



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

=LEI COMPLEMENTAR Nº 9, DE 27 DE SETEMBRO DE 2006=

“Institui o Plano Diretor do Município de Morro Agudo e dá outras providências”

GILBERTO CÉSAR BARBETI, Prefeito Municipal de Morro Agudo, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais faz público que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

ARTIGO 1º - Conforme disposto no Artigo 182 da Constituição Federal, no artigo 40 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), as diretrizes e normas fixadas nesta Lei Complementar constituem o Plano Diretor do Município de Morro Agudo, devendo as mesmas serem observadas pelos agentes públicos, privados e sociais que atuam no Município na construção e gestão da cidade.

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

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

I - Promoção da justiça social, da erradicação da pobreza, da erradicação da exclusão social e redução das desigualdades sociais e regionais;

II - Garantia do direito à cidade sustentável para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;

III - Respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade;

IV - Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

V - Transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente à urbanização;

VI - Universalização da mobilidade e acessibilidade;

VII - Prioridade ao transporte coletivo público e ao não motorizado;

VIII - Organização da circulação garantindo a paz no trânsito;

IX - Preservação e recuperação do ambiente natural;

X - Fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da Política Urbana;

XI - Descentralização da Administração Pública;

XII - Gestão Democrática da Cidade mediante participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão.

ARTIGO 3º - A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que assegura o direito de seus habitantes ao acesso:

I - À moradia;

II - Ao transporte coletivo;

III - Ao saneamento ambiental;

IV - À energia elétrica;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

- V - À iluminação pública;
- VI - Ao trabalho;
- VII - À educação;
- VIII - À saúde;
- IX - Ao lazer;
- X - À segurança;
- XI - Ao patrimônio, à identidade e memória cultural;
- XII - Ao meio ambiente preservado e sustentável;
- XIII - Ao culto religioso;
- XIV - À cultura.

ARTIGO 4º - Para garantir o cumprimento das funções sociais da cidade no Município de Morro Agudo, o Poder Público Municipal deverá atuar de maneira a:

I - Promover políticas públicas mediante um processo permanente de gestão democrática da cidade e de participação popular;

II - Ampliar a base de auto-sustentação econômica do Município gerando trabalho e renda para a população local com a instalação do Distrito Industrial;

III - Aumentar a oferta de moradias sociais evitando a degradação de áreas de interesse ambiental pela urbanização;

IV - Atender à demanda de serviços públicos e comunitários da população que habita e atua no Município;

V - Promover usos do solo compatíveis com a preservação ambiental.

ARTIGO 5º - A propriedade para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

I - Respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas legislações dela decorrentes;

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

III - Ter aproveitamento, uso e ocupação do solo compatíveis com:

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

b) respeito ao direito de vizinhança;

c) a segurança dos imóveis vizinhos;

d) a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos;

e) a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico;

f) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;

g) a preservação da memória histórica e cultural.

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

a) moradia;

b) produção industrial;

c) produção agrícola,

d) comércio de bens;

e) prestação de serviços;

f) circulação e mobilidade urbana;

g) preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

h) preservação dos recursos necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais, os corpos d'água, as áreas arborizadas e as reservas florestais;

i) áreas de convívio e lazer;

j) a revitalização e utilização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas para o atendimento das necessidades dos habitantes da cidade quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas, geradoras de emprego e renda.

§2º - A compatibilidade com a preservação do meio ambiente se refere ao controle da poluição do ar, da água, do solo e da destinação dos resíduos, assim como a fluidez de drenagem das águas pluviais e dos corpos d'água, a maior permeabilidade do solo, a maior preservação de sua cobertura vegetal e da vegetação significativa existente.

§3º - A realização de atividades de interesse urbano ou rural na propriedade observar-se-á às disposições legais da desapropriação judicial ou amigável.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

ARTIGO 6º - As intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais, no âmbito da política de desenvolvimento local, deverão respeitar os limites estabelecidos pela Constituição Federal, pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e por esta Lei.

ARTIGO 7º - São objetivos da política urbana:

I - Pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade;

II - Bem-estar e a melhoria da qualidade de vida dos munícipes;

III - A proteção, valorização e uso adequado do meio ambiente natural e construído e da paisagem urbana e rural;

IV - A articulação dos diversos agentes públicos e privados atuantes no Município de Morro Agudo no processo de desenvolvimento urbano;

V - A ampliação da participação dos cidadãos na gestão do Município.

ARTIGO 8º - Os objetivos que devem direcionar as formas de vivência e uso do território do Município pelos agentes públicos e privados, bem como pelos cidadãos em geral, no estabelecimento de uma política fundiária voltada para a destinação de terras no Município, são os seguintes:

I - Promover a destinação de áreas para moradia social;

II - Demarcar, preservar e ampliar as áreas verdes e de preservação ambiental;

III - Demarcar zonas prioritárias para ações de saneamento ambiental, que exerçam ou possam exercer efeito prejudicial ao bem estar físico, mental ou social dos cidadãos;

IV - Delimitar as áreas para o desenvolvimento econômico rural e urbano do Município;

V - Construir condições para o planejamento e a gestão do Município, garantindo canais de participação democrática nos processos de tomadas de decisões.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 9º - Na promoção da política urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), bem como as seguintes diretrizes locais:

I - Adequar a estrutura técnico-administrativa municipal e prover os recursos necessários à dinâmica das demandas decorrentes da implementação da política urbana;

II - Assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático;

III - Promover a integração e a articulação com os Municípios vizinhos nos assuntos de interesse e de desenvolvimento regional;

IV - Assegurar a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial aos portadores de necessidades especiais;

V - Assegurar espaços para o desenvolvimento das atividades econômicas;

