PREFEITURA DE
PALMITAL
CIDADE FELIZ

LEI COMPLEMENTAR Nº 336 DE 22 DE NOVEMBRO DE 2021 DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PALMITAL-SP

PREFEITURA DE
PALMITAL
CIDADE FELIZ

SETEMBRO-2021

SÚMARIO

TÍTULO I 9

PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES FUNDAMENTAIS 9

CAPÍTULO I 10

DOS PRINCÍPIOS 10

CAPÍTULO II 11

DOS OBJETIVOS FUNDAMENTAIS 11

CAPÍTULO III 12

DAS DIRETRIZES GERAIS 12

SEÇÃO I 12

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL 12

SECÃO II 14

DA HABITAÇÃO 14

SECÃO III 16

DA MOBILIDADE URBANA 16

SEÇÃO IV 20

DO SANEAMENTO AMBIENTAL E MEIO AMBIENTE 20

SUBSECÃO I 22

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE 22

SECÃO V 24

DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL SUSTENTÁVEL 24
SECÃO VI 26
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E IMÓVEIS PÚBLICOS 26
SEÇÃO VII 26
DO PATRIMÔNIO CULTURAL 26
TÍTULO II 28
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO 28
CAPÍTULO I 28
MACROZONEAMENTO 28
SEÇÃO I 29
MACROZONEAMENTO RURAL 29
SUBSEÇÃO I 29
ZONA RURAL DE PRODUÇÃO 29
SUBSEÇÃO II 30
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL 30
SUBSEÇÃO III 31
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO SUSTENTÁVEL 31
SUBSEÇÃO IV 32
DISTRITO DE SUSSUÍ 32
SEÇÃO II 34
MACROZONA URBANA 34
SUBSEÇÃO I 34
ZONA URBANA CONSOLIDADA 34

SUBSECÃO II 36
ZONA DE EXPANSÃO URBANA CONTINUADA 36
SUBSEÇÃO III 37
ZONA DE EXPANSÃO URBANA 37
SUBSEÇÃO IV 38
ZONA DE EXPANSÃO URBANA RAPOSO 38
SUBSEÇÃO V 39
ZONA DE EXPANSÃO URBANA SUSSUÍ 39
TÍTULO III 40
DOS PARÂMETROS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO 40
CAPITULO I 40
ZONEAMENTO URBANO 40
Seção I 40
Do Uso do Solo 40
Subseção I 40
Do Uso do Solo Residencial 40
Subseção II 42
Do Uso do Solo Não Residencial 42
Subseção III 43
Do Uso do Solo Não Residencial Incômodo 43
SubSeção IV 49
Dos Usos do Solo não Residenciais Geradores de Impacto de Vizinhança 49
SUBSEÇÃO V 52

DOS USOS DO SOLO NÃO RESIDENCIAIS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO 52
CAPITULO II 53
DA OCUPAÇÃO DO SOLO 53
SEÇÃO I 54
DA OCUPAÇÃO DO SOLO CONFORME O ZONEAMENTO URBANO 54
SUBSEÇÃO I 54
Das Zonas Residenciais 54
SUBSEÇÃO II 59
Da Zona Comercial 59
SUBSEÇÃO III 60
Da Zona Industrial 60
SUBSEÇÃO IV 61
Da Zona Especial de Corredor Marginal 61
SUBSEÇÃO V 62
Da Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano 62
SUBSEÇÃO VI 63
Da Zona Especial de Interesse Ambiental 63
CAPITULO III 63
Do Parcelamento do Solo 63
Subseção I 69
Das Diretrizes Específicas para Empreendimentos Condominiais 69
Subseção II 70

Das Diretrizes Específicas para Chácaras de Recreio 70
Subseção III 71
Das Diretrizes Específicas para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social 71
TÍTULO IV 73
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA 73
CAPÍTULO I 76
Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade 76
SEÇÃO I 76
Da Utilização, Aplicação, Edificação e do Parcelamento Compulsório. 76
SEÇÃO II 79
Do Imposto sobre a Propriedade Predial e 79
Territorial Urbana Progressivo no Tempo 79
SEÇÃO III 80
Da Desapropriação com Pagamento em Títulos 80
SEÇÃO IV 81
Do Direito de Preferência 81
CAPÍTULO II 82
DAS OUTORGAS ONEROSAS 82
SEÇÃO I 82
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR 82
SEÇÃO II 83
DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO 83

SEÇÃO III 84
DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO E RECUOS 84
CAPÍTULO III 84
Das Operações Urbanas Consorciadas 84
CAPÍTULO IV 86
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR 86
CAPÍTULO V 87
Do Consórcio Imobiliário 87
CAPÍTULO VI 88
Do Estudo de Impacto de Vizinhança 88
Capítulo VII 92
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA 92
TÍTULO V 96
DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO 96
DESENVOLVIMENTO URBANO 96
CAPÍTULO I 96
DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES 96
CAPÍTULO II 96
DOS ORGANISMOS DE GESTÃO 96
Seção I 97
Da Conferencia Municipal da Cidade de Palmital 97

SEÇÃO II 98
DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E POLÍTICA URBANA 98
SEÇÃO III 99
DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO . 99
Subseção I 99
Das Fontes de Recursos 99
Subseção II Das Destinações de Recursos 100
SUBSeção III Da Gestão e Controle Social 101
Seção IV 102
Do Grupo Especial de Análise - GEA 102
TÍTULO VI 102
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS 102
GLOSSÁRIO 104
ANEXO 1 111
MAPA DE MACROZONEAMENTO 111
ANEXO 2 112
MAPA DA ESTRUTURA VIÁRIA 112
ANEXO 3 113
MAPA DA MACROZONA RURAL 113
ANEXO 4 114
MAPA DA MACROZONA URBANA 114
ANEXO 5 115
MAPA DA ZONA URBANA CONSOLIDADA E CONTINUADA. 115

=LEI COMPLEMENTAR Nº 336 DE 22 DE NOVEMBRO DE 2021=

DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO MUNICÍPIO DE PALMITAL, INSTITUI O PLANO DIRETOR DE PALMITAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I
PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES FUNDAMENTAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam o artigo 182 da Constituição Federal e a Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2001, denominado Estatuto da Cidade e o artigo 4.º, inciso VII da Lei Orgânica do Município de Palmital, será aplicado o previsto nesta lei.

§ 1º Para todos os efeitos, esta lei, denominada Plano Diretor de Palmital, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana e rural em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

§ 2º O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e rural do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 3º As diretrizes, prioridades e normas explícitas por esta lei, devem ser respeitadas por todos os agentes públicos e privados que atuam no município de Palmital.

§ 4º O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, em 2031.

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS

Art. 2º Os agentes públicos, privados e sociais responsáveis pelas políticas e normas explicitadas neste Plano Diretor devem observar e aplicar os seguintes princípios:

I – Respeito às funções sociais da cidade;

II – Respeito às funções sociais da propriedade;

III– Desenvolvimento sustentável;

IV – Gestão democrática e participativa da sociedade civil organizada;

V – Respeito ao princípio da supremacia do interesse público sobre o particular.

Art. 3º A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que assegura o direito de seus habitantes:

I – À moradia;

II – Ao transporte;

III- À infraestrutura dos serviços públicos;

IV – Ao trabalho;

V – À cultura e ao lazer;

VI – Ao meio ambiente sustentável;

Art. 4º A propriedade para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

I – Ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, caracterizadas como promotores da função social da cidade;

II – Respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta lei e nas legislações dela decorrentes;

III – De aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com:

a) A preservação, recuperação e manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente;

b) O respeito ao direito de vizinhança;

c) A segurança dos imóveis vizinhos;

d) A preservação da memória histórica e cultural.

§ 1º Atividades de interesse urbano ou rural são aquelas inerentes ao pleno exercício do direito à cidade sustentável, ao pleno respeito e cumprimento das funções sociais da cidade e ao bem-estar de seus habitantes e usuários.

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

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS FUNDAMENTAIS

Art. 5º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – Garantia do direito a cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

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

III – Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população, ordenação e controle do uso do solo e das atividades econômicas do

município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV – Integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais;

V – Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico, paisagístico e arqueológico.

CAPÍTULO III
DAS DIRETRIZES GERAIS

SEÇÃO I
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 6º A política de desenvolvimento econômico deve estar atrelada ao cumprimento das funções sociais da propriedade, no ordenamento territorial da cidade e no desenvolvimento social com qualidade.

Art. 7º Para a consecução da política de desenvolvimento econômico e a geração de empregos, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I- Requalificação do Centro Comercial.

Programa de melhorias para as principais ruas do Centro Comercial, objetivando:

a- Melhor mobilidade, conforto e segurança para os pedestres, em atendimento às normas universais de acessibilidade, e ciclistas;

b- Melhor iluminação, melhor sinalização;

c- Paisagismo adequado, áreas sombreadas;

d- Implantação de mobiliário urbano (bancos, mesas, lixeiras, bicicletários);

e- Acesso à internet pelo sistema Wifi.

f- Lei de controle da publicidade ao ar livre (fachadas, letreiros, usos de painéis).

g- Recuperação e preservação dos monumentos e prédios de significativos valores históricos e culturais.

II- Estimular e fortalecer novas centralidades na região periférica, a partir de incentivos às pequenas e médias indústrias, compatíveis com o uso residencial, preferencialmente próximas às Áreas de Interesse Social, incluindo os seguintes benefícios:

a- Isenção ou desconto do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, para os novos empreendimentos geradores de postos de emprego;

b- programa que promova período de carência para implantação e ou ampliação de novas empresas.

c- desconto de até 60% do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os setores a serem incentivados;

d- Isenção ou desconto de ISS da construção civil para construção ou reforma de imóvel.

III-Programas de apoio à atividade industrial com ênfase nas micros, pequenas e médias empresas, em especial as ligadas à agroindústria;

IV- Requalificação dos Distritos Industriais existentes;

V- Implantação de distrito industrial junto à rodovia Raposo Tavares;

VI- Programas de trabalho alternativo e geração de renda para a população carente e sem qualificação profissional;

VII- Programa de geração de empregos na Zona Rural:

VIII- Apoio à formação de cooperativa de trabalhadores-diaristas;

IX- Desenvolvimento do turismo local a partir da Revisão do Plano Diretor de Turismo.

X- Compatibilização dos Plano de Desenvolvimento Urbano, Plano de Mobilidade Urbana e Plano Diretor de Turismo.

XI- Alternativas de apoio à agricultura diversificada e ao pequeno agricultor;

XII- Apoio aos arranjos produtivos locais existentes e incentivo a criação de outros;

XIII- Otimização e facilidade de acessos para escoamento da produção industrial e agrícola;

XIV- Reformulação da Administração Pública objetivando maior interação entre os vários setores;

XV- Programa de implantação de incubadoras;

XVI- Promover a flexibilização dos cursos profissionalizantes permitindo a sua adequação a novas demandas do mercado de trabalho;

XVII- Revisão do Código Tributário no sentido de promover o incentivo da produção e criação de novos postos de emprego;

XVIII- Ampliação e conservação da malha viária rural;

Parágrafo único Os programas e metas relacionados às questões do desenvolvimento econômico e social, em andamento ou que fazem parte do Plano Plurianual vigente, são considerados parte integrante da presente lei.

SECÃO II
DA HABITAÇÃO

Art. 8º A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

I- Garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e as condições de habitabilidade da população de baixa renda;

II- Implementação de programas habitacionais para implantação de moradias próximas as regiões adensadas, seja na Zona de Expansão Urbana Continuada e Zona de Expansão Urbana Raposo.

III-Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais;

Art. 9º Para a consecução da política habitacional, deverão ser adotadas as seguintes diretrizes gerais:

I- Promover a requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares em todas áreas do município;

II- Impedir novas ocupações irregulares;

III- Inibir o adensamento e ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda;

IV- Programa de ocupação para lotes isolados e pequenas áreas, dotadas de infraestrutura, por unidades residenciais de cunho social;

V- Programa de atendimento às famílias de baixa renda, promovendo assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social de acordo com a Lei nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008;

VI- Criação de Setor Municipal de Habitação;

VII- Elaboração do Código de Posturas;

§ 1º Para a consecução de IV, elaboração de Lei Especifica tendo como objetivo, programa de Inclusão Social através da implantação de residências de cunho social na Zona Urbana Consolidada e Zona de Expansão Urbana continuada para os usos R1S e R2hS.

§ 2º Os programas e metas relacionados às questões da habitação, em andamento ou que fazem parte do Plano Plurianual vigente, são considerados como parte integrante da presente lei.

SECÃO III

DA MOBILIDADE URBANA

Art. 10 As diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana e Rural devem garantir em sua função precípua a melhor forma de circulação e deslocamento de pessoas e veículos em todo território do município.

Art. 11 Da Mobilidade da Zona Urbana.

São prioridades do Sistema de Mobilidade Urbana os seguintes itens:

I- Da Estrutura Viária;

- Revisão e correção das condições de mobilidade das vias públicas da malha urbana, a partir das Vias Estruturais definidas no presente Plano.

- Revisão e atualização da sinalização viária e de identificação das ruas.

II- Da classificação das vias urbanas:

- Via Estrutural: via urbana de suporte aos usos não residenciais;

-Via Arterial: via com capacidade para grande volume de tráfego dentro de uma mesma região urbana;

-Via Coletora: via de distribuição do fluxo de tráfego para os bairros;

-Via Local: via de pequeno volume de tráfego internas aos bairros;

-Via Marginal: vias inseridas na Zona Urbana, posicionadas paralelamente às rodovias SP 270 (Raposo Tavares) e SP 375 (Nelson Leopoldino).

III- Das Ciclovias;

- Ampliação da rede ciclo viária urbana proposta no Plano Diretor de Mobilidade, conectando as áreas Públicas de Lazer e Serviços Institucionais na Zona Urbana.

- Plano específico para implantação da Rede Ciclo viária Municipal, atendendo o município em sua totalidade.

IV- Do Transporte Coletivo Urbano;

- Estudos junto às empresas intermunicipais para modificação dos roteiros dentro da malha urbana e implantação de pontos urbanos em atendimento à população local.

- Plano Específico para implantação do Sistema de Transporte Coletivo Municipal.

V- Dos Passeios Públicos;

- Estudos para ampliação nas larguras das calçadas da Zona do Centro Comercial e Vias Estruturais.

- Atendimento às normas universais de acessibilidade.

