trinta por cento) dos lotes de projeto.

IV – garantia hipotecaria através de outro imóvel, com valor de avaliação superior em 20% (vinte por cento) ao valor correspondente para execução das obras previstas.

Parágrafo único. Constará do termo de garantia de execução das obras:

a) autorização expressa para a Prefeitura executar total ou parcialmente as obras e serviços, constantes do cronograma físico-financeiro e em Termo de Ajuste de Conduta - TAC, com o uso das garantias previstas, no caso de inadimplência do empreendedor;

b) que a forma de liberação da garantia será proporcionalmente à conclusão de cada obra ou serviço;

c) que o empreendedor submeterá o projeto de parcelamento ao registro imobiliário dentro de 60 (sessenta) dias da data de expedição da licença urbanística, obedecidas às disposições legais pertinentes à matéria, sob pena de caducidade da mesma, devendo o empreendedor apresentar à Prefeitura, no prazo especificado, certidão comprobatória.

Art. 106. - Entende-se como aprovado o projeto de parcelamento ou condomínio que possua licença urbanística – Alvará de Construção - expedido pela Prefeitura, e desde que acompanhada da licença ambiental estabelecida na legislação estadual pertinente, quando for o caso.

§ 1.º O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico-financeiro, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no artigo 104 e implantação das obras pelo Município.

§ 2.º Todos os procedimentos administrativos relativos à licença urbanística prevista neste artigo e aos demais casos em que porventura seja exigida a manifestação do Município ou de seus concessionários, devem ser efetivados perante a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, com ciência e anuência do senhor Prefeito Municipal.

Art. 107. - Os parcelamentos e condomínios edilícios, podem ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

Parágrafo único. A licença urbanística deve definir o prazo total para a execução das obras do parcelamento, ou de suas etapas, os quais podem ser prorrogados, nas condições previstas na presente lei, sendo que o prazo de validade do Alvará de parcelamento será de no máximo 4 (quatro) anos.

Art. 108. - O prazo para que um projeto de parcelamento ou condomínio apresentado seja aprovado ou rejeitado pela Prefeitura será de 90 (noventa) dias.

§ 1.º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do projeto devem ser comunicadas pela Prefeitura de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para aprovação.

§ 2.º A apresentação de exigências pela Prefeitura interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Art. 109. - Exige-se a apresentação de documento de anuência prévia do Estado, através do GRAPROHAB, aplicável nos casos enquadrados nas normas estabelecidas na legislação estadual, para aprovação de projetos de parcelamentos e condomínios edilícios mencionado no Art. 104, e que será solicitada por ocasião das Diretrizes Urbanísticas à serem fornecidas pela Prefeitura.

Art. 110. - É vedada a alteração das áreas destinadas a uso público após a expedição da licença urbanística, salvo nas hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

Art. 111. - Por solicitação do empreendedor, a Prefeitura pode aprovar o parcelamento ou condomínio de apenas parte da gleba, desvinculando a parte não parcelada de todos os efeitos previstos nesta Lei, em razão do que, na área remanescente, será constituída uma nova gleba destacada de área maior, com matrícula imobiliária própria, a ser aberta pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1.º Nos empreendimentos realizados em etapas, fica a critério da Municipalidade a transmissão ao Poder Público da(s) área(s) institucional(ais) na etapa final, desde que se aplique instrumento de garantia previsto no artigo 97.

SEÇÃO VII - DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 112. - O prazo para que as obras executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela Prefeitura será estabelecido por ocasião da expedição de diretrizes, do cronograma físico-financeiro e/ou do Termo de Ajuste de Conduta – TAC, conforme o porte dos empreendimentos, será no máximo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por igual período.

§ 1.º Quando as obras foram entregues para a Prefeitura, o empreendedor deverá requerer a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras – TVO.

§ 2.º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela Prefeitura de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para o recebimento.

§ 3.º A apresentação de exigências pela Prefeitura interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Art. 113. - Quando o empreendimento for realizado em etapas, nos termos do Artigo 99, as obras e serviços de cada etapa devem ser objetos de vistoria e recebimento individualizado – TVO parcial pela Prefeitura, aplicando-se o disposto no Artigo 104.

Art. 114. - O empreendedor deve solicitar averbação do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras - TVO na matrícula do registro do empreendimento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

§ 1.º O município lançará o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), individualmente, por lote ou unidade autônoma, conforme o artigo 133 da presente lei, ocorrendo a tributação de acordo com a legislação tributária municipal.

§ 2.º As áreas destinadas à preservação ambiental, nos condomínios edilícios, não sofrerão tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

§ 3.º Fica permitido ao empreendedor a venda de lotes do parcelamento desde que o mesmo apresente a Municipalidade a matrícula de confirmação do registro imobiliário do empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 115. - A partir da data da expedição do termo de vistoria e recebimento de obras – TVO, os serviços de manutenção de que tratam o inciso II do caput do Artigo 85, e o inciso II do § 1º do mesmo artigo passam a ser de responsabilidade do Poder Público;

Parágrafo único. Todas as obras e serviços realizados nos parcelamentos, após seu recebimento, passarão a fazer parte integrante do Patrimônio Municipal, sem qualquer indenização ao empreendedor.

Art. 116. - Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, bem como, os concessionários de serviços públicos, subordinam-se a todos os prazos e a todas as condições previstas no Artigo 100 e no Artigo 104, devendo, inclusive, expedirem norma estabelecendo prazo para expedição de diretrizes e aprovações, se for o caso.

SEÇÃO VIII – DO PRAZO DE VALIDADE DAS CERTIDÕES

Art. 117. - O prazo de validade das Certidões Urbanísticas que tratam os CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO e o CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO do TÍTULO II – DO DESENVOLVIMENTO URBANO da presente lei, será de:

I. 4 (quatro) anos para:

a) Certidão de Diretrizes para Loteamento;

II. 2 (dois) anos para:

a) Certidão de Diretrizes para Desmembramento;

b) Certidão de Diretrizes para Conjunto em Condomínio (Condomínios Edilícios);

c) Certidão de Diretrizes para Empreendimento Habitacional de Interesse Social;

d) Certidão de Diretrizes de Sistema Viário

e) Certidão de Conformidade para Graprohab

III. 6 (seis) meses para:

a) Certidão de Uso do Solo;

Art. 118. - O prazo de validade contará a partir da data de expedição da Certidão e após a promulgação da presente Lei.

SEÇÃO IX - DO DESDOBRO DE LOTES

Art. 119. - Os lotes urbanos, após o registro do parcelamento, poderão ser desdobrados obedecendo à área e testada mínimas estabelecidas para a zona de uso os quais se inserem, conforme planta de zoneamento urbano e Características de Uso e Ocupação do Solo constantes no quadro I.