VI - Assegurar a distribuição equânime dos custos e benfeitorias das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrentes dos investimentos públicos;

VII - Assegurar a integração entre as áreas de preservação ambiental, rural e urbana visando o desenvolvimento ambiental sustentável;

VIII - Propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia nos aglomerados de habitações ocupadas pela população de baixa renda, implementando-se as medidas necessárias para a regularização física, urbanística, imobiliária, administrativa e fundiária destas áreas, assegurando-se o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e aos serviços públicos essenciais;

IX - Garantir nas áreas consideradas de risco a implementação de programas de reabilitação ou de atendimento habitacional nos casos de remoção de população;

X - Racionalizar e adequar o uso da infra-estrutura urbana instalada, evitando a sua sobrecarga ou ociosidade;

XI - Buscar a utilização adequada das áreas ociosas e a produção de habitação de interesse social, promovendo o seu aproveitamento por meio de estímulos ou maior gravamento tributário;

XII - Preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico, em especial as áreas de interesse ambiental localizadas no perímetro de proteção aos mananciais;

XIII - Complementar a ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle ambiental;

XIV - Criar áreas especiais sujeitas aos regimes urbanísticos específicos;

XV - Manter gestões junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos, sejam eles de âmbito estadual ou federal, cujos serviços sejam deficitários;

XVI - Assegurar o direito de locomoção dos habitantes mediante oferta adequada e prioritária no uso do sistema viário para o transporte público, condicionando a circulação de automóveis à segurança de pedestres e ciclistas e à fluidez do transporte de carga;

XVII - Promover o acesso dos habitantes ao Sistema de Saúde do Município;

XVIII - Assegurar aos habitantes os serviços de educação, cultura, esportes e lazer.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA HABITACIONAL

ARTIGO 10 - A Política Municipal de Habitação de Interesse Social, integrada ao desenvolvimento urbano do Município, será formulada pela Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Transportes e Obras Públicas e pela Coordenadoria de Urbanismo, Viação e Meio Ambiente.

ARTIGO 11 - A Política Municipal de Habitação de Interesse Social observará aos seguintes objetivos, princípios e diretrizes:

I - Facilitar e promover o acesso à habitação, com prioridade para a população de baixa renda;

II - Articular, compatibilizar e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenham funções no campo da Habitação Popular de Interesse Social;

III - Priorizar programas e projetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de menor renda e contribuam para a geração de empregos;

IV - Democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios;

V - Descentralizar poderes e operações;

VI - Economizar meios e racionalizar recursos visando à auto-sustentação econômico-financeira das ações, programas e projetos voltados para as Habitações de Interesse Social - HIS;

VII - Adotar mecanismos adequados de acompanhamento desempenho dos programas habitacionais;

VIII - Empregar formas alternativas de produção, por meio do incentivo à pesquisa e ao desenvolvimento tecnológico, objetivando novas técnicas de produção e construção de unidades habitacionais buscando qualidade e baixos custos;

IX - Empregar formas alternativas de acesso à moradia digna, por meio da reurbanização e requalificação das unidades habitacionais, infra-estrutura e equipamentos comunitários e institucionais;

X - Incentivar a produção de materiais, componentes e sistemas construtivos para habitação popular, voltados para atendimento dos programas a serem implementados, buscando a geração de renda e qualificação profissional;

XI - Promover e fomentar projetos que visem à formação profissional qualificação dos recursos humanos na área da construção civil;

XII - Integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento e os demais serviços urbanos;

XIII - Estabelecer as linhas de planejamento habitacional;

XIV - Planejar e acompanhar a implementação de projetos específicos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

XV - Definir a implementação de políticas sociais e de geração de emprego, integradas ao contexto dos projetos habitacionais do Município;

XVI - Promover um sistema de informações que colete e organize dados para instrumentalizar a elaboração de projetos e programas que atendam à Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

ARTIGO 12 - Caberá à Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Transportes e Obras Públicas e à Coordenadoria de Urbanismo, Viação e Meio Ambiente, coordenar a ação integrada dos órgãos públicos e da iniciativa privada, no sentido de estimular o encaminhamento de soluções habitacionais,



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

especialmente para a população de baixa renda, competindo-lhes ainda, a articulação com as demais políticas dos Governos Federal e Estadual.

SEÇÃO II

DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA POLÍTICA URBANA

ARTIGO 13 - A política urbana é realizada através dos seguintes instrumentos:

I - De Planejamento e Gestão:

a) Plano Diretor;
b) Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de Edificação e Posturas;

c) Zoneamento Municipal;
d) Plano Plurianual;
e) Lei de Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
f) Gestão orçamentária participativa;
g) Planos, programas e projetos setoriais integrados;
h) Planos de desenvolvimento econômico e social;
i) Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

II - Dos Institutos Tributários e Financeiros:

a) Tributos municipais diversos;
b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;
c) Taxas e tarifas públicas específicas;
d) Contribuição de melhoria;
e) Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III - Dos Institutos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
b) Desapropriação;
c) Servidão administrativa;
d) Tombamento de imóveis ou de imobiliário urbano;
e) Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Histórico, Cultural, Turístico, Ecológico e Industrial;
f) Áreas Especiais de Interesse Social;
g) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
h) Direito de Superfície;
i) Direito de Preempção;
j) Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
k) Transferência do Direito de Construir;
l) Operações Urbanas Consorciadas;
m) Consórcio Imobiliário;
n) Regularização fundiária;
o) Assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
p) Referendo popular e plebiscito;
q) Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI);
r) Grupo de análise e pareceres - GAP.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

ARTIGO 14 - O Macro zoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:

I - Discriminar e delimitar as áreas de preservação ambiental, urbanas e rurais;

II - Definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;

III - Exigir que o projeto de conversão de áreas rurais em urbanas seja previamente submetido ao Governo Municipal e analisado à luz desta Lei;

IV - Designar as unidades de conservação ambiental e outras áreas protegidas por Lei, discriminando as de preservação permanentes ou temporárias, nas encostas, nas bordas de tabuleiros ou chapadas ou ainda, nas áreas de drenagem das captações utilizadas ou reservadas para fins de abastecimento de água potável e estabelecendo suas condições de utilização;

V - Restringir a utilização de áreas de riscos geológicos;

VI - Preservar as áreas de exploração agrícola e pecuária e o estímulo a essas atividades primárias;

VII - Preservar, proteger e recuperar o meio ambiente natural e construído;

VIII - Exigir, para a aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo, alteração de coeficientes de aproveitamento, parcelamentos, remembramentos ou desmembramentos, prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal;

IX - Exigir para o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, a elaboração prévia de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, bem como sua aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público, observada a legislação específica;

X - Exigir Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança, e suas ações complementares, para regularização ou licenciamento das atividades ou empreendimentos, potencialmente incômodos ou impactantes, instalados no território do Município de Morro Agudo;

XI - Regular a licença para construir, condicionando-a, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infra-estrutura e de equipamentos urbanos e comunitários necessários;

XII - Estabelecer compensação de imóvel considerado pelo Poder Público como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico ou paisagístico;

XIII - Definir os critérios para autorização de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definir sua forma de gestão;

XIV - Definir o tipo de uso, o coeficiente de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e o coeficiente de permeabilidade dos terrenos, nas diversas áreas.

ARTIGO 15 - A ordenação e o controle do uso do solo devem evitar:

I - A utilização inadequada de imóveis urbanos e rurais;

II - A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, especialmente junto aos usos residenciais;

III - O adensamento inadequado à infra-estrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;

IV - A ociosidade do solo urbano edificável ou utilizável;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

- V - A deterioração de áreas urbanizadas e não urbanizadas;
- VI - A especulação imobiliária;
- VII - A ocorrência de desastres naturais.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO

ARTIGO 16 - O Macro zoneamento divide o território do Município de Morro Agudo considerando:

- I - A infra-estrutura instalada;
- II - As características de uso e ocupação do território do Município;
- III - As características do meio ambiente natural e construído;
- IV - A implementação de ações de planejamento, pactuadas pela comunidade de Morro Agudo, consolidada nesta Lei.

ARTIGO 17 - As normas do macro zoneamento são as regras fundamentais de ordenação do território do Município de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana de função social da propriedade e das funções sociais da cidade nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

ARTIGO 18 - As normas de zoneamento como estratégia da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, quanto de Áreas de Especial Interesse.

ARTIGO 19 - O macro zoneamento tem como objetivo o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:

- I - A identificação e exploração dos seus potenciais;
- II - A preservação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;
- III - A contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;
- IV - A minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;
- V - Cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- VI - Instalação dos múltiplos usos e convivência entre os diferentes grupos sociais.

ARTIGO 20 - O território do Município de Morro Agudo divide-se em Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse a fim de ordenar a ocupação do território e dirigir a produção do espaço no Município.

ARTIGO 21 - O território do Município de Morro Agudo é composto pela Macrozona Urbana e pela Macrozona Rural em conformidade com o anexo nº 01 integrante desta Lei.

ARTIGO 22 - A Macrozona Urbana é composta por áreas dotadas de infraestruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maior densidade construtiva e populacional que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

§1º - A Macrozona Urbana é subdividida em:

- I - Zona de Ocupação Induzida - Zona 1;
- II - Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2;
- III - Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3
- IV - Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4

§2º - Ficam enquadradas na Macrozona Urbana os perímetros delimitados no anexo nº 01 integrante desta Lei.

§3º - O Perímetro Urbano, delimitado no anexo 2 integrante desta Lei, abrange áreas das Zonas de Ocupação Induzida, Ocupação Condicionada, Recuperação e Ocupação Controlada e Áreas de Regulação e Ocupação Controlada.

ARTIGO 23 - A Macrozona Rural delimitada no anexo 1, é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, fazendas históricas.

CAPÍTULO III

DA MACROZONA URBANA

SEÇÃO I

DA ZONA DE OCUPAÇÃO INDUZIDA - ZONA 1

ARTIGO 24 - A Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 é composta por áreas do território que requerem uma qualificação urbanística e que têm as melhores condições de infra-estrutura da cidade.

ARTIGO 25 - A Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 apresenta as seguintes características:

- I - Áreas de uso misto com predominância de uso habitacional, comércio e serviços;
- II - Concentração de imóveis de interesse histórico e cultural, e de imóveis não edificadas, não utilizados e subutilizados;

ARTIGO 26 - A Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 tem como diretrizes:

- I - Garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II - Equacionar os conflitos de uso;
- III - Preservar a diversidade social;
- IV - Incrementar o adensamento;
- V - Promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VI - Promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;
- VII - Respeitar os usos consolidados;
- VIII - Promover o controle da permeabilidade do solo.

Parágrafo único - Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1 os perímetros delimitados no anexo nº 02 integrante desta Lei.

SEÇÃO II



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

DA ZONA DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA - ZONA 2

ARTIGO 27 - A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território com grande diversidade de padrão ocupacional.

ARTIGO 28 - A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 apresenta as seguintes características:

- I - Fragmentação e descontinuidade do sistema viário;
- II - Presença de áreas com carência de infra-estrutura de drenagem;
- III - Ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos.