VI- Do Plano Diretor de Mobilidade;

- Revisão e compatibilização do Plano Diretor de Mobilidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 12º A Estrutura Viária Rural do município **(anexo 2)** é definida por vias, conforme a sua importância no atendimento à população, no escoamento da produção e no desenvolvimento econômico a partir do estímulo ao desenvolvimento do turismo rural e religioso, a partir das seguintes diretrizes:

I - Programa de manutenção permanente das vias rurais.

II- Implantação de sinalização de orientação viária na zona rural.

III – Da classificação das vias rurais.

a) Eixos Estruturais Rurais:

São os eixos viários inseridos na Zona Rural, a partir da sede do município, indutores de desenvolvimento e limitadores da Expansão Urbana, atendendo os parâmetros:

- Faixa de domínio igual a 30 metros para os Eixos (PMT 440 e PMT 080) contidos na Zona de Expansão Urbana Raposo;

- Faixa de domínio igual a 22 metros para os Eixos (PMT070 e PMT 341) contidos na Zona de Expansão Urbana Sussuí.

b) Vias Coletoras Rurais:

São as vias de acesso às propriedades a partir da sede do município e dos Eixos Estruturais Rurais, necessárias às atividades rurais, ao escoamento da produção e estímulo ao turismo, respeitando o mínimo de 17 metros para a faixa de domínio.

c) Vias Rurais:

São as vias secundárias, que compõem a malha viária rural, garantindo o acesso às propriedades e fortalecimento das atividades rurais, respeitando o mínimo de 10 metros para a faixa de domínio.

d) Caminho do Turista:

Circuito de vias interligando pontos de significado potencial de atração turística a partir das capelas existentes da zona rural, na promoção do turismo esportivo, religioso e ecológico, considerando as seguintes diretrizes:

- Faixa de domínio igual a 22m.

- Programa de identificação dos pontos de atrações, mapeamento e definição dos circuitos.

- As vias poderão ser dotadas de Ciclovias Rurais devidamente pavimentadas e arborizadas.

- Prever ao longo das Ciclovias, pontos de descanso, devidamente mobiliado, em atendimento e apoio aos caminhantes e ciclistas.

- Sistema de informações, orientação, identificação de propriedades e dos locais dotados de potencial interesse turístico.

- As propostas apresentadas deverão fazer parte do Plano Diretor de Turismo de Palmital.

e) Vias Marginais:

Posicionadas paralelamente às rodovias estaduais, considerando a faixa de domínio igual ou maior de 15m.

f) Ciclovias Rurais:

São faixas adequadas ao atendimento do transporte não motorizado, implantadas ao longo das vias rurais, fortalecendo o turismo esportivo, religioso e ecológico, considerando uma faixa de domínio de 3m.

Art. 13 Lei específica definindo programa de manutenção permanente das vias rurais e sistema de identificação das propriedades, sinalização e orientação viária na Zona Rural.

Art. 14 Na revisão do Plano Diretor de Mobilidade Urbana em concordância com o presente Plano serão priorizados:

a. A implantação da Rede Ciclo viária no município;
b. Projetos de sinalização horizontal, vertical e semafórica;
c. Estudos de transportes de massa alternativos;
d. Projeto básico para implantação do Novo Anel Viário;
e. Projetos para as intersecções viárias de risco.
f. Definição e projetos básicos para as transposições em desnível junto às rodovias estaduais.

Art. 15 As diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana e Rural devem garantir em sua função precípua a melhor forma de circulação e deslocamento de pessoas e veículos em todo território do município.

Art. 16 Os programas e metas relacionados às questões da mobilidade, em andamento ou que fazem parte do Plano Plurianual vigente, são considerados como parte integrante da presente lei.

SEÇÃO IV

DO SANEAMENTO AMBIENTAL E MEIO AMBIENTE

Art. 17 O objetivo da política de saneamento ambiental é manter o meio ambiente em equilíbrio com as funções da propriedade urbana e rural, na busca da qualidade dos níveis de salubridade, abastecimento da água potável, qualidade do ar, drenagem e permeabilização do solo, coleta e tratamento do lixo e esgoto, recuperação do meio ambiente natural promovendo a sustentabilidade ambiental do território.

Art. 18 A política de saneamento ambiental deverá respeitar as seguintes diretrizes gerais:

I- Assegurar os serviços de saneamento ambiental a todo município;

II- Ampliar o processo de saneamento básico para as áreas deficitárias, com a complementação das redes coletoras de esgoto e distribuição da água;

III- Assegurar à população do município oferta domiciliar de água para consumo e outros usos, com qualidade e quantidade suficiente;

IV- Complementação e otimização da rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas;

V- Assegurar sistema de drenagem pluvial em todo território municipal, por meio de sistemas físicos naturais e construídos de tal forma a propiciar o reabastecimento dos aquíferos existentes;

VI- Promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental;

VII- Promover a recuperação ambiental e garantir a preservação das nascentes e mananciais em todo município;

VIII- Considerar a paisagem urbana e o potencial ambiental e paisagístico como referenciais da qualidade de vida e reestruturação do município;

IX- Programa de recuperação e conservação das áreas ribeirinhas dos ribeirões, riachos e rios do município, priorizando as áreas lindeiras do rio Pary-Veado.

X- Implementar programa municipal de recuperação e remanejamento de usos das áreas verdes e de lazer;

XI- Lei específica para as construções na área do Horto Municipal, restringindo os usos às atividades institucionais, educacionais, culturais e de lazer.

XII- Lei específica criando o Parque da Usina do rio Pary Veado, preservando o meio ambiente natural, patrimônio histórico arquitetônico e valorizando o turismo rural.

XIII- Incorporar às políticas setoriais o conceito de sustentabilidade com foco na recuperação e preservação do meio ambiente;

XIV- Programa para implementação de patrulha e brigada de incêndio rural;

XV- Reavaliação do programa de destinação final de resíduos sólidos;

XVI- Retomada dos estudos para a implantação de Usina Regional do Tratamento do Lixo junto à rodovia Raposo Tavares.

XVII- Programa de ocupação turística sustentável às margens do Rio Paranapanema;

XVIII- Programa de exploração mineral na zona rural de produção;

XIX- Aplicação da Legislação Estadual e Federal no tratamento das questões ambientais.

XX- Programa de coleta de lixo na Zona Rural.

XXI - Plano Diretor de Drenagem Rural.

XXII- incorporar às políticas setoriais o conceito de sustentabilidade com foco na recuperação e preservação do meio ambiente;

SUBSECÃO I

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 19 Área de Preservação Permanente - APP são as porções do território, tanto na Zona Rural quanto na Zona Urbana, protegida nos termos da legislação federal específica, revestida ou não com cobertura vegetal, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a permeabilidade do solo, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, o solo e de assegurar o bem-estar das populações humanas em atendimento das seguintes diretrizes:

§ 1º Programa de identificação e delimitação das Áreas de Preservação Permanente, em todo município, obedecendo os limites fixados pela norma federal específica.

§ 2º As intervenções em Área de Preservação Permanente apenas poderão ser admitidas nos casos de interesse social, utilidade pública ou baixo impacto, de acordo com a norma federal específica.

§ 3º Os projetos urbanos e planos que envolvam intervenções em Áreas de Preservação Permanente, em áreas urbanas consolidadas, deverão apresentar estudo técnico que demonstre a manutenção e/ou recuperação das funções socioambientais dessas áreas, cuja abrangência deverá ser regulamentada por norma específica.

§ 4º O Executivo deverá regulamentar o escopo mínimo do estudo referido, podendo exigir de acordo com a escala, dimensão e caráter da intervenção, os seguintes aspectos:

I - A caracterização socioambiental da bacia ou sub-bacia hidrográfica em que está inserida a APP, incluindo passivos e fragilidades ambientais;

II - A especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, de outros serviços e equipamentos públicos e proposta de implantação e complementação desses sistemas;

III - A identificação das unidades de conservação e demais áreas protegidas na área de influência direta da ocupação;

IV - O mapeamento do uso do solo na bacia ou sub bacia em que está inserida a APP;

V - A indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características ou as funções ecossistêmicas típicas da Área de Preservação Permanente, com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas, e daquelas não passíveis de regularização;

VI - A avaliação dos riscos socioambientais;

VII - A identificação das demandas e expectativas da população do entorno com relação às possibilidades de uso e fruição dessas áreas e a indicação de formas de participação;

VIII - A demonstração da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a ser promovida pela intervenção;

IX - A demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população aos corpos d'água, sempre que possível.

Art. 19 Os programas e metas relacionados às questões de saneamento ambiental e meio ambiente, em andamento ou que fazem parte do Plano Plurianual vigente, são considerados como parte integrante da presente lei.

SECÃO V

DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL SUSTENTÁVEL

Art. 21 A política de promoção do desenvolvimento social sustentável, está articulada ao cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade visando a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 22 Para a consecução da política de Desenvolvimento Social Sustentável, devem ser observadas as seguintes diretrizes gerais:

I- Programa de políticas públicas de segurança de forma integrada com órgãos da esfera Municipal, Estadual e Federal, sociedade civil organizada e comunidade;

II- Programa de ações preventivas à violência e à criminalidade no Município;

III- Implementação e manutenção de serviço de "Ouvidoria" para o recebimento de reclamações, denúncias e sugestões quanto aos problemas relacionados à segurança, crimes contra o patrimônio público, sossego público e crimes ambientais;

IV- Criação do Fórum Interdisciplinar de Discussão dos Problemas de Segurança e Qualidade de Vida composto por representantes dos órgãos municipais, instâncias de governo relacionadas à área de segurança e representantes da sociedade civil organizada;

V- Implementação de programa de enfrentamento dos problemas geradores da violência e criminalidade;

VI- Programa de melhorias da Iluminação Pública a partir da iluminação diferenciada da Zona Comercial e Vias Estruturais Urbanas;

VII-Implementação e manutenção de programa de criação de Espaços Inclusivos de Convivência e de Apoio ao Idoso e de pessoas deficientes.

VIII- Promover a melhoria da infraestrutura, a manutenção e garantia de funcionamento dos equipamentos urbanos existentes e, a serem implantados, a partir dos bairros com maior deficiência de serviços públicos sociais;

IX- Programa de apoio à implantação de novos cursos técnicos e superiores;

X- Aprimoramento da legislação que trata de incentivos às atividades culturais, esporte e lazer;

XI- Programa de ampliação permanente do atendimento da rede de ensino;

XII- Programa de ampliação permanente do atendimento à saúde;

XIII- Programa de incentivo à formação de parcerias entre o Poder Público e iniciativa privada objetivando a melhoria da qualidade de vida da população;

XIV- Programa de reavaliação, remodelação e requalificação das praças existentes, objetivando o atendimento da população local em especial idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

XV- Programa de apoio e resgate da cultura popular a partir das festas folclóricas e populares;

XVI- Programa de implantação de espaços e equipamentos esportivos nas áreas públicas;

XVII - Plano de drenagem urbana;

XIII - Definição de área para a implementação de praça de alimentação;

XIX - Definição de espaço para atividades teatrais e cinematográficas;

XX - Plano de ocupação, usos, e preservação junto às margens do rio Paranapanema;

XXI - Criação do Parque da Usina do rio Pary - Veado.

XXII - Requalificação e revitalização do distrito de Sussuí;

XXIII - Requalificação e revitalização dos hortos florestais;

XXIV - Implementação de programa de esterilização e adoção responsável para animais domésticos.

Parágrafo único Os programas e metas relacionados às questões do desenvolvimento social sustentável, em andamento ou que fazem parte do Plano Plurianual vigente, são considerados como parte integrante da presente lei.

SECÃO VI
DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 23 A gestão e uso dos equipamentos urbanos e imóveis públicos no cumprimento de suas funções sociais, se dará conforme as seguintes diretrizes gerais:

I- Garantia de destinação a todos imóveis públicos, ocupados ou não, de forma a otimizar, ao máximo, suas potencialidades;

II- Implantação de Banco de Dados Municipal dos equipamentos urbanos e imóveis públicos garantindo informações quanto:

- Cadastramento físico
- Ao uso;
- Estado de conservação;

III- Definição das funções sociais da propriedade;

IV- Critérios para a utilização por terceiros;

V- Programa de manutenção permanente do Patrimônio Público.

SEÇÃO VII
DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 24 A Política Municipal de Patrimônio Cultural visa preservar e valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, protegendo suas expressões material e imaterial.

§ 1º Entende-se como patrimônio material as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, urbanístico e de significativo potencial de atração turística.

§ 2º Entende-se como patrimônio imaterial os conhecimentos e modos de fazer, identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária, os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, a religiosidade, o entretenimento e outras práticas da vida social, bem como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas.

Art. 25 São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Cultural:

- Tornar reconhecido pelas cidadãs e cidadãos, e apropriado pela cidade, o valor cultural do patrimônio;

- Garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;

- Estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural.

Art. 26 Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Cultural deverá ser elaborado, em comum acordo com o Plano Diretor de Turismo, o Plano de Preservação e Recuperação do Patrimônio Cultural de Palmital, que conterá:

I- As diretrizes para preservação, restauração, recuperação e proteção do patrimônio;

II- Inventário de bens culturais materiais e imateriais;

III- A definição dos imóveis de interesse do patrimônio, para fins de preservação e a definição dos instrumentos aplicáveis;

IV- Mapeamento, inventário e restauro das capelas localizadas nos "Caminhos do Turista", base para roteiro turístico religioso na Zona Rural;

V- As formas de gestão do patrimônio cultural, inclusive:

a) Os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio;

b) As compensações, incentivos e estímulos à preservação;

c) Os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação.

§ 1º Os programas e metas relacionados às questões do patrimônio cultural, em andamento ou que fazem parte do Plano Plurianual vigente, são considerados como parte integrante da presente lei.

§ 2º O Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Palmital será instituído por lei.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I
MACROZONEAMENTO

Art. 27 O macrozoneamento **(anexo 01)** tem como objetivo o ordenamento territorial e divide o município de Palmital em duas categorias de macrozonas:

I – Macrozona Rural **(anexo 3)**

II – Macrozona Urbana **(anexo 4)**

§ 1º São considerados parâmetros para a classificação e definição das zonas e respectivos usos, para efeito desta Lei, a densidade populacional das regiões, suas características e tendências, afinidades, hierarquização das vias, elementos físicos predominantes, cadastramento dos equipamentos públicos e infraestrutura urbana, entre outros.

§ 2º Periodicamente, os parâmetros poderão ser alterados e esta Lei revista, através do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana e aprovada em Audiência

Pública, estabelecendo novas soluções que comprovadamente garantam melhorias na estrutura urbana e rural do Município.