SEÇÃO X – DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E TERRAPLENAGEM DE TERRENOS

Art. 120. - Nenhuma movimentação de terra poderá ser executada sem prévio Alvará Municipal.

§ 1.º Para obtenção de licenciamento de movimentações de terras, incluindo limpeza mecanizada, cortes, aterros, execução de taludes, contenções e solução de escoamento de águas pluviais, deverá ser apresentar os seguintes elementos técnicos:

I - levantamento planialtimétrico cadastral do terreno ou gleba, com curva de nível de metro em metro, edificações e vegetação existente, nascentes, cursos d'agua correntes e dormentes, valos e demais elementos topográficos cadastrais;

II – croquis de localização da área em de sua a vizinhança;

III – projeto de terraplenagem demonstrando cotas finais de platôs, rampas, cortes, aterros, taludes e contenções e demais elementos de movimentação de terra, com apresentação de:

a) planta de curvas de nível alterada após terraplenagem da área;

b) perfis longitudinais e transversais do terreno demonstrando o perfil natural do terreno e o perfil projetado da terraplenagem;

c) inclinações de taludes e rampas;

d) solução de escoamento das águas pluviais e dispositivos de drenagem e de proteção de taludes;

e) indicação dos volumes de corte e aterro da movimentação e das áreas de empréstimo ou remoção de material;

f) memorial descritivo de terraplenagem;

g) ART ou RRT do responsável técnico.

§ 2.º De posse dos elementos técnicos a Planejamento Urbano e Habitação com apoio da Secretaria de Meio Ambiente, analisará o impacto da movimentação de terra, pelos seguintes parâmetros:

I – execução de terraplenagem ajustada à conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando proteção adequada às áreas vulneráveis;

II – previsão de execução das obras necessárias, de modo a minimizar a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;

III – reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada e sistema de escoamento de águas pluviais;

IV – Minimizar do impacto da movimentação de terra no meio ambiente local e em áreas de preservação permanente;

V – adoção de medidas preventivas e mitigadoras em relação à preservação das propriedades vizinhas.

§ 3.º A aprovação do projeto e expedição do Alvará de execução de obra, poderá ser condicionada a execução de medidas mitigadoras mediante a assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.

§ 4.º O descumprimento na execução do projeto aprovado acarretará o imediato embargo da obra e demais penalidades previstas na legislação de posturas municipais.

§ 5.º Caberá ao interessado ou proprietário do terreno cumprir os requisitos estabelecidos no artigo 88 e seus parágrafos, para comprovação da conformidade de execução dos serviços de movimentação de terra e complementares deste artigo, através dos procedimentos técnicos ali estabelecidos.

SEÇÃO XI - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 121. - A abertura e implantação de novas vias no município dar-se-á através de parcelamento do solo; por iniciativa da Prefeitura; pelo empreendedor, quando em medida compensatória de Estudo de Impacto de Vizinhança ou como contrapartida resultante de TAC – Termo de Ajuste de Conduta - firmado com o Poder Público Municipal.

Parágrafo único. A abertura e implantação de novas vias deverão respeitar as diretrizes fornecidas e os gabaritos horizontais estabelecidos na presente lei e nos Mapas: 02/09 - Sistema Viário Municipal e 03/09 – Sistema Viário Urbano e, no quadro III – Vias de Circulação, integrantes deste Plano Diretor.

Art. 122. - O Sistema Viário Básico tem por objetivo a distribuição hierarquizada dos fluxos viários a fim de garantir a circulação de veículos, bens e serviços de forma ordenada no território da cidade, de acordo com a capacidade de tráfego projetada para as vias e terão as seguintes características:

I - V0 – Vias expressas – destinadas ao tráfego rápido e de passagem seção-tipo com duas faixas de tráfego, com largura mínima de 3,50 m, cada faixa, canteiro central quando em pistas duplas e passeios laterais;

II - Tipo V1 – Via Arterial de Primeira Categoria – destinadas ao tráfego rápido propiciando as principais ligações entre os setores da cidade, seção-tipo com largura total de 30,00 m; com duas pistas centrais, com três faixas de tráfego cada, largura mínima de 3,00 m cada faixa, canteiro central e passeios laterais;

a) Tipo V1.1 – Avenida Paisagística em parcelamentos na ZCRH, destinadas exclusivamente ao tráfego local e de acesso a residências; seção-tipo com largura total de 30,00 m; com duas pistas centrais de 6,00m de largura cada, pavimento drenante e canaleta verde (1,00m), canteiro central de 6,00m com tratamento paisagístico e passeios laterais de 5,00m, com calçadas verdes;

b) Tipo V1.2 – Avenida Arterial em Zona Industrial, destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes; seção-tipo com largura total de 30,00 m; com duas pistas centrais de 7,00m de largura cada (6,00m de largura em condomínios industriais), canteiro central de 10,00m com tratamento paisagístico e passeios laterais de 3,00m (4,00m de largura em condomínios industriais);

III - Tipo V2 – Via Coletora de Segunda Categoria –sendo:

a) Tipo V2 – Avenidas destinadas à coleta e distribuição de tráfego interbairros e nas Zona Industrial – ZI. Seção-tipo com largura total de 20,00 m; com uma pista central, com quatro faixas de tráfego, largura mínima de 3,00 m cada faixa e passeio lateral de 3,00 metros e mais 2,00 metros em um dos passeios destinados à ciclovia;

b) Tipo V2p – Via Parque de Segunda Categoria – avenidas destinadas à coleta e distribuição de tráfego interbairros ao longo das áreas de APPs, áreas verdes e sistemas de lazer junto às APPs e Áreas verdes, e Coletoras Rurais com finalidade paisagística e protecional, seção-tipo com largura mínima de 20,00 m; pista central, com 9,00m de leito carroçável, largura mínima de 3,00 m cada faixa, passeio lateral de: 7,00m sendo 2,00m para ciclovia, ao lado das áreas verdes e APPs e de 4,00 m

para a lateral das quadras e lotes;

IV - Tipo V3 – Via Local – sendo:

a) Tipo V3 - 14,00 m; com uma pista central, com 8,50m de leito carroçável, largura mínima de 3,00 m cada faixa de rodagem e passeios laterais de 2,75m;

b) Tipo V3.1 – Vias marginais. Ruas destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes, seção-tipo com largura mínima de 15,00 m ao longo das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia; com 9,00m de leito carroçável, largura mínima de 3,00 m por faixa de rodagem e passeios laterais de 3,00m;

c) Tipo V3.2 – Via paisagística em parcelamentos na ZCRH, destinadas exclusivamente ao tráfego local e de acesso a residências com largura mínima de 14,00m; com um leito carroçável de 6,00m, pavimento drenante e passeios laterais de 4,00m. com canaleta e calçadas verdes;

d) Tipo V3p- Via Parque Local – de separação de usos ao longo das faixas de APPs, áreas verdes e sistemas de lazer junto às APPs e Áreas verdes, destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes e finalidade paisagística protecional, seção-tipo com largura de 14,00m, pista central de 7,00m e passeio lateral: 4,50m para áreas verdes e APPs e de 2,50m para as quadras e lotes;