ARTIGO 29 - A Zona de Ocupação Condicionada tem como diretrizes:

- I - Prover áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular;
- II - Garantir a diversidade de uso e de padrão social;
- III - Equacionar conflitos de uso e ocupação do solo;
- IV - Adequar o sistema de drenagem;
- V - Respeitar os usos consolidados;
- VI - Estabelecer que os novos parcelamentos, garantam o provimento da infra-estrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo.

Parágrafo único - Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 os perímetros delimitados no anexo nº 02 integrante desta Lei.

SEÇÃO III

DA ZONA DE RECUPERAÇÃO E OCUPAÇÃO CONTROLADA- ZONA 3

ARTIGO 30 - A Zona de Recuperação e Ocupação Controlada é composta pelas Zonas 3 da Macrozona Urbana, caracterizadas por fragilidades sociais e ambientais.

Parágrafo único - Ficam enquadradas na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3 os perímetros delimitados no anexo nº 02 integrante desta Lei.

ARTIGO 31 - A Zona 3 apresenta as seguintes características:

- I - Encostas com alta declividade;
- II - Solo suscetível às erosões com córregos assoreados;
- III - Infra-estrutura precária;
- IV - Concentração da população de baixa renda;
- V - Carência de equipamentos públicos.

ARTIGO 32 - Na Zona 3 devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Recuperação Urbana, Social e Ambiental;
- II - Garantir a diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;
- III - Definição de parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;
- IV - Promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

- V - Instituição de Áreas Especiais de Interesse Social;
- VI - Regulamentar e disciplinar o uso e a ocupação do solo para proteção do manancial superficial;
- VII - Promover trabalhos de educação ambiental na comunidade;
- VIII - Instituir como Área Especial de Interesse Social a área do Bairro Jardim dos Silveiras;
- IX - Implementar a legislação específica de proteção dos mananciais de águas superficiais.

CAPÍTULO IV

DA MACROZONA RURAL

SEÇÃO I

DA ZONA DE REGULAÇÃO E OCUPAÇÃO CONTROLADA ZONA 4

ARTIGO 33 - A Zona de Regulação e Ocupação Controlada Zona 4 apresenta como característica o fato de estar localizada em área com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano.

Parágrafo único - Ficam enquadradas na Zona de Regulação e Ocupação Controlada os perímetros da Zona 4 delimitados no anexo nº 02 integrante desta Lei.

ARTIGO 34 - A Zona 4 além do uso rural, contém as seguintes características:

- I - Concentração de Chácaras de Recreio já consolidadas;
- II - Áreas de usos para fins de moradia, comércio e lazer;
- III - Área de grande interesse para novos empreendimentos imobiliários para implantação de Condomínios Fechados, Loteamentos e Chácaras de Recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;
- IV - Ocorrência de parcelamentos com deficiência de sistema de drenagem;
- V - Ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- VI - Proximidade com área industrial;
- VII - Presença de lixão, ainda em atividade, Lagoa de tratamento de efluentes líquidos, demarcados nesta lei, como Área Especial de Interesse Ambiental;
- VIII - Presença de nascentes do Córrego do Chapéu ao norte.

ARTIGO 35 - Na Zona 4 devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo;
- II - Atribuir aos responsáveis pelo parcelamento a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, listados no anexo nº 05, por meio de Urbanização Específica;
- III - Impedir os desmembramentos nos parcelamentos já existentes e a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos;
- IV - Compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;
- V - Promover a recuperação ambiental da área ocupada pelo atual lixão após a sua desativação.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 36 - Na sede do Bairro Santo Inácio dos Vieiras devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Promover seu crescimento ordenado;
- II - Adequar o crescimento à capacidade de suporte das infra-estruturas dos equipamentos públicos;
- III - Suprir a região de infra-estrutura, serviços públicos comunitários, para atender a população já residente;
- IV - Impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos ou irregulares.

SEÇÃO II

DA ZONA AGRÍCOLA

ARTIGO 37 - A Zona Agrícola é composta por áreas que apresentam grande diversidade de produção agrícola, da estrutura fundiária e dos agroecossistemas, contendo as seguintes características:

- I - Abundância de recursos hídricos;
- II - Diversidade de solos e de estrutura fundiária;
- III - Predomínio das redes agroindustriais: sucroalcooleira, de grãos, láctea, de bovinocultura de corte, de avicultura de corte e suinocultura de corte;
- IV - Áreas de potencial de lazer e turismo com áreas de recreio, propriedades históricas;
- V - Abrange o Bairro do Santo Inácio dos Vieiras.

Parágrafo Único - Ficam enquadradas na Zona Agrícola - os perímetros delimitados no anexo n.º 01 integrante desta Lei, devendo as propriedades rurais manter a distância mínima de 30 (trinta) metros afastados das margens de matas, vegetações nativas, rios, lagos, brejos e varjões ou qualquer curso d' água, o plantio da monocultura da cana de açúcar.

ARTIGO 38 - A Zona Agrícola tem as seguintes diretrizes:

- I - Promover a gestão integrada das fronteiras municipais;
- II - Impedir a implantação de usos urbanos que impliquem em adensamento populacional e construtivo, promovendo, preferencialmente, os usos agrícolas;
- III - Promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;
- IV - Compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;
- V - Implementar técnicas conservacionistas com manejos sustentáveis;
- VI - Adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado às redes agroindustriais e aos atrativos turísticos;
- VII - Implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;
- VIII - Promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população a estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

ARTIGO 39 - As Áreas de Especiais Interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, complementando o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, classificando-se em:

- I - Área especial de interesse histórico;
- II - Área especial de interesse ambiental;
- III - Área especial de interesse turístico, histórico e ecológico;
- IV - Área especial de interesse industrial;
- V - Área especial de interesse social.