SEÇÃO I

MACROZONEAMENTO RURAL

Art. 28 A Macrozona Rural compreende a porção do território do município, delimitada pelo conjunto das principais microbacias, limites da macrozona urbana e limites com os municípios vizinhos.

Parágrafo único A Macrozona Rural é formada pelas:

I- Zona Rural de Produção (ZRP)

II -ZEIA – Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA):

- ZEIA – PARA (Zona Especial de Interesse Ambiental do Rio Paranapanema);

- ZEIA - PARY (Zona Especial de Interesse Ambiental do Rio Pary - Veado);

III- ZEIT –Zona Especial de Interesse de Turismo Sustentável (ZEITS):

- ZEITS- PARA (Zona Especial de Interesse Turístico Sustentável do Parque do rio Paranapanema)

- ZEITS- PARY (Zona Especial de Interesse Turístico Sustentável do Parque da Usina do rio Pary - Veado)

IV- Distrito de Sussuí.

SUBSEÇÃO I

ZONA RURAL DE PRODUÇÃO

Art. 29 A Zona Rural de Produção tem as seguintes diretrizes:

I- Promover o potencial econômico dos recursos naturais a partir dos atributos da região;

II- Promover a gestão integrada das divisas com os municípios vizinhos;

III- Adequar a rede viária rural ao deslocamento seguro da população e produção rural;

IV- Compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;

V- Implementar técnicas conservacionistas com manejos sustentáveis;

VI- Implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação do sistema hidrográfico;

VII- Promover programas de geração de trabalho e renda para a população rural;

XI- Promover programas de incentivo à micro propriedade e à agricultura familiar;

X- Programa de ampliação da malha viária rural;

XI- Programa de manutenção permanente das vias rurais.

XII- Implementação de sinalização de orientação viária na zona rural.

XIII- Plano Diretor de Drenagem Rural.

XIV- Programa de coleta de lixo na zona rural.

SUBSEÇÃO II

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 30 As Zonas Especiais de Interesse Ambiental são porções do município, destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água, áreas

que apresentam vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, área de reflorestamento e hortos.

Parágrafo único Leis específicas para as áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA definirão programas sustentáveis de preservação e usos.

SUBSEÇÃO III
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO SUSTENTÁVEL

Art. 31 Zonas Especiais de Interesse Turístico Sustentável – ZEITS - são as porções do município a serem ocupadas adequadas ao desenvolvimento dos usos e atividades turísticas sem prejuízo ao meio ambiente.

§ 1º São consideradas Zonas de Interesse Turístico Sustentável do município de Palmital:

- Parque da Usina do Rio Pary- Veado.
- Parque do Rio Paranapanema.

§ 2º Leis específicas para a criação dos parques deverão considerar as seguintes diretrizes:

- Delimitação da área a partir de base georreferenciada considerando as divisas de propriedades, caminhos e estradas existentes, elementos naturais e construídos de significado interesse, a legislação Ambiental Estadual e Federal quanto à preservação ambiental.

- Somar iniciativas do Poder Público e do setor privado no desenvolvimento das atividades turísticas;

- Estimular o turismo no território estabelecendo critérios para sua utilização e controle, melhoria das condições de segurança, de infraestrutura básica, de acessibilidade e de preservação ambiental.

- Melhoria dos acessos e áreas de estacionamento.

- Sistema de informações de mobilidade e turística.

- Incentivar atividades compatíveis com a proteção do patrimônio cultural e paisagístico.

- Reforçar a infraestrutura e equipamentos de apoio ao turista praticante do ciclismo.

- Manutenção permanente dos locais de visitação.

- Estrutura permanente de vigilância e segurança pública.

- Tratamento paisagístico adequado em toda área.

- Usos do solo permitido para atividades e usos compatíveis com o desenvolvimento do turismo.

SUBSEÇÃO IV

DISTRITO DE SUSSUÍ

Art. 32 Distrito de Sussuí é o aglomerado urbano situado na Zona Rural, dotado de alguma infraestrutura em atendimento ao morador local.

Art. 33 O ordenamento territorial e a requalificação do distrito de Sussuí, como polo turístico deverá ser contemplado num plano específico a partir das seguintes diretrizes:

I. Levantamento georreferenciado de toda área urbanizada.
II. Regularização fundiária das propriedades.
III. Plano Diretor de Revitalização Urbana.

IV. Programa de melhorias para as vias estruturais rurais PMT-070 e PMT-341 e trecho da PMT-060.

V. Ação conjunta com a prefeitura de Cândido Mota para a pavimentação da PMT-070 ligando as duas cidades.

VI. Implantação de ciclovias e estrutura de apoio aos usuários junto às vias estruturais rurais, ligando Sussuí à sede do Município.

VII. Tratamento paisagístico junto às faixas de domínio das Vias Estruturais Rurais e Ciclovias.

VIII. Incentivo fiscal para novas edificações (residenciais, comerciais e de serviços);

IX. Ponto de apoio ao morador abrangendo os serviços de saúde educação, assistência social, lazer e outro.

X. Recuperação do cemitério.

XI. Ponto de encontro e apoio aos ciclistas.

XII. Facilidade do acesso e construção de tablado junto ao Rio Pary Veado oferecendo melhores condições para a pesca amadora.

XIII. Remodelação da praça implantando novo mobiliário, playground academia ao ar livre, espaço para idosos e melhorias da acessibilidade.

XIV. Permitido o uso residencial social quando R1S - uma unidade por lote ou R2Sh para agrupamento máximo de 4 (quatro) unidades, priorizando c atendimento a antigos moradores e familiares dos atuais moradores.

Art. 34 Fica estabelecido a partir da promulgação desta lei, um prazo máximo de 05 anos para a revisão do Plano Diretor Rural e execução do Plano de Ordenamentc Territorial e Requalificação de Sussuí.

SEÇÃO II

MACROZONA URBANA

Art. 35 A Macrozona Urbana corresponde a porção urbanizada ou a ser urbanizada do território. **(anexo 4)**

Art. 36 Fica dividida a Macrozona Urbana em três diferentes Zonas:

I – Zona Urbana Consolidada.

II- Zona de Expansão Urbana Continuada.

III – Zona de Expansão Urbana.

SUBSEÇÃO I

ZONA URBANA CONSOLIDADA

Art. 37 Fica definido como Zona Urbana Consolidada aquela que apresenta maior densidade populacional e construtiva, dotada de infraestrutura e serviços, bem como equipamentos públicos e comunitários.

Art. 38 Fica a Zona Urbana Consolidada (**anexo 5)** dividida, quanto ao uso e ocupação do solo, em:

I- ZR- Zona Residencial;

II- ZC- Zona Comercial;

III- Zona Especial de Corredor (ZEC):

a- Zona Especial de Corredor Estrutural (ZEC- E)

b- Zona Especial de Corredor Marginal (ZEC-M)

IV- Zona Industrial (ZI)

V--Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano (ZEIDU)

VI- Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)

§1º Considera-se Zona Residencial (ZR): o conjunto de quadras interno à malha viária definida pelas vias estruturais e coletoras.

§2º Considera-se Zona Comercial (ZC): zona mista que detém predominância do comércio e de serviços.

§3º Considera-se Zona Especial de Corredor (ZEC): Os lotes com frente para as vias urbanas que dão suporte aos usos não residenciais.

a- Considera-se Zona Especial de Corredor Estrutural (ZEC-E) os lotes com frente para as vias estruturais.

b- Considera-se Zona Especial de Corredor Marginal (ZEC-M), os lotes com frente para as vias marginais;

§4º Para a Zona Especial de Corredor que atende duas diferentes Zonas, considera-se os parâmetros mais restritos.

§5º Considera-se Zona Industrial (ZI) aquela que detém predominância industrial;

§6º Considera-se Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano (ZEIDU) a área inserida na Zona Comercial, de significativa importância para o desenvolvimento do município, sujeita a modificações de usos para melhor cumprir a sua função social da propriedade.

§7º Considera-se Zona Especial de Interesse Ambiental a porção do território inserida na Zona de Expansão Urbana Continuada onde a forma de ocupação, construção, parcelamento ou uso agrícola deverá ser conforme definida em legislação federal, estadual e municipal, destinadas a:

I- Proteger e recuperar os mananciais, nascentes e APPs;

II- Proteger a biodiversidade, áreas com vegetação significativa ou reflorestamento de espécies nativas;

III- Proteger praças, parques, paisagens notáveis, e promover seu uso adequado e sustentável;

Art. 39 As zonas residenciais classificam-se em:

I – ZR1 – Zona Residencial Um (ZR1) caracterizada pelo uso residencial unifamiliar com predominância de lotes de grande porte (mínimo de 300m²).

II – ZR2 – Zona Residencial Dois (ZR2) caracterizada pelo uso residencial com predominância de lotes de médio porte (mínimo de 250m²).

III –ZR3 – Zona Residencial Três (ZR3) caracterizada pelo uso residencial, com predominância de lotes de médio porte (mínimo de 200m²).

IV – ZR4 – Zona Residencial Quatro (ZR4) caracterizada pelo uso residencial e pela permissão do uso residencial de Habitação de Interesse Social (mínimo de 160m²).

SUBSECÃO II

ZONA DE EXPANSÃO URBANA CONTINUADA

Art. 40 A Zona de Expansão Urbana **Continuada (anexo 5)** corresponde às áreas do território não urbanizadas delimitadas pelo Anel Viário proposto e contíguas à Zona Urbana Consolidada.

Art. 41 Na Zona de Expansão Urbana Continuada devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I- Promover uma ocupação territorial ordenada e sustentável, integrada à malha urbana já existente, mediante a solicitação de parcelamentos para fins urbanos;

II- Compatibilizar o sistema viário com a malha existente e em conformidade com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

III- Regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

IV- Para os novos empreendimentos as Zonas Residenciais deverão apresentar os mesmos parâmetros das Zonas Residenciais contiguas.

V- Impedir os desmembramentos com áreas menores do que o permitido nos parcelamentos contíguos existentes e a ocorrência de parcelamentos irregulares ou clandestinos, salvo certidão emitida pelo GEA.

VI- Promover a recuperação e preservação do meio ambiente conforme previsto em leis.

SUBSEÇÃO III

ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 42 A Zona de Expansão Urbana, corresponde às áreas rurais do território, a serem urbanizadas de forma ordenada e sustentável a partir dos eixos estruturais rurais existentes.

Art. 43 Na Zona de Expansão Urbana deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I- Mediante a solicitação de parcelamentos para fins urbanos, promover uma ocupação territorial ordenada e sustentável em acordo com a malha viária rural existente e atendendo os parâmetros contidos na presente Lei.

II- Regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo;

III- Impedir os desmembramentos nos parcelamentos já existentes e a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos, salvo certidão emitida pelo GEA.

IV - Promover a recuperação e a preservação do meio ambiente.

Art. 44 Fica a Zona de Expansão Urbana, formada pelas:

- Zona de Expansão Raposo.
- Zona de Expansão Sussuí.

SUBSEÇÃO IV

ZONA DE EXPANSÃO URBANA RAPOSO

Art. 45 Zona de Expansão Raposo **(anexo 4)** é a região do município a ser ocupada a partir do eixo estrutural da rodovia PMT-440 Rod. Fuade Haddad orientada no sentido cidade-rodovia Raposo Tavares, devendo atender as seguintes diretrizes:

I - Ser considerada como prioridade no processo de Expansão Urbana;

II- Definição a curto prazo do Plano Viário, georreferenciado como base das diretrizes para os novos loteamentos, considerando os elementos de significativos potenciais paisagísticos e históricos, vias secundárias e caminhos existentes, divisas entre as propriedades rurais e dispositivos viários junto ao eixo, definindo referências urbanas e estimulando novas centralidades.

III- Projeto paisagístico e implantação de ciclovias junto ao eixo da Rod. Fuade Haddad.

IV- Ser ocupada por parcelamentos de diferentes características, estimulando a diversificação quanto aos usos do solo.

V- Definição da Zona de Desenvolvimento Industrial, georreferenciada a partir das divisas das propriedades, caminhos existentes e da via marginal da rodovia Raposo Tavares.

VI- Usos do solo permitidos: todos, desde que respeitando os parâmetros definidos na presente Lei.

VII- Permitido o uso de Interesse Social.

SUBSEÇÃO V

ZONA DE EXPANSÃO URBANA SUSSUÍ

Art. 46 Zona de Expansão Sussuí, (**anexo 4**) é a região do município a ser desenvolvida no sentido Cidade - Sussuí, a partir do eixo existente do leito da ferrovia, limitada pelos Eixos Estruturais Rurais PMT-070 e PMT-341, devendo atender as seguintes diretrizes:

I- Priorizar uma ocupação sustentável e de baixa densidade.

II- Programa de melhorias dos Eixos estruturais.

III-Delimitação das faixas de domínio dos Eixos Estruturais.

IV-Delimitação da faixa de domínio do leito da ferrovia.

V- Projeto paisagístico e implantação de ciclovias junto aos eixos.

VI-Preservação dos maciços arbóreos na região.

VII-Implantação de dispositivos viários e praças de retorno a cada 1.000 metros, definindo os acessos aos novos parcelamentos, as ligações entre os dois Eixos Estruturais (PMT-070 e PMT-341) e estimulando postos de comercio e serviços de primeiras necessidades.

VIII-Permitido o parcelamento do solo para Chácaras de Recreio e Condomínios Residenciais Horizontais.

IX-Definição a curto prazo do Plano Viário, georreferenciado, considerando os elementos de significativos potenciais paisagísticos e históricos, vias secundárias e caminhos existentes e divisas entre as propriedades rurais.

TÍTULO III
DOS PARÂMETROS PARA O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPITULO I
ZONEAMENTO URBANO

Seção I

Do Uso do Solo

Art. 47 Para efeito desta Lei, o uso do solo fica classificado em:

I- Residencial – aquele destinado a moradia;

II- Não-Residencial – aquele destinado ao exercício de atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e industriais;

III-Misto – aquele que admite diversidade de uso no mesmo lote ou edificação.

SUBSEÇÃO I

DO USO DO SOLO RESIDENCIAL.

Art. 48 O uso residencial é classificado conforme as características em:

I - Residência Unifamiliar (R1): residência unifamiliar caracterizada por uma habitação de até dois pavimentos por lote.