V - Tipo V4 – Via local em “cul-de-sac” – ruas destinadas exclusivamente ao tráfego local e de acesso a residências com largura mínima de 12,00m; com uma pista central de 7,50m, duas faixas de tráfego de 3,50m cada e passeios laterais de 2,25m., extensão máxima de 200 metros;

VI - Tipo V5 – Via Local Popular – ruas destinadas ao tráfego local e de acesso aos lotes em loteamento populares ou de interesse social, seção-tipo com largura mínima de 12,00 m; com uma pista central de 7,50m e passeios laterais de 2,25m;

VII - Tipo V6 – Estrada Rural – vias destinadas às ligações entre os bairros rurais e a zona urbana, seção-tipo com largura mínima de 14,00 m; com faixa carroçável mínima de 7,50 m e áreas de acomodação laterais;

VIII - Tipo V7 – Arcos Viários – rodovia destinada a interligação das rodovias estaduais no município, com faixa de domínio de 65,00 metros e acessos controlados.

§ 1.º A extensão máxima das vias de tráfego local, somada à da praça de retorno, se houver, será de 200 m (duzentos metros).

§ 2.º As praças de retorno das vias em “*cul-de-sac*” terão diâmetro externo mínimo de 20 m (vinte metros).

§ 3.º Os alinhamentos prediais, nos cruzamentos das vias de circulação, deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 9 m (nove metros).

§ 4.º Nos alinhamentos esconsos e especiais, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, a critério da Prefeitura.

§ 5.º Os acessos às propriedades lindeiras às rodovias estaduais deverão prever dispositivos de segurança, regulamentação e aprovação do DER ou da concessionária da rodovia.

§ 6.º Os acessos às propriedades lindeiras a antigos leitos de rodovias na área urbana deverão obedecer a dispositivos de segurança, diretrizes específicas e a aprovação do setor de trânsito.

§ 7.º Nos loteamentos industriais o gabarito mínimo das vias de circulação é do Tipo V2.1 – Avenidas destinadas ao tráfego e circulação nas Zona Industrial – ZI e nos loteamentos industriais, conforme disposição acima.

• Obedecer às declividades indicadas na tabela abaixo para os arruamentos:

Tipo de Via	Limite Padrão	Limite Máximo em trechos > que 50	Limite Máximo em trechos < que 50

		metros	metros
Coletora	8%	12%	14%
Local	10%	14%	16%

Art. 123. - Nos condomínios edilícios a circulação interna de veículos dar-se-á através de via particular de acesso aos blocos ou unidades habitacionais, com as seguintes características:

a) acesso e via interna de circulação de veículos: leito carroçável com largura mínima de 6,00m (seis metros);

b) declividade máxima das vias internas do conjunto de 12% e inclinação lateral máxima de 2%;

c) vagas para veículos situadas fora da via de circulação de veículos, com dimensões mínimas de: largura 2,20m e comprimento de 4,50m, sendo desejável: largura de 2,40m e comprimento de 5,00;

d) Largura mínima de pista de acomodação de veículos de passeio junto a entrada do condomínio de 2,50m.

e) O acesso direto as garagens ou estacionamento nos condomínios, nos terrenos em esquina, será permitido após a distância de 6,00m do raio de curvatura da via pública;

§ 1.º Para a circulação de pedestres, deverá ser garantida a rota acessível em todas as de uso comum no empreendimento, conforme a NBR 9050 da ABNT, sendo que as:

a) Calçadas destinadas a circulação de pedestres terão largura proporcionais à população atendida e largura mínima de 1,20m; declividade máxima inferiores a 8,33%, observados os comprimentos, lances e demais requisitos da NBR 9050;

Ruas de pedestres terão largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de rampa acessível, conforme ABNT;

§ 2.º Nos condomínios de lotes (Loteamento Condominial) em glebas inferiores a 30.000 m2, excepcionalmente admitir-se-á os gabaritos e características das vias internas dos condomínios edilícios estabelecidos no *caput* do presente artigo.

§ 3.º Nos condomínios de lotes (Loteamento Condominial) em glebas acima de 30.000 m2, serão observados as características e gabaritos das vias de circulação do Sistema Viário Básico e aplicáveis aos parcelamentos do solo.

Art. 124. - A Prefeitura somente receberá para domínio público e respectiva denominação, as vias de circulação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

§ 1.º As servidões de passagem deverão ser incorporadas ao sistema viário dos parcelamentos.

§ 2.º A Prefeitura só poderá receber área em doação a abertura de novas vias, desde que:

I – seja de interesse público fundamentado para ligação entre vias oficiais existentes, ou;

II – sejam vias projetadas e inseridas nos Mapas 02/09 – Sistema Viário Municipal ou 03/09 – Sistema Viário Urbano da presente lei, e gabarito conforme Quadro III - Vias de Circulação;

III – seja avaliado o impacto da evasão de áreas públicas pela possibilidade de desmembramento de lotes conforme a presente lei;

IV – Apresente parecer fundamentado das Secretarias de Planejamento Urbano e Habitação, de Assuntos Jurídicos e do SAAE, com ciência e anuência do senhor Prefeito Municipal.

V – sejam custeadas pelo interessado a implantação de toda infraestrutura urbana, composta pelas: redes de abastecimento de água, coleta de esgotos, galerias de aguas pluviais, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, e sua interligação com vias existentes oficiais, obedecendo projeto, normas técnicas e diretrizes estabelecidas pela Prefeitura e autarquias.

Art. 125. - A abertura de via sobre cursos d'água e intervenção em APP - não poderá ser executada, aterrada ou desviado o curso de seu leito natural, sem prévio licenciamento do órgão ambiental Cetesb e outorga do DAEE, obedecidas diretrizes da Prefeitura.

Parágrafo único. A abertura de via sobre cursos d'água que faz divisa com outro município, obedecidas ao *caput* deste artigo, só será permitida se prevista no Sistema Viário Básico (Mapas 02/09 – Sistema Viário Municipal ou 03/09 – Sistema Viário Urbano).

Art. 126. - A Municipalidade promoverá a adequação das vias existentes integrantes do Sistema Viário Básico do Município, constantes nos Mapas 02/09- Sistema Viário Municipal e 03/09 – Sistema Viário Urbano aos gabaritos e funções previstas no Quadro III - Vias de Circulação, ficando decretado de utilidade pública para fins de desapropriação os imóveis incidentes para os alargamentos necessários.

Parágrafo único. Deverão ser previstas faixas "*non aedificandi*" ao longo das estradas rurais municipais, de forma a garantir, a partir do eixo da estrada existente, seu futuro alargamento como Tipo V6 – Estrada Rural ou Tipo V2p – Via Coletora Parque, com largura mínima total de 14,00m ou 20m, respectivamente.