SEÇÃO I

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE HISTÓRICO

ARTIGO 40 - As Áreas Especiais de Interesse Histórico compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico do Município, proteção esta que será conferida por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos na presente Lei.

ARTIGO 41 - São áreas especiais de interesse Histórico os imóveis urbanos e Fazendas dispersos pelo território em bom estado de conservação, tombados ou não por meio de legislação federal, estadual ou municipal, em especial os do ciclo do Café.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

ARTIGO 42 - As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a proteger e recuperar os mananciais, nascentes e corpos d'água; a preservação de áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis; áreas de reflorestamento e de conservação de parques e fundos de vale.

Parágrafo Único - No caso de recomposição, manutenção, condução da regeneração natural e compensação da Reserva legal será observado pelas propriedades rurais particulares, o limite mínimo de 20% (vinte por cento) da propriedade ou posse.

SEÇÃO III

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO, HISTÓRICO E ECOLÓGICO

ARTIGO 43 - As Áreas Especiais de Interesse Turístico, Histórico e Ecológico são porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural que possuem potencial turístico ecológico.

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE INDUSTRIAL

ARTIGO 44 - As Áreas Especiais de Interesse Industrial são porções do território com concentração de atividades industriais localizadas conforme os perímetros delimitados no anexo n.º 03 integrante desta Lei, estendendo-se até o limite da divisa do município de Morro Agudo com o Município de Orlândia, ao longo da rodovia SP-373.

Parágrafo Único - As Áreas Especiais de Interesse Industrial estão concentradas ao longo da Rodovia SP-373, a partir da divisa do perímetro de Morro Agudo estendendo-se ao longo da Rodovia Altino Arantes até a Rodovia Genoveva Lima de Carvalho Dias, conforme anexo n.º 4, integrante desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 45 - São objetivos nas Áreas Especiais de Interesse Industrial:

I - Potencializar e controlar o uso industrial exercendo o controle ambiental, atendendo o disposto na Lei Estadual nº 5.597/87 que estabelece normas e diretrizes para zoneamento industrial no Estado de São Paulo;

II - Incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais.

SEÇÃO V

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

ARTIGO 46 - As Áreas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas a proporcionar condições de moradia à população de baixa renda, classificadas em AEIS 1 e AEIS 2.

ARTIGO 47 - As áreas definidas como AEIS 1 e AEIS 2 são aquelas ocupadas por população de baixa renda, carentes de infra-estrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:

I - Reurbanização;

II - Remoção com reassentamento;

III - Regularização urbanística, física e fundiária;

IV - Recuperação de imóveis degradados;

V - Provisão de infra-estrutura, equipamentos sociais e culturais;

VI - Espaços públicos qualificados, serviços e comércio de caráter local.

ARTIGO 48 - Poderão ser criadas novas Áreas Especiais de Interesse Social por meio de Lei Municipal específica.

ARTIGO 49 - Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas Especiais de Interesse Social:

I - Poder Executivo;

II - Poder Legislativo;

III - Associações Habitacionais;

IV - Associações de moradores de áreas passíveis de delimitação que estejam devidamente constituídas.

ARTIGO 50 - O empreendimento destinado a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverá ser precedido de Plano de Urbanização Específica de Interesse Social.

ARTIGO 51 - O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá possibilitar:

I - A preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, da infra-estrutura básica e circulação de pedestres e veículos;

II - A regularização urbanística, física e fundiária;

III - A garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística.

ARTIGO 52 - O Plano de Urbanização Específica de Interesse Social deverá definir e estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros técnicos:

I - Dimensão da moradia, do lote mínimo e do lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;

II - Larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo-se, a circulação de veículos, de transporte coletivo e de carga em pelo menos em uma via, com distância compatível para acesso de todos os moradores;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

III - Dimensionamento das áreas públicas;

IV - Índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.

ARTIGO 53 - Não serão objeto de regularização em AEIS, ou parte delas que apresentarem as seguintes características, devidamente justificadas por laudo técnico:

I - Ocupem áreas impróprias à urbanização;

II - Ocupem áreas onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;

III - Áreas de risco geotécnico.

Parágrafo único - As ocupações descritas nos incisos anteriores deverão ser objeto de um Plano de Urbanização Específica de Interesse Social, em que as situações de risco sejam superadas por meio da remoção e relocação da população que deverá ter um atendimento habitacional adequado, ou pela execução de obras necessárias para eliminar o risco.

ARTIGO 54 - No caso de assentamentos existentes em áreas não edificantes ao longo de corpos d'água, quando não houver a possibilidade de relocação da população residente para outra área, será admitida a regularização, desde que:

I - Sejam realizadas obras para adequação do sistema de drenagem;

II - Seja atestado por meio de Laudo Técnico que o assentamento e as áreas à montante e à jusante não sejam prejudicadas por inundações, alagamentos ou enchentes após a urbanização;

III - A presença do assentamento não acarrete danos ambientais.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA A MOBILIDADE URBANA

ARTIGO 55 - As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana são voltadas para a população do Município, buscando garantir as condições necessárias ao exercício da função urbana de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação no Município, com os seguintes objetivos:

I - Priorizar a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana;

II - Promover a acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente aos que têm dificuldade de locomoção, em conformidade com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT na NBR 9050/04, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e aos equipamentos urbanos;

III - Compatibilizar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;

IV - Promover a proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos por meio de ações integradas, com ênfase na educação, minimizando os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e permitindo um sistema que alie conforto, segurança e fluidez.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 56 - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido por meio de Loteamento, Desmembramento, Desdobro ou Remembramento.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

ARTIGO 57 - O Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, Transportes e Obras Públicas, e Coordenadoria de Urbanismo, Viação e Meio Ambiente emitirá Certidão de Diretrizes para os parcelamentos do solo para fins urbanos, fundamentada nas exigências urbanísticas, edílicas e ambientais locais, nas necessidades dos usuários, na observância às normas estabelecidas nesta Lei e em legislação específica.