II - Residência Multifamiliar Horizontal (R2h): conjunto de duas ou mais unidades residenciais agrupadas horizontalmente até 02 (dois) pavimentos (conjunto de sobrados) com entradas independentes por vias oficiais, atendendo os parâmetros:

- Agrupamento máximo de 06 unidades, com frente mínima do terreno da unidade igual a 8 metros.

- Área mínima do terreno para a unidade, 200m².

- Recuo mínimo de frente para todo o conjunto, 5,00m;
- Recuo mínimo lateral para o conjunto: 2,00m para ambos os lados;
- Recuo mínimo lateral para a unidade: 1,50m para um dos lados.
- Rebaixamento da guia para a unidade, máximo de 3 metros.
- No máximo um conjunto R2h por testada de quadra.

III - Residencial multifamiliar vertical (R2v): conjunto de duas ou mais unidades residenciais agrupadas verticalmente (edifícios de apartamentos em condomínio).

IV - Condomínio Residencial Horizontal (CRh): conjunto de unidades residenciais de até dois pavimentos em lotes individuais em área condominial.

V - Condomínio Residencial Vertical (CR2v): conjunto de edifícios de apartamentos (R2V) agrupados em área condominial.

VI - Unidade Habitacional de Interesse Social (R1S): – residência de cunho social caracterizada por uma habitação por lote.

VII - Residência Multifamiliar Horizontal Social (R2hS): conjunto de até 8 unidades residências de cunho social, agrupadas horizontalmente, até dois pavimentos atendendo os parâmetros:

- Agrupamento máximo de 08 unidades;
- frente mínima do terreno da unidade igual a 6 metros;
- Área mínima do terreno para a unidade, 150m²;
- Recuo mínimo de frente para todo o conjunto, 5,00m;
- Recuo mínimo lateral para o conjunto: 2,00m para ambos os lados;
- Recuo mínimo lateral para a unidade: 1,50m para um dos lados;
- Rebaixamento da guia para a unidade, máximo de 3 metros;
- No máximo um conjunto R2hS por testada de quadra.

VIII - Residência Mutlifamiliar (R2vS): conjunto de duas ou mais unidades residências de cunho social, agrupadas verticalmente.

IX – Condomínio/Loteamento Residencial Social Horizontal (CR2hS): conjunto de unidades residenciais de cunho social de até dois pavimentos em lotes individuais em área condominial.

X – Condomínio Residencial Social Vertical (CR2vS): conjunto de edifícios de apartamentos de cunho social agrupados em área condominial.

SUBSEÇÃO II

DO USO DO SOLO NÃO RESIDENCIAL

Art. 49 O uso Não Residencial é classificado conforme:

I- Quanto às características:

CS: Atividades Comerciais ou de Prestação de Serviços.

CS1- Uma unidade por lote, até dois pavimentos.

CS2h- Unidades agrupadas até dois pavimentos.

CS2v- Unidades agrupadas acima de dois pavimentos.

It: Atividades de usos institucionais:

It-1: Pequeno porte (até 300m² de área construída);

It-2: Médio porte (até 1000m² de área construída);

It-3: Grande porte (mais que 1000m² de área construída).

Id: Atividades industriais:

Id-1: Pequeno porte (até 300m² de área construída);

Id-2: Médio Porte (até 1000m² de área construída);

Id-3: Grande porte (mais que 1000m² de área construída).

II- Quanto às Incomodidades:

- Usos Compatíveis: Que não interferem nas condições de habitabilidade;

- Usos Não Compatíveis: Que de alguma forma interferem nas condições de habitabilidade.

Parágrafo único Os Usos Não Compatíveis serão analisados em função de suas potencialidades como geradores de:

I- Incomodidades,

II- Interferência no tráfego,

III- Impacto de vizinhança.

SUBSEÇÃO III

DO USO DO SOLO NÃO RESIDENCIAL INCÔMODO.

Artigo.50º -. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade que interferem nas condicionantes locais de habitabilidade e trabalho, gerando reações adversas da vizinhança.

§1º Define-se os fatores de incomodidade conforme geradores de:

-Poluição sonora;

-Poluição atmosférica;

-Poluição hídrica;

-Poluição visual;

-Resíduos sólidos;

-Vibrações.

§2º O licenciamento das atividades classificadas como incômodas estará sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras abaixo, sendo analisado pelos setores competentes da Administração Municipal e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais.

§3º Os parâmetros para a classificação dos fatores de incomodidades terão amparo na legislação e normatização estadual e federal.

§4º O Grupo Especial de Análise - GEA deverá analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades consideradas incômodas ou impactantes, em caráter deliberativo.

§5º O uso e atividade Não Residencial Incômodo, deverá atender simultaneamente as seguintes disposições:

Tabela 1 – Tabela das Medidas Mitigadoras

TABELA DAS MEDIDAS MITIGADORAS	
1	Para empreendimentos geradores de impacto, quando em Zona Especial de Corredor ou Zona Central, os acessos para estacionamento, embarque, desembarque e serviços deverão ser feitos, prioritariamente, pelas vias secundárias anexas
2	Execução de faixas de sinalização para orientar áreas de embarque e desembarque de pátio de carga e descarga; áreas com vagas para estacionamento e áreas de acessos de veículos e pedestres, mediante diretrizes fornecidas pelo GEA.
3	Horário de cargas e descargas, conforme regulamentação do órgão competente, considerando a proibição em horário de pico para as ZME e ZMC.
4	Implementação de vagas de estacionamento.
5	Garantia de condições de acessibilidade, mobilidade e atendimento para pessoas portadora de necessidades especiais.
6	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ac disposto na legislação vigente;
7	Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, ar condicionado etc.);
8	Distanciamento das edificações e /ou lotes vizinhos, se possível em local confinado, na realização das operações mais ruidosas, obedecidas as

	normas legais de construção, iluminação e ventilação do município;
9	Execução e implementação de projeto de isolamento acústico do estabelecimento, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora e atender as normas da ABNT. Obs.: Exigência de responsabilidade do GEA.
10	Adequação dos equipamentos que produzam "choque ou vibração", por meio de fixação em bases próprias e adequadas, evitando-se incômodos à vizinhança e atendendo as normas da ABNT.
11	Distanciamento das edificações e /ou lotes vizinhos, se possível em local confinado, obedecidas as normas legais de construção, iluminação e ventilação do município;
12	Em qualquer situação é vedada a emissão de material odorífico, perceptível na vizinhança.
13	Implementação de isolamento por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação de exaustor com filtro – "cabine de pintura" – nos processos de pintura por aspersão
14	Implementação de isolamento por meio de compartimento fechado nas instalações de lavagem e pulverização de veículos
15	Execução de sistema de cata fuligem nas chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras
16	Atender a Legislação Estadual, que trata do controle da poluição atmosférica;
17	Destinação adequada para os resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo vedado depô-los a céu aberto ou incinera-los, em conformidade com a ABNT.
18	Execução de sistema de retenção dos despejos de óleo, graxas e gorduras, antes de serem lançados em rede pública, ao solo e/ou corpo d'água;
19	Executar muro de isolamento de no mínimo 2,5m de altura, baias

	compartimentadas p/ separação dos diversos tipos de sucatas estocadas e manter procedimentos de limpeza e controle de proliferação de insetos e roedores.
20	De acordo com regulamentação de órgão competente e legislação específica
21	Sujeito a Apreciação do GEA- Grupo Especial de Analise

Art. 51 **Classificação do uso não Residencial Incômodo,** conforme os níveis de incomodidade e respectivas mitigadoras:

- **Nível Zero (N0**): Que pode ser desenvolvido na própria residência.

Usos permitidos ou similares - Escritório de profissionais liberais, Atelier, Ponto de referência comercial., Orientação pedagógica individual, artesanato familiar: costura, artesanato semi-industrializado.

Mitigadoras: Não gerar qualquer tipo de incomodidade no local e vizinhança, sem atendimento público, sem consumo no local, vedado a publicidade ao ar livre.

- **Nível um (N1):** compatível com o residencial, desenvolvido em estabelecimento próprio ou na própria residência.

A: Assistência técnica: Costureiro, Chaveiro, Pequenos Consertcs, Tinturaria, Lavanderia.

Mitigadoras: 6,10.

B: Produção de alimentos semi-industrializados, com ou sem comercialização no local.

Mitigadoras: 7, 12, 11,16, 17, 21.

C: Serviços técnicos profissionais, cabelereiro, manicure, podólogo, esteticista, massagem, acupuntura, consultórios.

Mitigadoras: 4, 20.

- **Nível Dois (N2):** De pequeno porte, aceitável nas proximidades do uso residencial.

Usos permitidos ou similares:

A: Minimercado. Mercearia, Padaria, Lanches, sucos;

Mitigadoras: 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 17.

B: Escritórios de prestação de Serviços, Incorporadora, Lotéricas, Agência Bancária, Correio, Agência de Emprego, Agência de Turismo, Clínicas.

Mitigadoras: 3, 5, 6.

C: Revistaria, Papelaria, Copiadora, Loja de Conveniência, Tabacaria, Farmácia, Floricultura, Boutiques, show- roons, Loja de Material sem depósito de matéria prima, Antiquário; Armarinhos; Artigos de Decoração; Artigos de Informática;; Artigos Esportivos e Recreativos; Auto Escola; Artigos para Festas; Artigos Religiosos; Caça e Pesca; Fotos; Joalheria; Artigos para Cabeleireiro, Material Médico e Dentário; Perfumaria; Presentes; Locadora; Lan-House.

Mitigadoras: 5, 6,

D: Pet-Shop

Mitigadoras: 5, 6, 8, 12, 17.

E: Academias.

Mitigadoras: 4, 5, 6, 8, 9, 21

F: Creches,

Mitigadoras: 3,5,6,8.

G: Ensino maternal I e II, Serviços de apoio e cursos de pequeno porte (línguas, informática, artes, preparatórios), Serviços Públicos, Estacionamento.

H: Templo de pequeno porte (área máxima de 300m²).

Mitigadoras: 1,2,4,5,6,8,9,21.

• **Nível Três (N3):** Cujo nível de incomodidade restringe a sua localização fora das vias locais.

Usos permitidos ou similares:

A: Bares, Restaurantes (com ou sem música ambiente);

Mitigadoras: 3,5,6,7,9,15, 17, 21.

B: Açougue, Peixaria.

Mitigadoras: 3,5,7,12,17.

C: Clínica veterinária.

Mitigadoras: 4, 5, 6, 8, 12, 17 21.

D: Supermercado.

Mitigadoras: 4, 5, 7, 17,18, 20,21.

• **Nível Quatro (N4):** Que de alguma forma causa incomodidades à vizinhança residencial e não residencial.

Usos permitidos ou similares:

A: Autopeças, Serviços Mecânicos de reparo em geral, Serralheria, Serraria, Marcenaria, Funilaria, Torno e Usinagem, Marmoraria.

B: Borracharia.

Mitigadoras: 3, 5, 6, 10, 17, 19.

C: Lava-Rápido.

Mitigadoras: 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 17, 18.

D: Comercio de Alimentação com consumo no local, que possuam instalações para apresentações, shows e jogos, buffet, gráfica, confecções ou similares.

Mitigadoras: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 17, 18, 21.

E: Loja de Material com depósito de matéria prima.

Mitigadoras: 1, 3, 4, 5, 6, 19.

F: Comercio Especializado de vendas de produtos específicos, Loja de Departamento, Revenda e concessionária de veículos.

Mitigadoras: 1, 3, 4, 5, 6, 19.

G: Ensino fundamental médio.

Mitigadoras: 1, 4, 5, 6, 20, 21.

H: Templos de médio porte (até 1000m²)

Mitigadoras: 1, 4, 5, 20, 21.

I: Serviços de Lazer e Cultura de médio porte.

Mitigadoras: 1, 4, 5. 9, 20, 21.

J: Postos de serviço e venda de combustíveis;

Mitigadoras: 1, 2, 3, 5, 20, 21

Nível cinco (N5): Cujo nível de incomodidade restringe a sua localização em áreas específicas definidas em certidões emitidas pelo GEA.

Usos Permitidos ou similares:

A: Centrais de carga, Terminais de transportes, Transportadoras,

B: Depósitos de materiais inflamáveis, tóxicos e similares,

C: Motéis,

Mitigadoras: Conforme certidão emitida pelo GEA.

SUBSEÇÃO IV
DOS USOS DO SOLO NÃO RESIDENCIAIS GERADORES DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 52 Os usos e empreendimentos geradores de impacto de vizinhança são aqueles que implicam em alteração significativa no meio ambiente natural ou construído ou comprometimento da capacidade da infraestrutura disponível.

Nível seis (N6): geradores de impacto urbano ou ambiental, independentes da área construída e terão sua aprovação condicionada à análise do GEA, Órgãos Públicos Controladores e Fiscalizadores pertinentes, Conselho de Habitação e Política Urbana e, se necessário, à elaboração de estudo de impacto de vizinhança – EIV e aprovação de relatório de vizinhança- RIVI.

A: Academias

Mitigadoras: 4, 5, 6, 8, 9, 21

B:Templos Religiosos

Mitigadoras: 1, 4, 5, 20, 21.

C:Serviços de Lazer e Cultura

Mitigadoras: 1, 4, 5. 9, 20, 21.

D: Bares, restaurantes e similares com música ao vivo;

Mitigadoras: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12,16, 17, 20, 21

E: Boates, Casas de shows

Mitigadoras: 1, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 20, 21

F: Instituições de Ensino: (Maternal, Pré-Escolar, Fundamental, Médio, Superior).

Mitigadoras: 1,2, 3, 4, 5, 6, 8, 20, 21.

G: Eventos;

Mitigadoras: Conforme certidão emitida pelo GEA.

H: Garagens;

Mitigadoras: 1, 2, 5, 21

I: Hotéis;

Mitigadoras: 1, 2, 4, 5, 1, 21

J: Hospitais;

Mitigadoras: 1, 2, 4, 5, 20, 21

K: Postos de serviço e venda de combustíveis;

Mitigadoras: 1, 2, 3, 5, 20, 21

L: Shopping Centers;

Mitigadoras: 1,3, 4, 5, 6, 8 ,11, 20, 21

Nível sete (N7): Empreendimentos geradores de impactos que apresentam uma das seguintes características:

A: Projetos de parcelamento do solo que resultem em mais de duzentos lotes;

B: Edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de duzentas pessoas simultaneamente;

C: Edificações não residenciais com área acima de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados);

D: Empreendimentos com área superior a 5.000 m² ou frente igual à testada da quadra;

E: Empreendimentos com estacionamentos de veículos que comportem mais de 100 vagas ou estacionamentos comerciais com mais de 50 vagas

F: Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais,

G: Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, paisagístico e Arqueológico desde que tombado ou em processo de tombamento.