SEÇÃO XII – DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO OU "LOTEAMENTO FECHADOS"

Art. 127. - Os loteamentos poderão ser na modalidade do tipo "Loteamento de acesso controlado" ou "Loteamento Fechado", nos termos do § 8o da Lei 6.766/79, caracterizando-se pela outorga de permissão de uso das áreas de domínio público, podendo tal concessão ser dada parcial ou para a totalidade do loteamento.

§ 1.° No "loteamento de acesso controlado" é vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2.° Para ser outorgada a permissão de uso das áreas de domínio público, o loteamento deverá cumprir com as seguintes exigências:

I - Solicitar e informar à Prefeitura, do tipo de loteamento de acesso controlado, quando do pedido de diretrizes para o parcelamento;

II – Obter parecer favorável das Secretarias Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, Mobilidade Urbana e Meio Ambiente;

III - Apresentar Estudo de Impacto sobre a Vizinhança – EIV, conforme os artigos 20 a 26, se aplicável;

IV - Ter a malha viária interna ao setor com acesso controlado composta exclusivamente por vias locais, sem obstrução do sistema viário básico e da ligação interbairros;

V – Manter os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;

VI - Constituir pessoa jurídica (Associação de moradores), composta pelos proprietários, que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias, da infraestrutura e dos equipamentos urbanos no interior do setor com acesso controlado;

VII – Atender as diretrizes emitidas pela Prefeitura, as quais deverão:

a) Limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;

b) Exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos;

c) atender, ainda, os seguintes requisitos de projeto:

1. o projeto da(s) portaria(s) e da forma de fechamento do loteamento, a título precário, deverá ser apresentado e aprovado conjuntamente com o Plano de Loteamento;

2. deverá ser prevista faixa de acomodação de veículos, antes da portaria e fóra da via pública, de tal forma que possibilite a parada de veículos de no mínimo a 2% (dois por cento) do número de lotes objeto do loteamento;

3. prever espaço adequado externo à portaria para acomodação de conteiners de 1000 litros, para coleta de lixo urbano e recicláveis, na cota de 1 conteiner para cada 25 lotes ou unidades habitacionais e espaço ou baia destinado a parada e manobra do veículo coletor.

Art. 128. - Após a obtenção do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras – TVO, o interessado deverá solicitar, por requerimento, ao senhor Prefeito Municipal, a lavratura do termo de permissão que se refere o artigo anterior.

§ 1.º Do instrumento de permissão de uso deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos e equipamentos urbanos objeto da permissão, que deverão constar, também, do contrato padrão de vendas do empreendimento.

§ 2.º A permissão de que trata o "caput" deste artigo só poderá ser outorgada a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes.

§ 3.º O permissionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da permissão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

§ 4.º A extinção ou dissolução da entidade permissionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições instituídas nesta Lei e nas cláusulas que constarem dos termos de permissão, bem como a inobservância, sem justa causa, sem qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da permissão, revertendo a(s) área(s) à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 129. - Os loteamentos já implantados poderão requerer à Prefeitura Municipal seu enquadramento como "Loteamento Fechado" desde que obedecido o seguinte:

I - seja garantido o acesso às áreas institucionais, as quais deverão estar fora do perímetro da Permissão de Uso e nos casos de loteamentos já implantados, onde haja impossibilidade deste cumprimento, poderá ser elaborado TAC - Termo de Ajuste de Conduta;

II - que as áreas verdes e institucionais não estejam sendo utilizadas para atendimento do bairro em que se situa;

III - O atendimento dos incisos II, IV , VI e VII do artigo 127.

Parágrafo único. A análise da documentação será feita pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitaçãoe Assuntos Jurídicos e respeitadas as disposições desta Lei.

SEÇÃO XIII - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 130. - Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a primazia das exigências, requisitos e disposições de parcelamento do solo estabelecidas na presente lei.

§ 1.º Em qualquer situação não admitir-se-á lotes com áreas privativas ou propriedades exclusivas dos condôminos inferiores a 140 m2 (cento e quarenta metros quadrados), testada mínima de 7.00m e observadas a taxa de habitação das zonas de uso.

§ 2.º Nos condomínios de lotes de uso residencial, a Quociente ou Taxa de habitação corresponderá, em qualquer situação, à área mínima do lote estabelecido na zona de uso, conforme o Quadro I.

§ 3.º Nos condomínios de lotes de uso comercial, prestação de serviços ou industrial, em qualquer situação, à área mínima do lote ou propriedade exclusiva corresponderá a área mínima do lote estabelecida para zona de uso conforme Quadro I.

SEÇÃO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 131. - Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA, órgão responsável pela aprovação de parcelamento rural.

Art. 132. - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura, conforme legislação de posturas e tributária.

Parágrafo único. Sem prejuízo das providências cabíveis conforme o *caput* deste artigo, fica o Poder Executivo autorizado a estabelecer e exigir medidas compensatórias conforme regulamentação municipal complementar.

Art. 133. - O lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, dos lotes ou unidades autônomas nos parcelamentos do solo e condomínios ocorrerá após a expedição do TVO - Termo de Verificação e Recebimento de Obras e Habite-se do empreendimento, no todo ou em cada etapa de expedição do TVO e Habite-se parciais.

Parágrafo único. Caso o TVO - Termo de Verificação e Recebimento de Obras e Habite-se não seja expedido em função de descumprimento dos prazos estabelecidos na presente lei, poderá ser lançado o IPTU dos lotes ou unidades autônomas ou cancelado o Álvara e aprovação do empreendimento a critério da municipalidade.

TÍTULO III – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I – DO DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO

SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 134. - A política de desenvolvimento sócio-econômico do município de Porto Feliz tem os seguintes objetivos:

I) Elevar as condições de vida da população através da oferta de serviços públicos e equipamentos sociais distribuídos, de acordo com a demanda, por todo o território do município com níveis de atendimento adequado às necessidades da população;
II) Elevar a qualidade de vida da população através da melhoria contínua dos índices de desenvolvimento humano e seus indicadores no município, através de:

a) Diminuição das taxas de mortalidade infantil, perinatal e de jovens e adultos;

b) Aumento da expectativa de vida da população em geral;

c) Redução das taxas de analfabetismo, de atendimento à pré-escola, de conclusão do ensino fundamental e médio nas idades escolares pertinentes e de aumento de anos de estudo da população em geral;

d) Qualificação da mão-de-obra local, buscando elevar o rendimento médio do trabalhador nos diversos empregos ocupados;

e) Ampliar a oferta de cursos de formação profissional de modo a possibilitar o aumento da renda média das famílias e maior poder de consumo;

f) Apoiar e fomentar a criação de novos postos de trabalho no município, em todos os setores da economia municipal;

g) Descentralizar o atendimento e ação social, através da implantação de equipamentos sociais e serviços adequados, em especial na região do Jardim Vante, Jardim Elisa, e região da Estrada das Batatas.