ARTIGO 58 - Do total da área a ser urbanizada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar o mínimo de 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas verdes/ sistema de lazer e 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional. *(Alterado pela Lei Complementar nº 17, de 5/4/2012).*

§1º - O Poder Executivo Municipal, por meio da Certidão de Diretrizes, considerando as necessidades específicas do local, definirá a localização e dimensões mínimas das áreas de uso institucional e áreas de lazer, bem como uma eventual alteração ou majoração de seus percentuais, respeitando-se o mínimo de 18% conforme previsto no caput. *(Alterado pela Lei Complementar nº 17, de 5/4/2012).*

§2º - As áreas de uso institucional e lazer deverão ter acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público, com declividade máxima de 15% para o uso institucional e de 20% para o uso de áreas de lazer.

§3º - REVOGADO. *(Revogado pela Lei Complementar nº 17, de 5/4/2012).*

§4º - haja interesse público, mediante concordância expressa do Poder Executivo Municipal, regulamentado por decreto e com parecer opinativo da Comissão Permanente de Análise e Pré-Aprovação de Projetos de Loteamento, hipótese em que o percentual mínimo da área a ser loteada destinada a uso institucional poderá ser reduzido de 8% (oito por cento) para até 5% (cinco por cento). *(Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025 e Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).*

§5º - Para fins do § 4º deste artigo, é vedado computar no percentual mínimo de áreas institucionais a estrutura de abastecimento de água e coleta e destinação de esgoto já necessária ao funcionamento e aprovação do próprio loteamento. *(Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).*

§6º - A redução de que trata o § 4º fica condicionada à apresentação e execução, pelo loteador, de obras de cunho compensatório, priorizando aquelas de infraestrutura e/ou supraestrutura de interesse e necessidade do Município, conforme parecer da Comissão Permanente de Análise e Pré-Aprovação de Projetos de Loteamento. *(Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).*

§7º - As obras compensatórias deverão, preferencialmente, consistir em infraestrutura institucional, tais como edificações destinadas a equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, lazer ou assistência social e, excepcionalmente, mediante concordância expressa do Poder Executivo Municipal, poderão abranger infraestrutura básica necessária ao atendimento do empreendimento ou de áreas adjacentes. *(Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).*

ARTIGO 58-A - Para a parametrização dos valores das propostas compensatórias previstas no art. 58, será considerada a área remanescente de 3% (três por cento) da área institucional utilizada para implantação de lotes. *(Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).*

§1º O número de Lotes Equivalentes (**NLe**) será calculado conforme a fórmula: **NLe** = Área Resultante (m²) / Área do Menor Lote (m²)



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

§2º - O valor mínimo da proposta compensatória (**Vmp**) corresponderá ao valor de mercado dos lotes resultantes da área compensada, com base em laudos ou pesquisa de campo.

§3º - O **Vmp** será apurado por uma das fórmulas:

I - **Vmp** = **NLe** × **VL_a** (**VL_a** = Valor do Lote Apurado)

II - **Vmp** = **ALe** × **VU_a** (**ALe** = Área dos Lotes Equivalentes; **VU_a** = Valor Unitário Apurado em R\$/m²).

Art. 58-B - Na análise e pré-aprovação do projeto de loteamento, será exigida certidão emitida pelo órgão gestor do sistema de água e esgoto do Município (SAE), atestando a garantia de abastecimento de água potável constante e satisfatório para o futuro loteamento após sua ocupação total. (Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

§1º - Considerando a economia para o loteador decorrente da não necessidade de perfuração de poço artesiano no empreendimento, o loteador deverá disponibilizar o valor equivalente a essa economia e executar obras e/ou reformas. (Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

§2º - As obras e/ou reformas de que trata o caput deste artigo serão definidas pelo Serviço de Água e Esgoto (SAE), órgão responsável pela aprovação da proposta, acompanhamento da execução e, por fim, pela emissão de certidão de conclusão das obras/serviços. (Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

ARTIGO 59 - As áreas públicas, resultantes do parcelamento do solo, destinadas às áreas de lazer, poderão constituir áreas para práticas de esporte e recreação, para implantação de bacias de retenção de águas pluviais, praças, parques com alamedas e maciços arbóreos, bem como a combinação destas características em conformidade com o estabelecido na Certidão de Diretrizes.

ARTIGO 60 - 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, desde que sejam asseguradas as seguintes condições:

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

II - O Poder Executivo Municipal poderá, 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 e atestados por laudo técnico, por meio de compensação que implica na doação ao Município de outras áreas públicas em regiões que apresentem déficits de atendimento à demanda existente.

ARTIGO 61 - Nos parcelamentos do solo que englobem Áreas de Proteção Permanente - APPs, parte das áreas públicas definidas como áreas de lazer deverá ficar localizada contígua às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, incrementar a permeabilidade do solo urbano e servir de suporte para implantação das bacias de retenção de águas pluviais; as demais devem ficar entremeadas às quadras do respectivo parcelamento, como praças, áreas para esporte e recreação, ou parques, sem impedimento para ocorrência destas atividades também nas proximidades das APPs, em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

ARTIGO 62 - Não fazem parte do cômputo de áreas públicas a serem destinadas para uso institucional e de lazer:

I - As faixas destinadas às APPs - Áreas de Proteção Permanentes dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

II - As áreas de proteção das nascentes;

III - As rotatórias com diâmetro inferior a 50,00 m (cinquenta metros);

IV - Os canteiros centrais menores que 25,00 m (vinte e cinco metros) de largura, dispostos ao longo das vias;

V - As áreas não parceláveis e não edificantes;

VI - As áreas de risco de morte e as áreas nocivas à saúde;

VII - As áreas relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

ARTIGO 63 - O projeto de drenagem constituído por poços de infiltração, bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de dissipação de energia, pavimentos permeáveis e demais componentes do sistema, devem ser concebidos e implantados de tal modo que a vazão de escoamento seja mantida dentro das condições originais da área antes de ser urbanizada, reduzindo-se o impacto da urbanização nos fundos de vale e nos corpos d'água.