H: Empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário;

I: Empreendimentos residenciais murados, com mais de 50 unidades, vias internas privadas, caracterizados como condomínio.

Mitigadoras: terão sua aprovação condicionada à análise do GEA, Órgãos Públicos Controladores e Fiscalizadores pertinentes, Conselho de Habitação e Política Urbana e, se necessário, à elaboração de estudo de impacto de vizinhança – EIV e aprovação de relatório de impacto de vizinhança- RIVI.

Nível oito (N-8): Usos e atividades de apoio ao Desenvolvimento Ambiental Sustentável:

A: Atividades de pesquisas e educação ambiental,

B: Atividades de manejo sustentável (ligadas a atividades rurais),

C: Ecoturismo (clubes, pousadas, museus, parques)

D:Usos institucionais (religiosos, cooperativas de produtores)

E: Comercio de alimentação associado a lazer e turismo ecológico,

F: Hospedagem e moradia temporária de cunho social ou religioso,

G: Serviços de saúde (clínicas de recuperação, casas de repouso).

Mitigadoras: Terão sua aprovação condicionada à análise do GEA, Órgãos Públicos Controladores e Fiscalizadores pertinentes, Conselho de Habitação e Política Urbana e, se necessário, à elaboração de estudo de impacto de vizinhança – EIV e aprovação de relatório de vizinhança- RIVI.

SUBSEÇÃO V

DOS USOS DO SOLO NÃO RESIDENCIAIS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 53 São considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego quando identificadas as seguintes atividades:

I- Geradoras de cargas e descargas;

II- Geradoras de embarque e desembarque;

III-Polos Geradores de Tráfego;

Mitigadoras: terão sua aprovação condicionada à análise do GEA, Órgãos Públicos Controladores e Fiscalizadores pertinentes, Conselho de Habitação e Política Urbana e, se necessário, à elaboração de estudo de impacto de vizinhança – EIV e aprovação de relatório de vizinhança- RIVI.

CAPITULO II
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 54º- Considera-se como parâmetros disciplinadores e reguladores da ocupação do solo:

I- Taxa de ocupação (TO)
II- Coeficiente de aproveitamento (CA)
III-Recuos.
IV- Gabarito.
V- Taxa de Permeabilidade (TP)
VI- Níveis de incomodidade.

§1º Entende-se como taxa de ocupação a relação percentual entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote;

§2º O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é a relação entre a área edificável básica e a área do terreno.

- Coeficiente de aproveitamento mínimo aquele abaixo do qual o terreno pode ser caracterizado como solo urbano subutilizado, passível de parcelamento ou utilização compulsório.

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

§3º Entende-se por recuo a medida mínima, em metros, que estabelece a distância de frente, fundos e laterais que a edificação deverá guardar em relação as divisas dos lotes;

§4º Gabarito de altura de uma edificação é a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura e seus acessórios.

§5º Entende-se por taxa de permeabilidade do solo a relação existente entre a área permeável e a área total do terreno de um lote.

§6º Entende-se por incomodidade o estado de desacordo do uso ou atividade que interferem de alguma forma na qualidade de habitabilidade ou trabalho da vizinhança.

SEÇÃO I

DA OCUPAÇÃO DO SOLO CONFORME O ZONEAMENTO URBANO

SUBSEÇÃO I

DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 55 Para Zona Residencial Um **(ZR1)** considera-se os parâmetros e usos permitidos:

§1º Quanto as dimensões e ocupação do lote:

- Área mínima do terreno:300 m²
- Frente mínima do terreno:10m
- Recuos mínimos:

Frente: 4m, quando em Zona Residencial.

5m, a partir da guia quando em ZEC-1 e ZECM-1.

Fundos: Dispensado para edificação térrea;

2m para edificação de dois pavimentos.

Laterais:

a- 1,50m de ambos os lados para lotes de frente maior ou igual a 12,00m.

b- 2,00m de um lado para lotes de frente menor de 12,00m.

- Taxa de Ocupação Máxima: 75%

- Coeficientes de aproveitamento básico:1
- Coeficientes de aproveitamento máximo: 1
- Coeficientes de aproveitamento mínimo: 0,05

§2º Conforme as características:

R1 quando em Zona Residencial.

R1 e CS1, quando em ZEC-1 e ZECM-1.

§3º Conforme as incomodidades:

N0, quando em Zona Residencial.

N0, N1, N2(A, B, C) quando em ZEC-1

N0, N1, N2 quando em ZECM-1.

Art. 56 Para Zona Residencial Dois **(ZR2)** *c*onsidera-se os parâmetros e usos permitidos:

§1º Quanto as dimensões e ocupação do lote:

- Área mínima do terreno:250 m²
- Frente mínima do terreno:10m
- Recuos mínimos:

Frente: 4m, quando em Zona Residencial.

5m, a partir da guia quando em ZEC-2 e ZECM-2.

Fundos:

a- Dispensado para edificação térrea;

b- 2m para edificação de dois pavimentos.

c- 3m, quando acima de dois pavimentos.

Laterais:

a- 1,50m de ambos os lados para lotes de frente maior ou igual a 12,00m.

b- 1,50m de um lado para lotes de frente menor de 12,00m.

c- 3,00m de ambos os lados para edificação acima de dois pavimentos.

- Taxa de Ocupação Máxima: 75%
- Coeficientes de aproveitamento básico:1
- Coeficientes de aproveitamento máximo: 3
- Coeficientes de aproveitamento mínimo: 0,05

§2º Conforme as características:

R1, R2h e R2v quando em Zona Residencial.

R1, R2h, R2v, CS1, CS2h, CS2v, It-2, quando em ZEC-2 e ZECM-.2

§3º Conforme as incomodidades:

N0 e N1, quando em Zona Residencial.

N0, N1 e N2 quando em ZEC-2.

N0, N1, N2, N3, N4 (todos, exceto A) quando em ZECM-2

Art. 57 Para Zona Residencial três **(ZR3)** ***c***onsidera-se os parâmetros e usos permitidos:

§1º Quanto as dimensões e ocupação do lote:

- Área mínima do terreno: 200 m²
- Frente mínima do terreno: 8m
- Recuos mínimos:

Frente: 4m, quando em Zona Residencial.

5m, a partir da guia quando em ZEC-3 e ZECM-3.

Fundos:

d- Dispensado para edificação térrea;

e- 2m para edificação de dois pavimentos.

f- 3m, quando acima de dois pavimentos.

Laterais:

d- 1,50m de ambos os lados para lotes de frente maior de 12,00m.

e- 1,50m de um lado para lotes de frente menor de 12,00m.

f- 3,00m de ambos os lados para edificação acima de dois pavimentos.

- Taxa de Ocupação Máxima: 75%
- Coeficientes de aproveitamento básico:1
- Coeficientes de aproveitamento máximo: 3
- Coeficientes de aproveitamento mínimo: 0,05

§2º Conforme as características:

R1, R2v,R1S, R2hS, R2vS quando em Zona Residencial.

R1, R2v, R2hS, R2vS, CS1, CS2h, CS2v, It-2 quando em ZEC-3 e ZECM-.3

§3º Conforme as incomodidades:

N0, N1 quando em Zona Residencial.

N0, N1, N2, N3, N4, quando em ZEC-3 e ZECM-3.

Art. 58 Para Zona Residencial quatro **(ZR4)** considera-se os parâmetros e usos permitidos:

§1º Quanto as dimensões e ocupação do lote:

- Área mínima do terreno: 160m²

- Frente mínima do terreno:8m
- Recuos mínimos:

Frente: 4m, quando em Zona Residencial.

5m, a partir da guia quando em ZEC-4 e ZECM-4.

Fundos:

a- Dispensado para edificação térrea;

b- 2m para edificação de dois pavimentos.

c- 3m, quando acima de dois pavimentos.

Laterais:

a- 1,50m de ambos os lados para lotes de frente maior de 12m.

b- 1,50m de um lado para lotes de frente menor de 12,00m.

c- 3,00m de ambos os lados para edificação acima de dois pavimentos.

- Taxa de Ocupação Máxima: 75%
- Coeficientes de aproveitamento básico:1
- Coeficientes de aproveitamento máximo: 3
- Coeficientes de aproveitamento mínimo: 0,05

§2º Conforme as características:

R1, R1S, R2v, CR2h, CR2v, R2hS, CR2Hs, R2vS quando em Zona Residencial.

R1, R2v, CR2h, CR2v, R2hS, CR2hS, R2vS, CS1, CS2h, CS2v, It-2, quando em ZEC-4 e ZECM-.4.

§3º Conforme as incomodidades:

N0, N1 quando em Zona Residencial.

N0, N1, N2, N3, N4, quando em ZEC-4

N0, N1, N2, N3, N4, N5 quando em ZECM-4

§4º Quando se tratar de Habitação de Interesse Social a área mínima do terreno será de 125m² com frente mínima de 6m, conforme art. 80 desta Lei.

SUBSEÇÃO II

DA ZONA COMERCIAL

Art. 59º Para Zona Comercial **(ZC)** considera-se os parâmetros e usos permitidos:

§1º Quanto as dimensões e ocupação do lote:

- Área mínima do terreno:150 m²
- Frente mínima do terreno:6 m
- Recuos mínimos:

Frente:

5m, a partir da guia quando em ZEC-4 e ZECM-4.

Fundos:

a- Dispensado para edificação térrea;
b- 2m para edificação de dois pavimentos.
c- 3m, quando acima de dois pavimentos.

Laterais:

a- 1,50m de ambos os lados para lotes de frente maior de 12m.
b- 1,50m de um lado para lotes de frente menor de 12,00m.
c- 3,00m de ambos os lados para edificação acima de dois pavimentos.
d- 2m para os lotes de esquina.

- Taxa de Ocupação Máxima: 70%

- Coeficientes de aproveitamento básico:1
- Coeficientes de aproveitamento máximo: 3

- Coeficientes de aproveitamento mínimo: 0,05

§2º Conforme as características:

R1, R2v, CS1, CS2h, CS2v, It-2.

§3º Conforme as incomodidades:

N0, N1, N2, N3, N4 (D, F, G, H, I).

SUBSEÇÃO III

DA ZONA INDUSTRIAL

Art. 60 Para Zona Industrial **(ZI)** ***c***onsidera-se os parâmetros e usos permitidos:

§1º Quanto as dimensões e ocupação do lote:

- Área mínima do terreno: 250m²
- Frente mínima do terreno: 12 m
- Recuos mínimos:

Frente:

5m a partir da guia;

Fundos:

a- Dispensado para edificação térrea;

b- 2m para edificação de dois pavimentos.

c- 3m, quando acima de dois pavimentos.

Laterais:

a- 1,50m de ambos os lados para lotes de frente maior de 12m.

b- 1,50m de um lado para lotes de frente menor de 12,00m.

c- 3,00m de ambos os lados para edificação acima de dois pavimentos.

d- 2m para os lotes de esquina.

- Taxa de Ocupação Máxima: 70%
- Coeficientes de aproveitamento básico:1
- Coeficientes de aproveitamento máximo: 3
- Coeficientes de aproveitamento mínimo: 0,05

§2º Conforme as características:
R1, R2v, CS1, CS2h, CS2v, It-2, Id (todos)

§3º Conforme as incomodidades:
A serem definidas conforme certidão emitida pelo GEA.

SUBSEÇÃO IV

DA ZONA ESPECIAL DE CORREDOR MARGINAL

Art. 61 Para Zona Especial de Corredor Marginal (ZECM) considera-se os parâmetros e usos permitidos:

§1º Quanto as dimensões e ocupação do lote:
- Área mínima do terreno: 250m²
- Frente mínima do terreno; 12 m
- Recuos mínimos:
Frente: 5m;

Fundos:

a- Dispensado para edificação térrea;
b- 2m para edificação de dois pavimentos.
c- 3m, quando acima de dois pavimentos.

Laterais:

a- 1,50m de ambos os lados para lotes de frente maior de 12m.

b- 1,50m de um lado para lotes de frente menor de 12,00m.

c- 3,00m de ambos os lados para edificação acima de dois pavimentos.

d- 2m para os lotes de esquina.

- Taxa de Ocupação Máxima: 70%
- Coeficientes de aproveitamento básico:1
- Coeficientes de aproveitamento máximo: 3
- Coeficientes de aproveitamento mínimo: 0,05

§2º Conforme as características:
R1, R2v,R2vS, CS1, CS2h, CS2v, It, Atividades Industriais.

§3º Conforme as incomodidades:
Definidas conforme certidão emitida pelo GEA.

SUBSEÇÃO V

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 62 Para Zona Especial de Interesse de Desenvolvimento Urbano **(ZEIDU)** os parâmetros e usos permitidos serão definidos em Lei Específica conforme **artigo 103,** capítulo III, Título IV do presente Plano, que trata da Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único Quanto aos níveis de incomodidades os mesmos serão definidos conforme certidão emitida pelo GEA.

SUBSEÇÃO VI

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 63 Para a Zona Especial de Interesse Ambiental, os projetos urbanos e planos que envolvam intervenções na área, deverão apresentar estudo técnico que demonstre a manutenção e/ou recuperação das funções socioambientais da mesma, cuja abrangência deverá ser regulamentada por norma específica a ser definida pelo GEA.

Parágrafo único Quanto aos níveis de incomodidades os mesmos serão definidos conforme certidão emitida pelo GEA.

CAPITULO III
Do Parcelamento do Solo

SEÇÃO I
Do Parcelamento do Solo na Zona Urbana

Art. 64 O parcelamento do solo para fins urbanos tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle do uso e divisão do solo urbano, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o "Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências", ou a que vier lhe substituir e complementar.

§ 1º O parcelamento do solo em qualquer parte do território do Município de Palmital, deverá atender, além das regras deste Título, as diretrizes específicas de cada Zona.

§ 2º O parcelamento do solo nas Zonas de Expansão Urbana Continuada e Zona de Expansão Urbana só será permitido mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário e mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, conforme estabelecido por esta Lei, devendo atender, além das regras deste Título, as diretrizes específicas de cada zona.

§ 3º A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada, nos casos indicados no § 2º deste artigo serão objeto de análise pelo Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana que gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos.