Art. 135. - Os objetivos gerais da política de desenvolvimento socioeconômico estabelecidas no artigo 134, buscarão a complementaridade das ações dos órgãos da administração pública, nas diversas esferas de governo e a integração de iniciativas públicas e privadas.

Parágrafo único. Deverão ser apoiadas e estimuladas todas as ações, iniciativas e formas associativas de trabalho social, públicas e privadas, objetivando o desenvolvimento pleno dos cidadãos.

SEÇÃO II – DAS DIRETRIZES E METAS SETORIAIS

Art. 136. - A realização dos objetivos gerais propostos no artigo 134 dar-se-á através de plano de ação específico dos diversos órgãos da administração direta e indireta.

§ 1.º Baseado nas diretrizes e objetivos do presente Plano, as secretarias fins deverão elaborar programas e projetos específicos e estabelecer metas para consecução dos objetivos.

§ 2.º Os programas e projetos deverão ser objeto e avaliação e controle periódicos, bem como de revisão de seus objetivos durante todo o processo de implementação.

§ 3.º Deverão ser facilitadas todas as formas de participação da população na realização de programas e projetos e ser objeto de ampla divulgação através dos meios oficiais e ouvidos os conselhos municipais afins.

SEÇÃO III – DA EDUCAÇÃO

Art. 137. - Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

I – Priorizar, implantar e difundir programas de alfabetização de jovens e adultos;

II – Estabelecer ações educacionais de interesse buscando combater a evasão escolar no ensino fundamental;

III – Apoiar a criação de cursos profissionalizantes, adequados ao perfil de emprego do município e da região, através de iniciativas próprias e/ou desenvolvimento de parcerias com serviços de aprendizado da indústria e comércio e organizações sociais;

IV – Melhoria da rede física e de equipamentos através da reforma, ampliação e construção de creches e escolas do ensino infantil e fundamental, adequadas à demanda;

V - Dar continuidade às ações estratégicas específicas de:

§ 1.º Relativas ao Ensino fundamental:

a) Implementar o atendimento universal a faixa etária de 4 a 14 anos;

b) Aumentar o número de vagas onde a demanda assim indicar;

c) Promover a articulação das escolas com outros equipamentos sociais, culturais e organizações;

d) Incentivo à leitura, ampliação e aprimoramento das salas de leituras.

§ 2.º Relativas à Educação de Jovens e Adultos:

a) Promover a superação do analfabetismo;

b) Ampliar a oferta de vagas, principalmente noturna;

c) Apoiar iniciativas não governamentais;

d) Fomentar a qualificação;

e) Promover a articulação com outros equipamentos sociais, culturais e organizações.

§ 3.º Relativas ao Ensino Profissionalizante e Pós Secundário:

a) Implantar curso pré-universitário municipal;

b) Ampliação progressiva das vagas;

c) Promover cursos de línguas e informática;

d) Promover parcerias com o CAT (Centro de Atendimento do Trabalhador);

e) Implementar cursos profissionalizantes em parceira e conforme a demanda das empresas locais.

§ 4.º Relativas ao Ensino Superior:

a) Apoio à implantação e ampliação de cursos universitários públicos na cidade e na região;

b) Aprimorar o transporte universitário;

SEÇÃO IV – DA SAÚDE

Art. 138. - Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

I - Melhoria da rede física de equipamentos de saúde através da reforma, ampliação e construção de novos equipamentos, adequados ao uso e a demanda, e em especial:

a) Ampliação do atendimento através da construção das Unidades Básicas de Saúde nos Bairros:

b) Apoio às entidades filantrópicas instaladas no município que prestam serviços de saúde;

c) Construção de unidade de saúde especializada para oferecer retaguarda aos serviços de saúde do município e atenção integral as necessidades do idoso;

d) Reforma e ampliação das unidades existentes.

II – Ampliar o atendimento à gestante e a infância, através de incremento da especialidade e de equipamentos na rede existente;

III – Ampliação das informações e campanhas de esclarecimentos relativas a DST – Doenças Sexualmente Transmissíveis;

IV – Informatização do sistema de agendamento de consultas visando à melhoria da qualidade do atendimento;

V – Implantação da lei de taxas de vigilância sanitária visando a qualificação dos serviços relacionados à vigilância e saúde.

SEÇÃO V – DOS ESPORTES E LAZER

Art. 139. - Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

I – Manutenção e ampliação da rede física de equipamentos de esportes e lazer através da reforma, ampliação e construção de novos equipamentos, adequados ao uso e a demanda, e em especial:

a) Construção do Ginásio Municipal de Esportes;

b) Melhoria de campos de futebol, através da construção de instalações de apoio, fechamento da área, infra-estrutura, recomposição dos gramados e iluminação dos campos;

c) Ampliação da oferta de modalidades desportivas através da construção dos equipamentos públicos necessários;

d) Implantar projeto social infantil de práticas desportivas;

e) Implantar parques municipais destinados ao recreio e lazer da população, em especial a implantação do Parque dos Bandeirantes, junto ao Parque das Monções;

f) Implantação de áreas de lazer dotadas de equipamentos de esportes e lazer para atendimento da população de bairro;

g) Apoiar projetos específicos de atendimento à rede pública escolar e terceira idade;

h) Melhorias e reformas de praças e locais públicos de concentração de pessoas.

SEÇÃO VI – DA CULTURA

Art. 140. - Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

I – Criação de calendário de atividades e eventos para utilização permanente de espaços públicos adequados;

II – Incentivar a recuperação e manutenção de fachadas e imóveis representativos da arquitetura urbana nos diversos períodos

III – Promover a adequada manutenção e recuperação do prédio da antiga Cadeia destinando a atividades culturais (em andamento);

IV – Publicar e divulgar material literário de interesse histórico e turístico do município,em especial à rede escolar municipal;

V - Apoiar a recuperação do patrimonio histórico arquitetonico dos espaços e edificações urbanas e rurais, em especial: antigo Engenho Central, a Igreja Matriz Nossa Senhora Mãe dos Homens, a manutenção e recupeção da Vila dos operários do Bairro Capoava, fomentando o turismo rural.

SEÇÃO VII – DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 141. - Ficam estabelecidas as seguintes metas prioritárias para o setor, a serem atingidas no curto e médio prazo:

I – Construção do Centro de Convivência do Idoso para oferta de serviços de convivência à população idoso

II – Implementação do Programa Viver que possibilita o acesso dos idosos a tecnologia, visando e envelhecimento ativo e saudável;

III – Ampliação da rede socioassistencial, através dos serviços oferecidos pelos CRAS - Centro de Referência de Assistência Social e CREAS – Centro de Referência Especializada em Assistência Social;

IV – Efetuar a mudança do CRAS I, localizado no Jardim Vante para melhoras no atendimento em melhores instalações;

V – Retomada do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Crianças e Adolescentes pós pandemia;

VI - Construção da Sede própria para o SAICA - Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes – Abrigo de Meninos e Abrigo de Meninas;

CAPITULO II – DOS ASPECTOS DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, ADMINISTRATIVO E DAS FINANÇAS MUNICIPAIS.