ARTIGO 64 - O Poder Executivo Municipal não autorizará parcelamentos para fins urbanos localizados em áreas com restrições a ocupação, que apresentem:

I - Declividades superiores a 30% (trinta por cento);

II - Declividades superiores a 12% (doze por cento) em solos arenosos;

III - Encostas nas proximidades de nascentes de cursos d'água, conforme legislação pertinente;

IV - Vegetação de interesse ambiental conforme definida em legislação Federal, Estadual e Municipal e Áreas de Proteção Ambiental.

ARTIGO 65 - Os parcelamentos destinados aos usos não habitacionais deverão ser submetidos aos Estudos de Impacto ou Incômodo de Vizinhança, nos casos e condições previstos nesta Lei, atender as diretrizes estabelecidas pelos órgãos públicos competentes e atender a legislação específica pertinente.

SEÇÃO II

DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

ARTIGO 66 - A maior dimensão das quadras dos loteamentos será de 150,00 m (cento e cinquenta metros) e a área máxima admitida será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único - O comprimento das quadras poderá ser alterado até o máximo de 300,00 m (trezentos metros) nos casos em que, comprovadamente, não ocorra interrupção do sistema viário, sejam preservadas as condições adequadas de mobilidade e de acessibilidade de veículos e pedestres, e em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

ARTIGO 67 - As dimensões mínimas dos lotes resultantes do parcelamento do solo, definidas nesta Lei, serão fixadas da seguinte forma:

I - Lote mínimo com a metragem de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com largura mínima de 10,00 m (dez metros), exceto na zona de ocupação induzida – zona 1, de que tratam os artigos 24 a 26 desta Lei Complementar, que poderão ter dimensões mínimas de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e largura mínima de 05 (cinco) metros; (Alterado pela Lei Complementar nº 17, de 5/4/2012 e pela Lei Complementar nº 21, de 15/4/2014).

II – REVOGADO. (revogado pela Lei Complementar nº 23, de 20/8/2015).

A largura mínima dos lotes de esquina deve ter a menor dimensão igual ou maior que 12,00 m (doze metros);



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

III - As dimensões mínimas dos lotes que compõem os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social serão tratados na Seção VI deste Capítulo.

SEÇÃO III

DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA CHÁCARAS DE RECREIO

ARTIGO 68 - As Chácaras de Recreio são empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos e devem conter as seguintes características:

I - uso para lazer ou recreação;

II - apresentar lotes ou unidades autônomas com área maior ou igual a 1.000 m² (mil metros quadrados) e largura mínima de 5,00 m (cinco metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a esta, devendo atender ao disposto em legislação específica Federal, Estadual e Municipal. *(Alterado pela Lei Complementar nº 12, de 9/4/2009).*

ARTIGO 69 - Para a implantação de Chácaras de Recreio fica condicionado também o atendimento dos seguintes requisitos:

I - Aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infra-estrutura, 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.

ARTIGO 70 - Nos empreendimentos destinados à implantação de Chácaras de Recreio, 18% (dezoito por cento) do total da área será destinado às áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas de uso institucional ou conforme percentuais definidos na Certidão de Diretrizes.

Parágrafo único - De acordo com a localização e as características do empreendimento poderão ser adotadas as alternativas estabelecidas no artigo 98 desta Lei e previstas na Certidão de Diretrizes.

ARTIGO 71 - As vias de caráter essencialmente local, com declividade relativamente baixa 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.

SEÇÃO IV

DAS DIRETRIZES PARA URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

ARTIGO 72 - O Poder Executivo Municipal fica autorizado a regularizar os parcelamentos implantados e consolidados antes da aprovação desta Lei, por meio de Urbanização Específica.

ARTIGO 73 - A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica, deverá ser precedida de Plano de Urbanização Específica.

§1º - O Plano de Urbanização Específica, deverá atender as diretrizes do órgão público competente e garantir as seguintes condições urbanísticas mínimas:



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

I - Abastecimento de água potável;
II - Coleta, tratamento e destinação de esgoto;
III - Drenagem de águas pluviais e estabilização dos leitos carroçáveis;

IV - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - Abertura de vias e colocação de guias e sarjetas em conformidade com as condições estabelecidas no artigo 116 desta Lei;

VI - Reserva de 18% (dezoito por cento) da área parcelada a ser destinada a áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para uso institucional, admitindo-se proporções distintas a estas, desde que em conformidade com as diretrizes e as condições estabelecidas no artigo 98 desta Lei.

§2º - O Plano de Urbanização Específica a ser submetido à análise e à aprovação do órgão público competente, deverá definir os projetos executivos a serem elaborados, especificando as obras e os serviços a serem executados pelo empreendedor com seus respectivos custos e prazos de execução.

§3º - Os parcelamentos objetos de Urbanização Específica, que foram aprovados e registrados anteriormente à aprovação desta Lei, não estarão sujeitos às diretrizes do caput.

ARTIGO 74 - Caberá ao empreendedor, o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica e jurídica requerida para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e a execução das obras necessárias à regularização do empreendimento, estando sujeito às penalidades previstas na Lei Federal 6.766/79 e sua alteração, Lei 9.785/99.