§ 4º A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, ou órgão que venha a substituí-la, emitirá Certidão de Diretrizes para os parcelamentos do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da solicitação, fundamentada nas exigências urbanísticas, edilícias e ambientais locais, nas necessidades dos usuários, nas observâncias às normas estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.

Art. 65 O parcelamento do solo poderá ocorrer por qualquer das seguintes modalidades: Loteamento, Desmembramento, Desdobro ou Unificação, sendo que:

I- Loteamento: é a divisão da gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;

II-Desmembramento: é a subdivisão de gleba bruta em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III- Desdobro: é a divisão do lote em dois ou mais de dois;

IV- Unificação: é a junção de lotes;

V- Gleba Bruta: é a porção de terra sem edificação que ainda não foi utilizada para fins urbanos e que se pode implantar um loteamento ou um desmembramento;

VI- Lote: terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor.

§ 1º O parcelamento, o prolongamento de vias públicas ou a abertura de novas vias, e em qualquer das Zonas do Município, deverão ser previamente aprovados pela

Prefeitura e estarão sujeitas às diretrizes estabelecidas nesta Lei no que se refere ao uso e ocupação, à articulação das novas vias com o sistema viário existente, aos equipamentos e serviços de uso público, aos locais de uso institucional, à proteção às nascentes de água e aos valores paisagísticos, monumentais, históricos e florestais.

Art. 66 Não serão permitidos parcelamentos de solo para fins urbanos nas áreas:

- com declividades superiores a 20% (vinte por centro) ou superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;

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

- em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, antes do prévio saneamento;

- em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

- que possuam qualquer outra restrição relevante, particularmente em relação à vegetação de interesse ambiental, mediante análise do órgão público competente e parecer dos Conselhos afins.

Art. 67 Não serão autorizados desdobros que resultem em lotes que não atendam à dimensão mínima (área e testada) prevista para a Zona onde se encontra.

Art. 68 Dentro de áreas parceladas, as Áreas de Interesse Ambiental e as Áreas Especiais de Controle e Recuperação Ambiental, bem como as APPs e áreas com vegetação de interesse ambiental, conforme definidas em legislação federal, estadual e municipal, não poderão sofrer urbanização.

Art. 69 Nos parcelamentos de solo para fins urbanos será obrigatória doação de áreas públicas para os casos de loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único Não será necessária doação de áreas públicas para as intervenções em lotes que já foram objeto de parcelamento de solo e que atenderam o disposto na legislação vigente da época. Caso contrário, será necessária a doação de áreas conforme estabelecido neste Título.

Art. 70 Do total da área a ser urbanizada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar, enquanto doação de áreas públicas, o mínimo de:

a. 10% (dez por cento) para o Sistema de Lazer;
b. 3% (três por cento) para Área Institucional;
c. 2% (dois por cento) para Área Patrimonial.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, entende-se como:

a. Sistema de Lazer: área destinada ao sistema de áreas livres públicas, visando à implantação de praças, parques, áreas com equipamentos de lazer, culturais ou esportivos, como playgrounds, quadras, campos de jogos, dentre outras;
b. Área Institucional: área pública destinada à implantação de edificações e/ou equipamentos públicos ou de uso comunitário;
c. Área Patrimonial: área pública que integrará o patrimônio municipal sem afetação de uso, a não ser no caso da destinação da mesma à Fração de Interesse Social, podendo ser destinadas a usos de interesse residencial social ou comunitário em área a ser definida pelo Executivo, e sendo vedada a venda dela.

§ 2º As áreas Institucionais e Patrimoniais não poderão possuir maciços arbóreos, árvores imunes ao corte e fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa, podendo estas ser utilizadas como Sistema de Lazer.

§ 3º As áreas Institucionais e Patrimoniais deverão possuir, cada uma, área mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados), e deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 25 (vinte e cinco) metros.

§ 4º As áreas de Sistema de Lazer deverão possuir área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados), e deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo com diâmetro de 20 (vinte) metros.

Art. 71 Não fazem parte do cômputo de áreas públicas Institucionais, de Sistema de Lazer e Patrimoniais:

I - As faixas destinadas às APPs (Áreas de Preservação Permanente) dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;
II - As áreas de Reserva Legal averbadas na matrícula da gleba ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;
III - As áreas não parceláveis e não edificantes;
IV - As faixas de domínio de rodovias e ferrovias e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;
V - As rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

Art. 72 Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderão ser parcialmente transferidos, de acordo com as características do local ou do empreendimento e a critério do órgão público competente de análise, mediante a apresentação de laudo técnico que justifique a compensação e que seja submetido à apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana e Habitação, sendo efetuada através das seguintes formas de compensação:

I - compensação com a implantação de equipamentos públicos destinados ao esporte, cultura, lazer, convivência comunitária ou outras finalidades institucionais, projeto urbanístico, edilício e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à finalidade do parcelamento, com prazo de execução especificado em conjunto com cronograma de implantação do empreendimento;

II - compensação que implique na doação ao Município de áreas públicas em regiões que apresentem déficits de atendimento à demanda existente, quando o Poder Executivo Municipal, a seu critério, determinar a transferência da destinação de áreas públicas nos casos de empreendimentos implantados em regiões cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;

III - compensação em recursos financeiros destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Art. 73 A maior dimensão das quadras dos loteamentos e das quadras internas a módulos condominiais será definido conforme certidão emitida pelo GEA.

Art. 74 Lei específica disporá sobre o Parcelamento do Solo Urbano, a qual deverá ser editada no prazo de 12 (doze) meses, contados da data de publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único Até a promulgação da lei a que se refere o *caput*, deverão ser observadas as disposições das leis e normas municipais, estaduais e federal vigentes, e subsidiariamente, a Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do Solo Urbano).

SUBSEÇÃO I

Das Diretrizes Específicas para Empreendimentos Condominiais

Art. 75º Os empreendimentos imobiliários para fins de constituição de Condomínios Horizontais ou Verticais fechados deverão atender as seguintes condições:

I -a área superficial máxima de um módulo condominial será de 300.000 m² (trezentos mil metros quadrados) nas Zonas de Expansão Urbana (ZEU) e de 120.000 m² (cento e vinte mil metros quadrados) na Zona Urbana Consolidada e Zona de Expansão Urbana Continuada (ZEUC).

II -a maior dimensão das quadras que contenham módulos condominiais não poderá exceder a 400m (quatrocentos metros) nas Zonas de Expansão Urbana (ZEUs) e 200m (duzentos metros) na Zona de Expansão Urbana Continuada (ZEUC).

III -Área mínima dos lotes conforme definido para a zona inserida.

IV -os empreendimentos não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais (estruturais e coletoras) existentes ou projetadas;

V -Entre dois ou mais loteamentos fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 200m (duzentos metros), com, no mínimo, uma via de circulação entre eles, atendendo às necessidades do sistema viário municipal.

VI -20% da área total do empreendimento deverão ser localizadas fora da área privativa do condomínio e de frente para a via principal de acesso, sendo:

a- mínimo de 20% do total da área do sistema de lazer;

b- total da área institucional;

c- total da área patrimonial;

d- Ocupada por lotes de Usos Residenciais, Não Residenciais e Mistos.

VII- Para os empreendimentos condominiais de frente para vias Estruturais Rurais, a

área externa deverá ser ocupada de tal forma a manter a continuidade das faixas verdes, pedestres e ciclovias.

VIII- Para os lotes externos, recuo de frente mínimo para a edificação, 5m da faixa de domínio da via.

IX- Distância mínima dos muros de fechamento, em relação ao eixo da via, 15m.

X- Largura máxima para o acesso de carros, para o lote, 3.5m.

SUBSEÇÃO II

Das Diretrizes Específicas para Chácaras de Recreio

Art. 76 As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos e devem conter as seguintes características:

I -Uso para lazer ou recreação;

II -Poderão estar localizadas nas Zonas de Expansão Urbana Continuada e Expansão Urbana mediante a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, nas condições estabelecidas nesta Lei;

Art. 77 A implantação de Chácaras de Recreio seguirá os seguintes requisitos:

I -Aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infraestrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;

II -Aprovação do sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde

pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região;

III -Apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise e avaliação das implicações de sua inserção na área envoltória;

IV -Doação de áreas públicas (sistema de lazer, uso institucional e área patrimonial) nos termos desta Lei.

V -Área mínima do Lote, maior ou igual a 2000m²

Art. 78 As vias de caráter essencialmente local poderão ser dispensadas de pavimentação asfáltica, desde que seja implantado tratamento da pista de rolamento e calçadas que garantam condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos veículos e pedestres, que seja implantado sistema de drenagem que previna o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.

SUBSEÇÃO III
DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 79 Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social podem ser implantados em toda Zona de Expansão Urbana da Raposo e Zona de Expansão Urbana Continuada conforme Zoneamento e garantir, no mínimo:

I -Diversidade de uso, desde que a função moradia da unidade habitacional não seja comprometida e que as atividades comerciais permitidas estejam de acordo com o zoneamento, restrições ambientais e de vizinhança;

II -Ampliação da unidade habitacional, no caso de habitação unifamiliar isolada no lote, possibilitando a adequação para atividades comerciais ou serviços de usos incômodos, permitidos na própria residência.

III -Padrões de projeto e construção que atendam a dimensões mínimas que possibilitem acessibilidade futura, laje em todo o edifício, investimento em captação de água de chuva e aquecimento solar;

IV -Oferta de três diferentes modelos de tipologia para as unidades residenciais.

V -Implantação de equipamentos urbanos em conjunto com os programas de habitação de interesse social;

VI -Acessibilidade em todas as áreas públicas dos conjuntos habitacionais de interesse social.

§ 1º Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social serão destinados às famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou aquelas devidamente cadastradas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º Só será admitida a implantação de lotes urbanizados destinados à Habitação de Interesse Social mediante fornecimento de projeto das unidades habitacionais, aprovado pelos órgãos públicos competentes, concomitantemente ao projeto do parcelamento.

§ 3º Para todo empreendimento de Habitação de Interesse Social, o número máximo de unidades será definido conforme certidão emitida pelo GEA.

Art. 80 Os lotes das unidades de Habitação de Interesse Social deverão ter área mínima de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 8,00m (oito metros), exceto quando:

I -Fizerem frente para vias com declividade superior a 8% (oito por cento), caso em que deverão possuir testada mínima de 10m (dez metros);

II -Em casos definidos expressamente pelo poder público municipal, onde os projetos arquitetônicos (das unidades) e urbanístico (do loteamento ou empreendimento) forem coordenados pelo setor competente da Prefeitura Municipal e Conselho de Política Urbana e Habitação e as condições do terreno permitirem dimensões menores, com mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 6m de testada nesses casos.

Art. 81 Para os empreendimentos de habitação de interesse social condominiais, deverá fazer parte do sistema viário, ciclovias conectadas à Rede Ciclo viária proposta no presente Plano.

TÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 82 Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos da política urbana:

I- Instrumentos de planejamento.

a) Plano Plurianual;

b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c)Lei de Orçamentária Anual;

d) Lei de Uso e Ocupação do Solo da Zona Urbana;

e) Plano Diretor de Mobilidade Urbana;

f) Plano Diretor Rural;

g) Plano de Desenvolvimento Econômico e Social;

h) Planos, Programas e Projetos Setoriais;

i) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos.

a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

b) Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;

c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

d) Zonas Especiais de Interesse Social;

e) Outorgas Onerosas:

- Da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

- Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;

- Da Outorga Onerosa de Alteração da Taxa de Ocupação e Recuos.

f) Transferência do Direito de Construir;

g) Operações Urbanas Consorciadas;

h) Consórcio Imobiliário;

i) Direito de Preferência;

j) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

k) Licenciamento Ambiental;

l) Tombamento;

m) Desapropriação;

n) Compensação Ambiental

III - Instrumentos de regularização fundiária.

a) Concessão de Direito Real de Uso;

b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;

c) Usucapião;

d) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião;

e) Lei de regularização fundiária.

IV - Instrumentos tributários e financeiros.

a) Tributos municipais diversos;
b) Taxas e tarifas públicas específicas;
c) Contribuição de Melhoria;
d) Incentivos e benefícios fiscais;

V - Instrumentos jurídico-administrativos.

a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;
b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
f) Termo administrativo de ajustamento de conduta;
g) Dação em pagamento;

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana.

a) Conselhos Municipais;
b) Fundos Municipais;
c) Gestão orçamentária participativa;
d) Audiências e consultas públicas;
e) Conferências Municipais;
f) Iniciativa popular de projetos de lei;
g) Referendo popular e plebiscito;
h) Sistema de Gestão.

CAPÍTULO I
Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Art. 83 O executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II- Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

III- Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública

Parágrafo único Fica estabelecido o prazo máximo de 4 anos para a regulação dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade estabelecidos nesta lei.

SEÇÃO I
Da Utilização, Aplicação, Edificação e do Parcelamento Compulsório.

Art. 84 A Prefeitura Municipal de Palmital deverá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsório de imóveis situados na Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana, que não atendam sua função social por serem considerados não-utilizados, subutilizados, não-edificados ou não parcelados.

Art. 85 A utilização do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano tem por objetivo:

I. Otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II. Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;

III. Combater o processo de periferização;

IV. Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não-utilização.

Art. 86 O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do imóvel urbano não-edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não-utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 87 Estão sujeitos à aplicação dos instrumentos citados no artigo anterior:
Lei Municipal específica, para a aplicação desse instrumento, determinará o perímetro das áreas enquadradas nas seguintes condições:

I - Serão passíveis de utilização compulsória os imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses ou que tenham área edificada menor do que 10% (dez por cento) nos terrenos com dimensão maior ou igual a 1.000 m² (um mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

II - serão passíveis de edificação compulsória os lotes vagos, situados na Zona Urbana com área igual ou superior a 1.000m² (um mil metros quadrados) incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

III - será passível de parcelamento compulsório as glebas desocupadas com área igual ou maior do que 10.000 m² (dez mil metros quadrados) situadas na Zona Urbana.

§ 1º A avaliação da relevância da cobertura vegetal do imóvel deverá ser feita por meio de Certidão, emitida pelo órgão municipal competente, após verificação que comprove a idade botânica, quantidade das espécies e o grau de comprometimento das espécies vegetais com a edificação no lote.

§ 2º A Lei Municipal específica também definirá a forma de utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis mencionados no caput deste artigo, fixará as condições e prazos para a implementação da referida obrigação e estabelecerá a forma de participação do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana nas diversas etapas de aplicação deste instrumento urbanístico.