Art. 142. - O desenvolvimento das atividades econômicas no Município de Porto Feliz deverá ser promovido de acordo com as seguintes diretrizes:

I - divulgação das potencialidades do Município junto a entidades empresariais – CIESP e aos órgãos de promoção do desenvolvimento do governo do Estado – Investe SP, para instalação de empreendimentos e das possibilidades de negócios do município.

II - apoiar e facilitar a abertura de novas empresas no município, em especial:

a) MEIs, micro e pequenas empresas no município;

b) divulgar e fomentar o microcrédito através do Banco do Povo Paulista e demais instituições financeiras afins;

c) regularizar e disponibilizar áreas públicas ociosas para fins implantação de novas atividades produtivas no município, conforme a legislação;

III - apoiar os produtores rurais e promover a comercialização direta de produtos no mercado local;

IV – fazer gestões junto ao Governo estadual para pavimentação das principais estradas municipais de escoamento da produção agrícola local;

V – Implantar Incubadora de empresas de apoio as *"startups"*;

VI – Promover a melhoria da arrecadação própria e promoção da justiça tributária, através de:

a) cadastramento imobiliário de todos os imóveis edificados ou não e glebas, nas áreas urbanas e não cadastradas no IPTU;

b) atualização permanente da planta genérica de valores;

c) recadastramento mobiliário dos prestadores de serviços - ISS;

d) incremento da fiscalização de normas e regulamentos municipais, em especial as relativas a obras e edificações, posturas e tributação.

TÍTULO IV - SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO, CONTROLE E REVISÃO

CAPÍTULO I - DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA PARA O PLANEJAMENTO

Art. 143. - O Plano Diretor e demais legislações urbanísticas municipais relativas à aplicação dos princípios, objetivos e metas do presente plano deverão ser objeto de acompanhamento e controle de sua implementação através da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

Art. 144. - Além das atribuições definidas em lei, caberá à Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação:

I - Acompanhar e desenvolver mecanismos, planos e programas necessários à execução da política urbana;

II - Acompanhar e controlar a aplicação dos instrumentos da política urbana;

III - Acompanhar e articular planos e programas regionais de interesse ao desenvolvimento municipal;

IV - Acompanhar e articular as ações dos demais órgãos da administração direta e indireta para ação integrada na execução dos objetivos e metas de desenvolvimento socioeconômico e ambiental estabelecidas no Plano Diretor;

V - Acompanhar e assessorar na elaboração dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos, através do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e do orçamento anual com vistas a incorporar as diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor;

VI – Acompanhar e controlar as alterações, modificações, acréscimos e regulamentações dos dispositivos urbanísticos instituídos no Plano Diretor;

VII – Coordenar o processo de revisão periódica do Plano Diretor, no mínimo a cada 5 (cinco) anos, conforme os procedimentos estabelecidos no estatuto da Cidade;

VIII – Promover a Conferência da Cidade.

Art. 145. - O Poder Executivo criará Câmara Técnica de Legislação Urbanística, para dirimir os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições deste Plano Diretor, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município**.**

Parágrafo único. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística será composta por representantes técnicos da Prefeitura e de suas secretarias e autarquias.

Art. 146. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Porto Feliz, órgão de caráter consultivo, com participação do Poder Público e da sociedade civil, com a finalidade de acompanhar, analisar e assessorar o Executivo em relação às diretrizes, políticas urbanas, programas e instrumentos urbanísticos propostos no presente Plano, em especial:

I - Monitorar a gestão do Plano Diretor;

II - Elaborar propostas, examinar e emitir pareceres nos temas afetos à política urbana ou quando solicitado;

III - Acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;

IV - Colaborar na elaboração da política de infraestrutura e desenvolvimento do Município;

V - Supervisionar a aplicação dos instrumentos de indução da política urbana descritos no Plano Diretor Municipal;

VI - Colaborar na política municipal de saneamento e de preservação ambiental;

VII - Manter intercâmbio com demais os Conselhos Municipais, visando o encaminhamento de reivindicações de interesse comum;

VIII – Emitir parecer nos processos da outorga onerosa de direito de construir e alteração de uso, fazendo publicar no órgão oficial do Município os valores estabelecidos, nos termos da regulamentação específica;

IX - Emitir parecer prévio sobre as propostas de operação urbana consorciada, nos termos dos artigos 32 a 36 da presente Lei;

X - Acompanhar a implementação das operações urbanas consorciadas e apreciar os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas;

XI - Assessorar o Executivo Municipal em matéria relacionada ao desenvolvimento urbano.

§ 1.º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será constituído por 06 membros titulares e 06 membros suplentes, designados por Decreto do Prefeito Municipal, sendo:

I - 03 titulares e 03 suplentes, representantes da Prefeitura de Porto Feliz;

II - 03 titulares e 03 suplentes, Representantes da Sociedade Civil.

§ 2.º O mandato dos membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será de 02 anos, facultada a recondução.

§ 3.º Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano elegerão seu presidente no prazo de 10 (dez) dias contados do Decreto de nomeação, por aclamação ou voto secreto.

§ 4.º Caberá ao presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano a livre escolha de um secretário, para os serviços administrativos.

§ 5.º a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação proverá a infraestrutura administrativa necessária à sua atuação.

CAPÍTULO II - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 147. - Para garantir a gestão democrática da cidade, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – Conferência da Cidade;

II – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III – Conselhos Municipais Setoriais;

IV – Audiências Públicas;

V - Orçamento Participativo;

VI – Iniciativa popular de projeto de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 148. - Será garantido o controle direto das atividades de gestão democrática da cidade e o pleno desenvolvimento da cidadania através da obrigatória e significativa participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

§ 1.º Será dada ampla divulgação e com antecedência das convocações de participação da população.

§ 2.º Somente depois de discutidas e aprovadas as propostas provenientes dos instrumentos de gestão democrática da cidade é que o Executivo, na forma de projeto de lei, encaminhará as deliberações à Câmara Municipal mantidas as diretrizes e regras básicas desta Lei Municipal Complementar.

Art. 149. - O acompanhamento da população acerca da implementação do Plano Diretor será efetuado através da Conferência da Cidade.

§ 1.º A referida Conferência deverá ocorrer anualmente após a aprovação e publicação do Plano Diretor.

§ 2.º A Conferência da Cidade será regulamentada em legislação própria a ser aprovada pela Câmara Municipal.