Art. 88 Para a aplicação do disposto no artigo anterior, o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel ser subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.

§ 1º A notificação de que trata o caput deste artigo deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

I - Por funcionário 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.

§ 2º 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 no órgão municipal competente;

II - Um ano, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 89 Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto na Lei Municipal específica, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Parágrafo único A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no caput, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando a propriedade à imediata incidência do IPTU progressivo, além de outras cominações legais aplicáveis à espécie.

Art. 90 Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela Administração Municipal.

Art. 91 A Lei Municipal específica que tratar do instrumento de utilização, de edificação e de parcelamento compulsórios deverá estabelecer a forma de participação do GEA e do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana nas diversas etapas de aplicação deste instrumento.

SEÇÃO II

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo

Art. 92 O Poder Executivo 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, nos casos de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 5º da Lei nº 10.257/01.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º 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.

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

§ 4º A retomada da iniciativa de aproveitamento da área, mediante novo cronograma em relação aos prazos, manterá congelada a última alíquota progressiva aplicada ao Imposto Predial e Territorial Urbano, até o término das obras.

§ 5º Conforme previsto no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/01, 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 de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 6º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

SEÇÃO III

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 93 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.

§ 1º 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 anuais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257/01.

§ 2º 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 artigo 85 desta Lei;

II - Não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

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

§ 5º 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, excetuados os casos de empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

SEÇÃO IV

Do Direito de Preferência

Art. 94 Através de lei municipal específica, o Município poderá delimitar áreas, em qualquer local do território municipal, nas quais a Prefeitura Municipal de Palmital, terá preferência para aquisição nos casos de alienação onerosa entre particulares, por um

prazo de até cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Parágrafo único O direito de preferência poderá ser exercido para fins de regularização fundiária, execução de programas habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de recreação e lazer, bem como criação de unidades de conservação ambiental e proteção a áreas de interesse cultural ou paisagístico, devendo o motivo ser especificado na lei que definirá os perímetros onde o direito será exercido.

CAPÍTULO II
DAS OUTORGAS ONEROSAS

SEÇÃO I

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 95 O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir na área da Zona Urbana, delimitada conforme Lei específica de Zoneamento Urbano, autorizando os proprietários de imóveis urbanos a construir acima dos coeficientes máximos estabelecidos para as respectivas zonas.

Parágrafo único Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados até 50% na área delimitada, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.

Art. 96 Lei Municipal estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

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

III - a contrapartida do beneficiário.

§ 1º O Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana gerenciará o processo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Política Urbana, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana e serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do Artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 97 As obras, os serviços, ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

SEÇÃO II
DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 98 O Poder Executivo aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 99 As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de Solo, deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica que determinará:

I - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

II - a contrapartida do beneficiário, nos casos do pagamento em forma de serviços, obras, ou terrenos.

Parágrafo único O Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana gerenciará o processo da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no jornal de maior circulação no Município.

Art. 100 As obras, os serviços, a aquisição de áreas para constituição de AEIS – Área Especial de Interesse Social ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

SEÇÃO III
DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO E RECUOS

Art. 101 O Poder Executivo aplicará a Outorga Onerosa de Alteração da Taxa de Ocupação e Recuos, em toda Zona Urbana, para os imóveis que apresentarem taxas maiores de ocupação, permeabilização ou, ocupação de recuos obrigatórios de frente para vias públicas.

Art. 102 As condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Taxa de Ocupação e Recuos deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com Lei Municipal específica.

CAPÍTULO III
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 103 Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

I - A modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, consideraco o impacto ambiental delas decorrente;

II - A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 104 Lei Municipal aprovará Operação Urbana Consorciada delimitando as áreas de interesse.

Art. 105 A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana para posterior envio ao Legislativo Municipal.

Art. 106 Na Lei que aprovar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - plano básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e, quando for o caso, apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI;

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

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

Parágrafo único O Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.

Art. 107 A Lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

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

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO IV
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 108 Lei Municipal específica autorizará o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural;

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

§ 1º A Lei Municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir definindo:

I - As áreas da cidade aptas a oferecer e a receber o potencial construtivo a ser transferido;

II - As formas de registro e de controle administrativo;

III - As formas e mecanismos de controle social;

IV - A previsão de avaliações periódicas.

§ 2º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins previstos nos incisos I a III do caput.

Art. 109 O potencial construtivo decorrente da Transferência do Direito de Construir apenas poderá ser utilizado, conforme as determinações da municipalidade.

Art. 110 Os imóveis que se enquadrem em uma das seguintes situações, poderão se utilizar da Transferência do Direito de Construir:

I- Histórico Arquitetônico;

II- Imóveis de Interesse Paisagístico

Parágrafo único A certificação de que se trata de imóvel de interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, deverá ser emitida por órgão técnico competente e submetido à aprovação do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana.

CAPÍTULO V
Do Consórcio Imobiliário

Art. 111 O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/01, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

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

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01.

CAPÍTULO VI
Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 112 Os empreendimentos que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infraestrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, quando for o caso.

§ 1º A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

§ 2º O Poder Público Municipal, nos empreendimentos por ele promovido, obriga-se a elaborar os relatórios previstos neste artigo e enviá-los ao Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana.

Art. 113 Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de Impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - Projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 200 (duzentos) lotes;

II - Edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 200 (duzentas) pessoas simultaneamente;

III - empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos Operações Urbanas Consorciadas;

IV - Empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou com área maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), situados na Macrozona Urbana e ZECs;

V - Empreendimentos com estacionamentos de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas;

VI - Empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidade de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;

VII - Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

VIII - Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;

IX - Empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário.

X - Empreendimentos residenciais murados com vias internas privadas caracterizados como condomínio urbanístico ou simplesmente condomínio.

Art. 114 Além das características relacionadas no artigo anterior, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

I - Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;

II – Estádios Esportivos;

III - Cemitérios e Necrotérios;

IV - Matadouros e Abatedouros;

V - Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros;

VI - Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;

VII - Terminais de Carga.

VIII - Hospitais e Unidades de Pronto Atendimento e Atendimento Emergencial.

IX - Escolas, Teatros e Ginásios Esportivos.

Art. 115 Os empreendimentos serão analisados sobre os possíveis impactos:

I - Na infraestrutura urbana;

II - Na estrutura viária urbana;

III - Na paisagem urbana;

IV - Na estrutura socioeconômica;

V - No ambiente natural, histórico e morfológico;

VI - Na produção de qualquer tipo de poluição;

VII - Na rede de serviços urbanos públicos ou privados.

Art. 116 O RIVI objetiva avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

I - Adensamento populacional e aumento de demanda de infraestrutura;

II - Uso e ocupação do solo;

III - Valorização ou desvalorização imobiliária;

IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - Equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;

VI - Sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e a capacidade suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VII - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VIII - Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;

IX - Geração de qualquer tipo de poluição;

X - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

XI - Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 117 A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

I - Melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura;

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

III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização, necessários a mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;

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

V – Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombadas ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;

VI - Possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

Parágrafo único A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso, o qual deverá ser mandado publicar pelo Município em órgão oficial ou jornal de circulação local ou regional, no prazo de dez dias a contar da sua assinatura, e posteriormente, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, executando-os concomitantemente ao empreendimento.

Art. 118 Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo RIVI, deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante apreciação dos Conselhos Municipais competentes, nos casos definidos em Lei específica.

Art. 119 O Poder Executivo regulamentará os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento.

Capítulo VII
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 120 A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 121 A regularização fundiária de áreas públicas ocupadas pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 122 Aquele que, até a promulgação desta Lei, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito que trata este Artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 123 Nos imóveis com mais de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até a publicação da presente Lei Complementar, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de

forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este Artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.
§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.
§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 124 Será garantida a opção de exercer os direitos de concessão de direito de uso individual e coletivo também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos, com até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

Art. 125 No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

Art. 126 É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

V - situado em via de comunicação.

Art. 127 O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 3º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 128 O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

Art. 129 O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II - concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único A extinção de que trata este Artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

TÍTULO V
DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES

Art. 130 O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com participação popular na sua implementação ou revisão.

Art. 131 O Poder Executivo Municipal implementará um Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.

Art. 132 O Poder Executivo Municipal deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana.

CAPÍTULO II
DOS ORGANISMOS DE GESTÃO

Art. 133 O Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da Administração Municipal, devendo:

I - Elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da Administração Municipal e de outros níveis de governo;

II - Desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, neste Plano

Diretor Municipal e na legislação vigente mediante a proposição de Leis, Decretos e Normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública Municipal;

III - Supervisionar e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do PPA – Plano Plurianual, da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias e da LOA – Lei Orçamentária Anual.

Art. 134 O Executivo promoverá a adequação da sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstos nesta lei, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta.

Parágrafo único Cabe ao Executivo garantir os recursos e procedimentos necessários para a formação e manutenção dos quadros necessários no funcionalismo público para a implementação desta lei.

Seção I

Da Conferência Municipal da Cidade de Palmital

Art. 135 A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, no mínimo, a cada dois anos, e será organizada pelo Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana, e terá os seguintes objetivos:

I - Avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei, na de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, na do Patrimônio Histórico, na dos Mananciais de abastecimento público e nos demais instrumentos legais que articulem a política urbana;

II – Fornecer elementos para a elaboração do PPA – Plano Plurianual;

III - Sugerir diretrizes para alterações ou complementações na legislação urbana de âmbito edilício e urbanístico.

Art. 136 A Conferência Municipal da Cidade é um foro de debates e de deliberações, aberto à participação de todos os setores da sociedade, devendo ser amplamente divulgada.

Art. 137 O Prefeito poderá convocar extraordinariamente a Conferência Municipal da Cidade, determinando sua competência.

SEÇÃO II
DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E POLÍTICA URBANA

Art. 138 O Poder Executivo deverá promover a atualização constante do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana, criado através da Lei Municipal nº 2.203/07, sempre que houver necessidade, a fim de contemplar a participação do poder público e da sociedade civil como um órgão de caráter deliberativo, consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento em relação às políticas urbanas.

Art. 139 O Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana será vinculado ao Gabinete do Prefeito.

Art. 140 Compete ao Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana as seguintes atribuições:

I - monitorar a gestão do Plano Diretor;

II- gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação e Política Urbana;

III - elaborar propostas, examinar e emitir pareceres nos temas afetos à política urbana ou quando solicitado;

IV - acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;

V - colaborar na elaboração da política de infraestrutura e desenvolvimento do Município;

VI - monitorar a aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana descritos nesta Lei;

VII- deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal;

VIII- deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

IX – convocar audiências públicas;

X- elaborar e aprovar o regimento interno;

XI – convocar, organizar e coordenar conferências e assembleias territoriais.

SEÇÃO III

DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 141 Fica o Poder Executivo autorizado a promover as adequações que se fizerem necessárias na Lei Municipal nº 2.204/07, que criou o Fundo Municipal de Habitação, de modo a atender os objetivos deste Plano.

SUBSEÇÃO I

DAS FONTES DE RECURSOS

Art. 142 O Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano será constituído de recursos provenientes de:

I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados;
III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
V - contribuições ou doações de entidades internacionais;
VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;
VII - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
VIII - outorga onerosa e transferência de potencial construtivo;
IX - receitas provenientes de concessão urbanística;
X - retornos e resultados de suas aplicações;
XI - multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
XII - outras receitas eventuais.

Art. 143 Os recursos do Fundo de Habitação e Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

SUBSEÇÃO II
DAS DESTINAÇÕES DE RECURSOS

Art. 144 Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor e tendo

como referência o previsto no Programa de Metas do Município, conforme as seguintes prioridades:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária e de parque habitacional público de locação social;

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer, áreas verdes e parques lineares

III - proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico

IV - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Parágrafo único As despesas com gerenciamento de obras ou projetos ficam limitadas no máximo ao valor de 10% (dez por cento) do destinado pelo FUNDURB para cada obra ou projeto.

SUBSEÇÃO III

Da Gestão e Controle Social

Art. 145 O Fundo de Habitação e Desenvolvimento Urbano - FUNDURB será administrado pelo Conselho Gestor, conforme Lei Municipal nº 2.204/07.

Art. 146 O plano de aplicação de recursos financeiros do FUNDURB deverá ser aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo e encaminhado, anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

§ 1º Além do plano anual de aplicação de recursos aprovado, a Secretaria Executiva do FUNDURB deverá encaminhar ao órgão competente da municipalidade,

semestralmente, relatório detalhado dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 2º O Conselho Gestor do Fundo deverá analisar, anualmente, a prestação de contas do exercício anterior e aprová-la, se a considerar adequada e correta, garantindo sua publicação no sítio eletrônico da Prefeitura.

SEÇÃO IV
DO GRUPO ESPECIAL DE ANÁLISE - GEA

Art. 147 Será criado e regulamentado por Decreto do Poder Executivo Municipal, o Grupo Especial de Análise – GEA, composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar a Administração Municipal nas seguintes atribuições:

I - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos planos de urbanização geradores de impacto, os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e os Planos de Urbanização Específica;

II - analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta Lei como Incômodas ou Impactantes;

III - analisar os projetos e emitir pareceres sobre a aprovação dos empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana, descritos no Título IV desta Lei;

IV - proceder análise dos casos omissos, contraditórios e elaborar os devidos pareceres a serem submetidos à manifestação do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana.

V - Elaboração da Lei de Zoneamento.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 148 Esta Lei será revisada, no mínimo a cada dez anos a partir da data de sua publicação, respeitando-se os mesmos procedimentos estabelecidos no parágrafo 4º do artigo 40, da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 149 As normas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei têm aplicação imediata.

Art. 150 Os processos administrativos, inclusive os que tratam de parcelamento, uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 151 O prazo de validade das Certidões de Uso do Solo, expedidas até a data de publicação desta Lei, será de 6 (seis) meses contados da expedição.

Art. 152 A regulamentação, a gestão e a complementação deste Plano Diretor será feita por meio de um arcabouço normativo composto de Leis e Decretos Municipais que tratarão de:

I - Código de Obras e Edificações;

II - Lei de constituição do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana;

III - Lei de constituição do Fundo Municipal de Habitação e Política Urbana;

IV - Lei das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais;

V - Lei de Parcelamento do Solo;

VI - Leis de implementação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana;

VII - Plano Municipal de Mobilidade Sustentável;

VIII - Lei de Preservação do Patrimônio Histórico;

IX - Plano de Macrodrenagem Urbana e Rural

X - Regulamentação da Lei de Impacto e de Incomodidade à Vizinhança;

XI - Plano de Ordenamento Territorial e Requalificação de Sussuí;

XII - Lei do Plano Diretor Rural.