Art. 150. - Deverá ser disponibilizado na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Porto Feliz, na rede mundial de computadores – internet, o presente Plano Diretor e demais documentos relativos ao planejamento municipal que vierem a ser elaborados, ainda que não aprovados, para consulta da população.

Parágrafo único. A administração municipal promoverá meios de divulgação do Plano Diretor, em linguagem adequada, para conhecimento da população nas diversas faixas etárias e pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO

Art. 151. - O Executivo implantará, progressivamente, e manterá permanentemente atualizado, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais,

administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o município, georreferenciadas em meio digital.

§ 1.º Deve ser assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do sistema municipal de informação, por meio de publicação anual na Imprensa Oficial do Município, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura, na rede mundial de computadores – internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

§ 2.º O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 3.º O sistema municipal de informação adotará a divisão administrativa em áreas e zonas de uso como unidade territorial básica.

§ 4.º O sistema municipal de informação terá cadastro único, multi-utilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

§ 5.º A rede municipal de telecentros, de acesso livre e público, será parte integrante do sistema municipal de informações.

§ 6.º O sistema de informação deverá oferecer indicadores sociais, de desenvolvimento humano, de qualidade dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados na Imprensa Oficial do Município e divulgados em outros meios a toda a população, em especial aos conselhos municipais setoriais, as entidades representativas de participação popular e as instâncias de participação e representação regional.

Art. 152. - Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município, deverão fornecer a Prefeitura, no prazo que esta fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema municipal de informações.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 153. - Para a modernização tecnológica de instrumentos para o planejamento, estudos e projetos, deverão constar os seguintes instrumentos:

I - A produção de bases cartográficas digitais permanentemente atualizadas;

II - A implantação de um sistema de informações geográficas;

III - A instalação de bancos de dados digitais.

Art. 154. - O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidas no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do plano diretor, de planos, programas e projetos setoriais, locais e específicos, bem como, no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

Art. 155. - O sistema municipal de informação deverá ser estruturado e apresentado publicamente no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da aprovação desta lei.

Art. 156. - É assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 157. - Acompanha e faz parte integrante da presente lei os seguintes documentos:

a) – Mapas:

01/09 - Macrozoneamento Ambiental
02/09 - Sistema Viário Municipal
03/09 - Sistema Viário Urbano
04/09 - Zoneamento Municipal
05/09 - Zoneamento Urbano
05-A/09 – Zoneamento Urbano – Gabarito de Altura das Edificações
06/09 – Principais Propostas
07/09 – Caracterização do Território Municipal
08/09 – Caracterização do Território Urbano
09/09 – Mobilidade Urbana: Ciclovias

b) – Quadros:

Quadro I – Características de Uso e Ocupação do Solo (fls. 1/I, 2/I e 3/I; Regulamentação dos Gabaritos máximos das Áreas envoltórias dos Bens Tombados fl.04/Q.I; Mancha das Áreas envoltórias dos Bens Tombados fl. 05/Q.I; Perímetro envoltório do Setor Hospitalar (SH) fl. 06/Q.I; Perímetro envoltório do Setor Esportivo e Recreativo 1(SER 1) fl. 07/I; Perímetro envoltório do Setor Esportivo e Recreativo 2(SER 2) fl. 08/I;

Quadro II – Estacionamento, Carga e Descarga (fl.1/II).

Quadros III – Características das Vias de Circulação – Parcelamento do Solo (fl.1/III); Características das Vias Internas - Condomínios Edilícios (fl.2/III) e Gabarito das Vias (fl.3/III e fl.4/III).

Quadro IV - Padrões de Incomodidade Admissíveis (fl.1/IV).

c) – Anexos:

I – Descrição dos perímetros das Zonas de Uso.

II – Listagem de Referência das Categorias de Uso.

III – Definições.

IV – Descrição das áreas de ZEIS.

Art. 158. - A partir da promulgação desta Lei, a Prefeitura Municipal de Porto Feliz providenciará a adequação das normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento.

Art. 159. - Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de loteamentos com diretrizes já estabelecidas pela Prefeitura e em validade, anteriormente à aprovação da presente lei, os quais poderão ser analisados e aprovados à luz da legislação anterior, por um período de três meses da promulgação da presente lei, desde que não comprometam ou se adequem as diretrizes de sistema viário básico, restrições ambientais, áreas de mananciais ou de preservação permanente, constantes na presente lei.

Art. 160. - Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta Lei, os quais serão analisados e aprovados à luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências e sem prejuízo de diretrizes viárias, restrições ambientais, áreas de mananciais ou de preservação permanente, constantes na presente lei.

Art. 161. - Deverão ser revisadas e elaboradas, a partir da promulgação desta Lei, as legislações e regulamentos complementares deste Plano Diretor de Desenvolvimento, em especial: o Código de Posturas, Obras e Edificações, de Edificações, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para Habitação de Interesse Social e Código Tributário Municipal.

Art. 162. - A administração municipal regulamentará os seguintes aspectos da presente Lei:

I - Descrição dos perímetros das áreas sujeitas a aplicação dos artigos 7º e 9º (Direito de Preempção).

II – Regulamentação da aplicação do artigo 13º (Transferência do Direito de Construir).

III – Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso (artigo 12º)

IV – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (Parágrafo Único do artigo 27)

Art. 163. - Qualquer alteração aos dispositivos desta Lei deverá ser precedida de no mínimo 03 (três) audiências públicas, e sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara Municipal.

Art. 164. - Respeitadas as situações jurídicas definitivamente constituídas, os casos omissos e excepcionais, em razão da aplicação da presente Lei, serão resolvidos pelas normas integrativas do Direito, legislações federais e estaduais pertinentes, ouvido os Conselhos Municipais pertinentes e a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

Art. 165. - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de verba própria consignada no orçamento vigente.

Art. 166. - Respeitada a Legislação Federal e na eventualidade do ITR – Imposto Territorial Rural, vir a ser atribuição municipal, o Poder Executivo regulamentará a matéria através de Lei específica.

Art. 167. - Fica revogada expressamente a Lei Complementar nº 215 de 11 de julho de 2019 e demais disposições em contrário a presente Lei.

Art. 168. - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, 17 DE NOVEMBRO DE 2022.

ANTONIO CASSIO HABICE PRADO
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADA NA IMPRENSA OFICIAL DO MUNICIPIO E DISPONIBILIZADA NO SITE DA PREFEITURA DE PORTO FELIZ EM https://leismunicipais.com.br/prefeitura/sp/porto-feliz

OS ANEXOS MENCIONADOS NESTA LEI ESTÃO DISPONÍVEIS PARA CONSULTA NO SITE DA SITE DA PREFEITURA DE PORTO FELIZ EM https://leismunicipais.com.br/prefeitura/sp/porto-feliz

Sumário

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ 1
CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO 1
Art. 1.º 1
Art. 2.º 1
Art. 3.º 1
CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO 2
Art. 4.º 2
CAPÍTULO III - DAS METAS PRIORITÁRIAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO 2
Art. 5.º 2
CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA 5
Art. 6.º 5
CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS DA POLÍTICA URBANA 6
SEÇÃO I - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO 6
Art. 7.º 6
Art. 8.º 6
Art. 9.º 6
Art. 10 7
Art. 11 7
SEÇÃO II - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO 7
Art. 12 7
SEÇÃO III - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR 8
Art. 13 8
SEÇÃO IV – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) E DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO 8
Art. 14 8
Art. 15 9
Art. 16 9
Art. 17 9
Art. 18 9
Art. 19 10
SEÇÃO V – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – (EIV) 10
Art. 20 10
Art. 21 10
Art. 22 11
Art. 23 11
Art. 24 11
Art. 25 11
Art. 26 12
Art. 27 12
SEÇÃO VI – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS 12
Art. 28 12
Art. 29 12
SEÇÃO VII - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO 13
Art. 30 13
SEÇÃO VIII - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS 13
Art. 31 13
SEÇÃO IX - OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS 13
Art. 32 13
Art. 33 14
Art. 34 14
Art. 35 14
Art. 36 14
SEÇÃO X – DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA 15
Art. 37 15
TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL 15
CAPÍTULO I – DO MACRO ZONEAMENTO AMBIENTAL 15
SEÇÃO I – DEFINIÇÃO DAS MACROZONAS 15
Art. 38 15
Art. 39 15
Art. 40 16
Art. 41 16
Art. 42 17

Art. 43.....17
CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....17
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....17
Art. 44.....17
Art. 45.....17
Art. 46.....17
SEÇÃO II - DAS ZONAS DE USO.....18
Art. 47.....18
Art. 48.....21
Art. 49.....22
Art. 50.....22
SEÇÃO III - DAS CATEGORIAS DE USO.....22
Art. 51.....22
SEÇÃO IV - DOS USOS E OCUPAÇÃO DO SOLO.....24
Art. 52.....24
Art. 53.....25
Art. 54.....25
Art. 55.....25
Art. 56.....25
Art. 57.....27
Art. 58.....27
Art. 59.....27
SEÇÃO V - DO GABARITO DAS EDIFICAÇÕES.....27
Art. 60.....27
SEÇÃO VI - DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES.....27
Art. 61.....27
Art. 62.....27
Art. 63.....28
Art. 64.....28
SEÇÃO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS RELATIVAS AO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....28
Art. 65.....28
Art. 66.....28
Art. 67.....28
Art. 68.....28
Art. 69.....29
Art. 70.....29
Art. 71.....29
Art. 72.....29
Art. 73.....29
Art. 74.....29
Art. 75.....29
CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....30
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E TIPOS DE PARCELAMENTO.....30
Art. 76.....30
Art. 77.....30
Art. 78.....30
Art. 79.....32
Art. 80.....32
SEÇÃO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS PARCELAMENTOS E DOS CONDOMÍNIOS.....33
Art. 81.....33
Art. 82.....34
Art. 83.....34
Art. 84.....35
SEÇÃO III - DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO.....35
Art. 85.....35
Art. 86.....36
Art. 87.....36
Art. 88.....36
Art. 89.....37
Art. 90.....37
Art. 91.....37
Art. 92.....38
Art. 93.....38
Art. 94.....38

Art. 95.....38
Art. 96.....38
SEÇÃO IV - DO PROJETO DE PARCELAMENTO E PROCESSO DE APROVAÇÃO 39
Art. 97.....39
Art. 98.....39
Art. 99.....40
Art. 100.....41
SEÇÃO V - DO CONTEÚDO DOS PROJETOS EXECUTIVOS DE PARCELAMENTO E DE CONDOMÍNIOS 41
Art. 101.....41
Art. 102.....42
Art. 103.....43
SEÇÃO VI - DA APRECIAÇÃO DOS PROJETOS EXECUTIVOS DE PARCELAMENTO E DE CONDOMÍNIOS 43
Art. 104.....43
Art. 105.....43
Art. 106.....44
Art. 107.....44
Art. 108.....44
Art. 109.....44
Art. 110.....44
Art. 111.....44
SEÇÃO VII - DA ENTREGA DAS OBRAS 44
Art. 112.....44
Art. 113.....45
Art. 114.....45
Art. 115.....45
Art. 116.....45
SEÇÃO VIII – DO PRAZO DE VALIDADE DAS CERTIDÕES.....45
Art. 117.....45
Art. 118.....46
SEÇÃO IX - DO DESDOBRO DE LOTES.....46
Art. 119.....46
SEÇÃO X – DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E TERRAPLENAGEM DE TERRENOS 46
Art. 120.....46
SEÇÃO XI - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO 47
Art. 121.....47
Art. 122.....47
Art. 123.....49
Art. 124.....49
Art. 125.....50
Art. 126.....50
SEÇÃO XII – DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO OU “LOTEAMENTO FECHADOS” 50
Art. 127.....50
Art. 128.....51
Art. 129.....51
SEÇÃO XIII - DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES.....51
Art. 130.....51
SEÇÃO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO 52
Art. 131.....52
Art. 132.....52
Art. 133.....52
TÍTULO III – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS.....52
CAPÍTULO I – DO DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO 52
SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS GERAIS 52
Art. 134.....52
Art. 135.....53
SEÇÃO II – DAS DIRETRIZES E METAS SETORIAIS 53
Art. 136.....53
SEÇÃO III – DA EDUCAÇÃO 53
Art. 137.....53
SEÇÃO IV – DA SAÚDE.....54
Art. 138.....54

SEÇÃO V – DOS ESPORTES E LAZER 54
Art. 139 54
SEÇÃO VI – DA CULTURA 55
Art. 140 55
SEÇÃO VII – DA ASSISTÊNCIA SOCIAL 55
Art. 141 55
CAPITULO II – DOS ASPECTOS DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, ADMINISTRATIVO E DAS FINANÇAS MUNICIPAIS. 56
Art. 142 56
TÍTULO IV - SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO, CONTROLE E REVISÃO 56
CAPÍTULO I - DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA PARA O PLANEJAMENTO 56
Art. 143 56
Art. 144 56
Art. 145 57
Art. 146 57
CAPÍTULO II - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE E DA PARTICIPAÇÃO POPULAR 58
Art. 147 58
Art. 148 58
Art. 149 58
Art. 150 58
CAPÍTULO III - DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO 58
Art. 151 58
Art. 152 59
Art. 153 59
Art. 154 59
Art. 155 59
Art. 156 59
CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS 59
Art. 157 59
Art. 158 60
Art. 159 60
Art. 160 60
Art. 161 60
Art. 162 60
Art. 163 61
Art. 164 61
Art. 165 61
Art. 166 61
Art. 167 61
Art. 168 61