Art. 153 O Município de Palmital fica autorizado a firmar convênios com os Municípios da região visando viabilizar soluções comuns para a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.

Art. 154 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL, em 22 de novembro de 2021.

LUÍS GUSTAVO MENDES MORAES
-PREFEITO MUNICIPAL-

Publicado na **DIVISÃO DE DOCUMENTAÇÃO E PATRIMÔNIO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL**, em 22 de novembro de 2021.

ELIZABETI ORTEGA BEVILACQUA
-SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO-

GLOSSÁRIO

1. **Acessibilidade e Mobilidade Urbana:** assegura condições de circulação e uso por todas as pessoas, independentemente de suas características, garantindo o atendimento da legislação federal, para a promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais ou mobilidade reduzida, contemplando os conceitos de desenho universal..

2. **Alinhamento predial:** linha legal limitando a edificação construída em relação ao passeio público.

3. **Área bruta:** área total de um logradouro ou imóvel.

4. **Área Construída Computável** - somatório das áreas dos pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, com exceção das projeções de beiral e de balanço de até 1,20m (um metro e vinte centímetros), consideradas para o cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

5. **Área construída total:** a soma de todas as áreas cobertas (de todos os pavimentos) construídas de uma edificação.

6. **Área de utilização comum:** área que pode ser utilizada de forma comunitária por todos moradores de um condomínio ou agrupamento.

7. **Área Institucional** - área destinada à instalação de edificações e/ou equipamentos públicos comunitários.

8. **Área de Lazer** - área livre de preservação ambiental destinada à implantação de áreas para esportes, cultura e lazer, praças e parques.

9. **Coeficiente de Aproveitamento** - é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote, para se obter a área máxima de construção nesse lote.

10. **Coeficiente de Permeabilidade** - relação entre a área permeável de um determinado terreno e a sua área total.

11. **Chácaras de Recreio** - empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos.

12. **Condomínio** - empreendimento imobiliário destinado a abrigar conjunto de edificações verticais ou horizontais, em unidades autônomas, dispondo de espaços de uso comum (vias de circulação interna privada, área de lazer, área estrutural na construção etc.) caracterizados como bem de condomínio, cuja propriedade comum e indivisível é fracionada em partes ideais.

13. **Desdobro** - retalhamento do terreno em 2 (duas) partes, constituindo novas unidades independentes de propriedade devidamente registradas.

14. **Desmembramento** - subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

15. **Empreendimentos de Interesse Social** - elaborados, desenvolvidos e implantados por entidades públicas, privadas ou agentes promotores, autorizados por lei, destinados a assegurar moradia à população de baixa renda, quando caracterizado o interesse público e vinculado à Política Habitacional do Município,

de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos no Plano Diretor e em legislação específica.

16. **Equipamentos Comunitários** - instalações públicas destinadas a atividades relacionadas à educação, à cultura, à saúde, ao lazer e similares.

17. **Infraestrutura Básica Urbana** - equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, serviços de telefonia, transporte, vias de circulação pavimentadas ou não e outros equipamentos públicos necessários conforme o loteamento.

18. **Sub-Moradias** - núcleo urbano de ocupação espontânea, cujos moradores não adquiriram a propriedade ou a posse, por instrumento de compra e venda, em que o lote esteja discriminado.

19. **Fracionamento** - retalhamento de terreno em mais de 2 (dois) e menos de 6 (seis) lotes edificáveis para fins urbanos.

20. **Gleba** - toda área em que se pode, nos termos da lei, implantar um loteamento ou um desmembramento para fins urbanos.

21. **Habitação Unifamiliar** - implantação de 1 (uma) unidade habitacional por terreno.

22. **Habitação Multifamiliar** - implantação de mais de 1 (uma) unidade habitacional por terreno.

23. **Habitação Multifamiliar Horizontal** - conjunto edificado de unidades justapostas horizontalmente e/ou casas sobrepostas de até 2 (dois) pavimentos com acessos independentes.

24. **Habitação Multifamiliar Vertical** - conjunto edificado de unidades sobrepostas verticalmente.
25. **Impacto** - alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a essa incidência.

26. **Leito Carroçável** - trecho da via destinado à circulação de veículos.

27. **Lote** - o terreno resultante de loteamento, desmembramento, desdobro, fracionamento e remembramento, servido por infraestrutura básica com acesso pela via oficial de circulação, que constitua unidade independente de propriedade devidamente registrada.

28. **Loteamento** - subdivisão de gleba em lotes destinados ao uso urbano para edificação que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

29. **Macrozoneamento** - divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes de ocupação específicas estabelecidas pelo Plano Diretor.

30. **Mobilidade** - medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição.

31. **Parcelamento do Solo** - processo de divisão ou subdivisão (loteamento e desmembramento) da propriedade urbana no território do Município.

32. **Quadra** - área resultante de um parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículos.

33. **Remembramento (ou Unificação de Glebas ou Lotes)** - soma das áreas de 2 (duas) ou mais glebas ou lotes para a formação de nova gleba ou lote que constitua nova unidade independente de propriedade, devidamente registrada.

34. **Sistema de Lazer** - área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer, como quadras, praças, campos de jogos, *playgrounds*, parques, áreas de convívio com adequação paisagística.

35. **Taxa de ocupação:** por taxa de ocupação dos lotes entende-se o quociente expresso em percentagem, entre a área ocupada pela projeção vertical de todas as partes edificadas de todos os pavimentos e a área do lote em que estão localizadas

36. **Testada** - comprimento da frente do lote ou gleba, expressa em metros, medida entre as divisas laterais do lote ou gleba.

37. **Unidade Habitacional** - edificação ou parte da edificação destinada a moradia de caráter permanente, com acesso independente e contendo pelo menos 1 (uma) instalação sanitária.

38. **Urbanização** - qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento ou empreendimento em regime condominial.

39. **Uso Misto** - utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

40. **Zoneamento** - divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes e parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo específicos estabelecidos por lei.

41. **Plano Plurianual (PPA)** - Estabelece diretrizes, objetivos e metas da administração pública por um período de 4 (quatro) anos, devendo ser apresentado no primeiro ano de mandato.

42. **Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO)** - Destaca as prioridades de investimento e define as regras para aplicação das receitas em um determinado ano.

43. **Lei Orçamentária Anual (LOA)** - Estabelece as ações e os programas a serem executados no ano a partir de projetos, atividades e operações especiais.

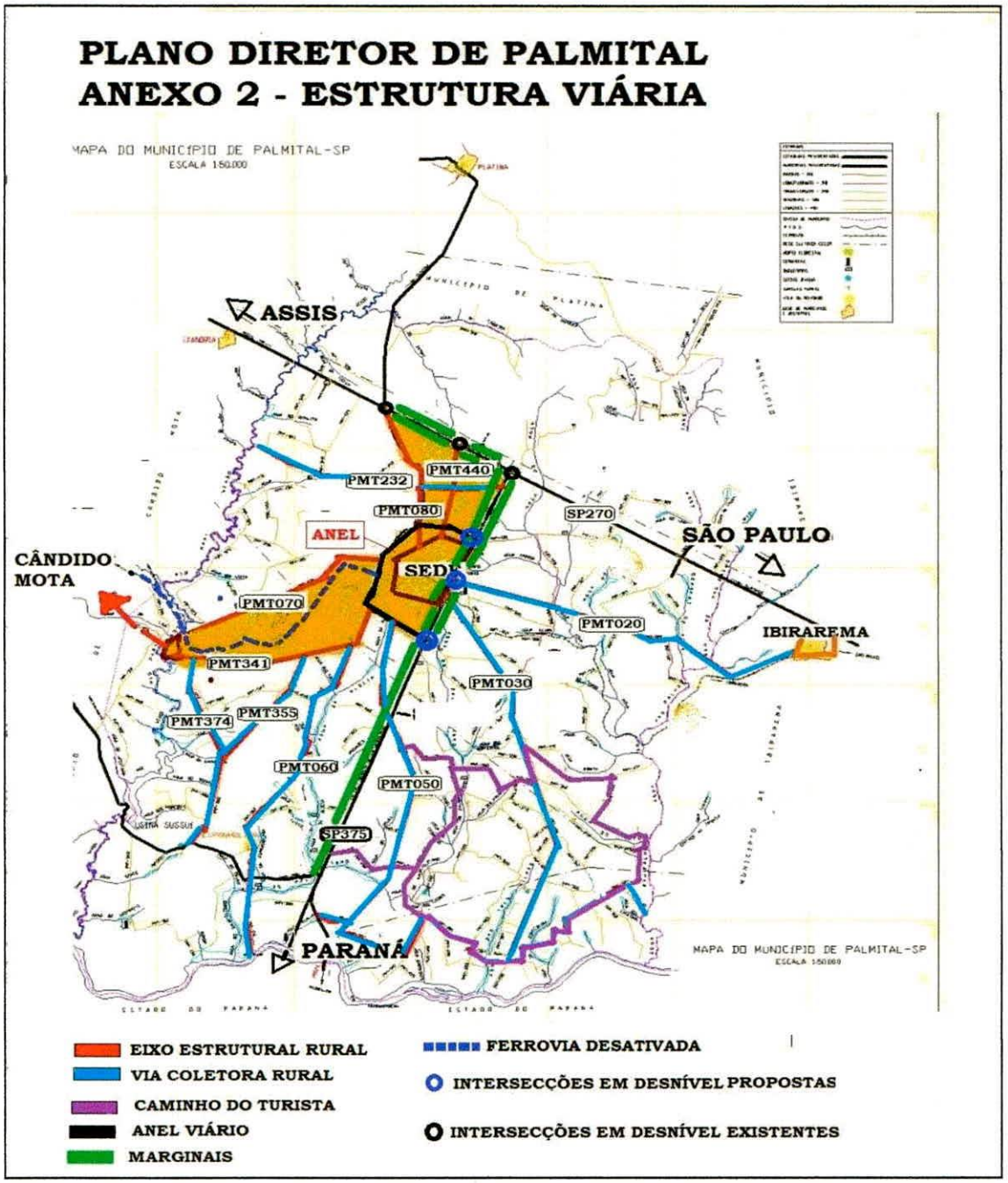
ANEXO 1

MAPA DE MACROZONEAMENTO



ANEXO 2

MAPA DA ESTRUTURA VIÁRIA



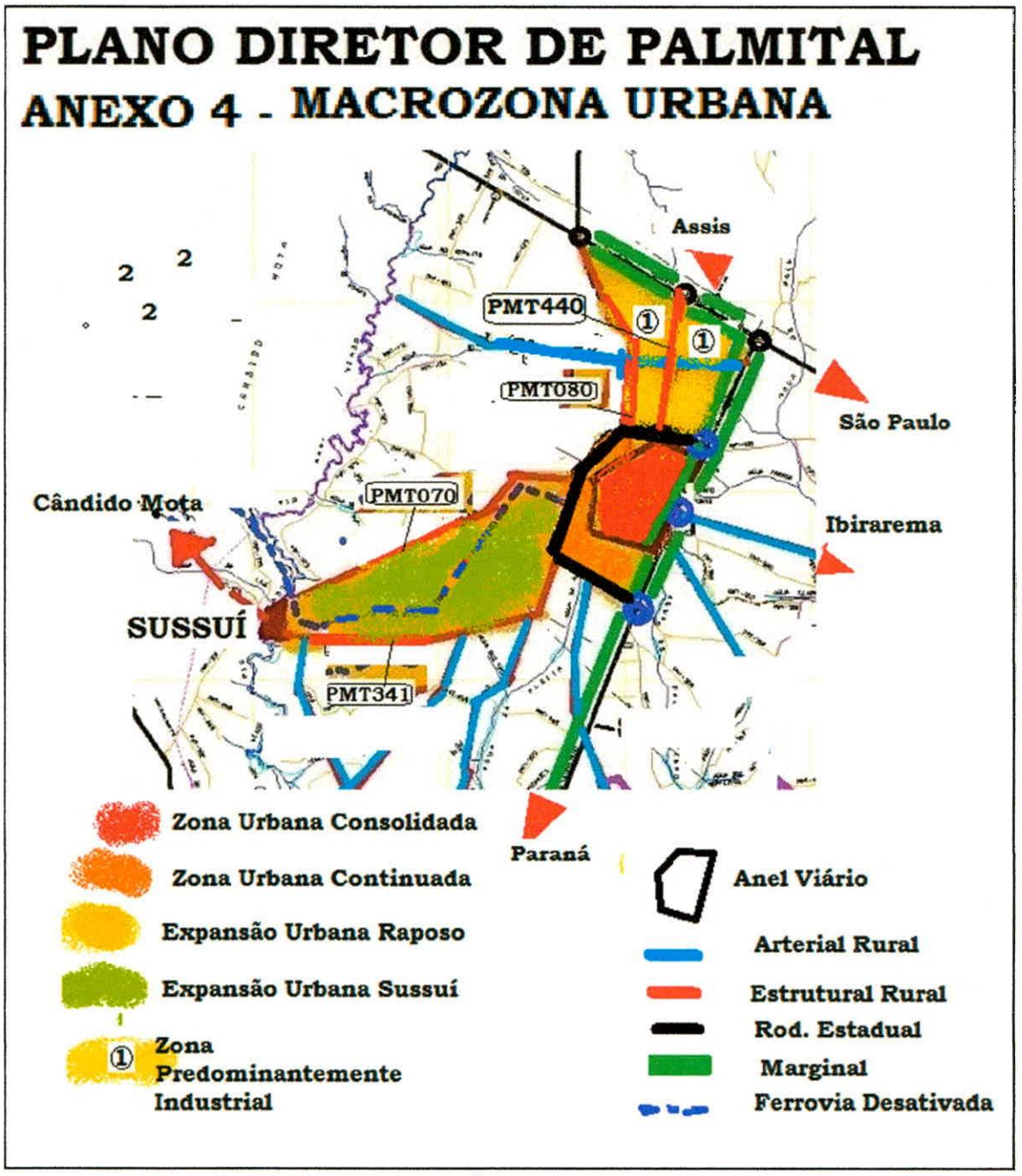
ANEXO 3

MAPA DA MACROZONA RURAL



ANEXO 4

MAPA DA MACROZONA URBANA



ANEXO 5

MAPA DA ZONA URBANA CONSOLIDADA E CONTINUADA