ARTIGO 75 - Aprovado o Plano de Urbanização Específica, o Poder Executivo Municipal expedirá a licença para execução das obras e serviços.

ARTIGO 76 - Após o cumprimento das exigências estabelecidas, o Poder Executivo Municipal expedirá o Decreto de Regularização, que possibilitará o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único - A regularização dos parcelamentos irregulares não implica no reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.

ARTIGO 77 - O Plano de Urbanização Específica e as obras necessárias poderão ser realizadas pelo Poder Executivo Municipal, com ressarcimento dos gastos pelo empreendedor, via cobrança judicial, ou pelos moradores por meio da contribuição de melhoria.

Parágrafo único - O Plano de Urbanização Específica estabelecerá o total de despesas que caberá a cada lote e a forma de pagamento.

SEÇÃO V

DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA OS CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS

ARTIGO 78 - Os parcelamentos que resultem em regime jurídico da forma condominial deverão atender ao disposto nesta Lei.

ARTIGO 79 - Os Empreendimentos Imobiliários para fins de constituição de Condomínios horizontais ou verticais fechados deverão atender às seguintes condições:

I - A área murada não poderá ser maior do que 80.000 m² (oitenta mil metros quadrados)

II - Não obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;

III - As quadras que contêm os Condomínios fechados não poderão exceder 300,00 m (trezentos metros) na sua maior dimensão;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

IV - Os empreendimentos condominiais deverão reservar, para fora da área murada, faixas de 25,00 m (vinte e cinco metros) a 40,00 m (quarenta metros) ao longo das vias arteriais de seu entorno, que apresentem características de eixos de atividades, para implementação de uso misto, podendo ocorrer atividades de cultura, lazer, comércio, prestação de serviços, áreas de lazer ou institucionais;

V - Os empreendimentos condominiais deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5,00 m (cinco metros) ao longo das vias locais de seu entorno, bem como de vias arteriais que não comportem características de eixo de atividade, para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada.

Parágrafo único - Nos casos em que a área condominial fechada seja contornada por faixas de uso misto, frontais às vias públicas, as proporções máximas admitidas nos incisos I e III deste artigo poderão ser alteradas, desde que sejam comprovadas as condições adequadas de mobilidade, de fluidez e de acessibilidade de veículos e de pedestres e a critério dos órgãos públicos competentes em conformidade com a Certidão de Diretrizes.

ARTIGO 80 - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - Coleta de resíduos sólidos;

II - Manutenção da infra-estrutura condominial e das áreas e equipamentos comuns;

III - Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

IV - Quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns.

ARTIGO 81 - Os parcelamentos do solo, em regime jurídico condominial de aproveitamento do espaço urbano, deverão destinar 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas institucionais, localizadas fora dos limites da área condominial fechada.

Parágrafo único - Os regimes jurídicos condominiais resultantes de remembramento ou unificação de lotes gerados em parcelamentos já regularmente aprovados estarão isentos das condições estabelecidas no caput.

SEÇÃO VI

DIRETRIZES ESPECÍFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO PARA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

ARTIGO 82 - Considera-se EHIS, aqueles caracterizados como de interesse público e vinculados à Política Habitacional do Município, destinados a assegurar moradia à população de baixa renda, de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos nesta Lei e em legislação específica. (Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

§1º - Ao menos 35% das unidades residenciais do empreendimento caracterizado como EHIS devem ser habitações destinadas a famílias de baixa renda, conforme previsto no art. 88. (Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

§2º - Empreendimentos no Município que não sejam EHIS não se submetem ao percentual do parágrafo anterior. (Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

ARTIGO 83 - Os EHIS deverão ser aprovados pelos órgãos competentes e elaborados, desenvolvidos e implantados por entidades públicas, agentes promotores ou entidades privadas autorizados por Lei.

ARTIGO 84 - Serão admitidos nos EHIS, além do uso residencial, categorias de uso misto, abrangendo atividades comerciais compatíveis com a



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

convivência em zonas habitacionais, conforme o Plano de Urbanização aprovado pelos órgãos competentes. (Acrescido pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

ARTIGO 85 - O Plano de Urbanização para cada Área Especial de Interesse Social (AEIS) deverá prever: (Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

I - Índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas estabelecidas nesta Lei;

II - Forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

III - Fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IV - Plano de ação social que envolva a qualificação profissional, a geração de renda e o resgate da cidadania; (Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

V - Estímulo à integração de usos residenciais de diferentes padrões e comerciais, promovendo o uso misto, a democratização, a inclusão social e a dinamização econômica das áreas atendidas.

§1º - Deverão ser constituídos em todas as AEIS, Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Poder Executivo, que deverão participar de todas as etapas do Plano de Urbanização e de sua implementação. (Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

§2º - Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Executivo propostas ao Plano de Urbanização de que trata este artigo.

ARTIGO 86 - Os EHIS poderão ser implementados em loteamentos, em lotes urbanizados, em conjuntos habitacionais, na regularização de áreas ocupadas espontaneamente, em unidades habitacionais resultantes de regularização ou de requalificação, em áreas públicas, privadas ou em áreas resultantes da aplicação dos instrumentos de indução da Política Urbana, segundo parâmetros definidos nesta Lei e em Legislação Municipal específica.

ARTIGO 87 - Poderão ser construídos nos EHIS, unidades habitacionais unifamiliares, multifamiliares, exclusivamente residenciais ou mistas horizontais ou verticais, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei e em legislação municipal específica.

Parágrafo Único - **REVOGADO.** (Revogado pela Lei Complementar nº 17, de 5/4/2012).

ARTIGO 88 - Nos EHIS, a destinação às famílias de baixa renda será organizada por meio de associações, cooperativas ou mediante cadastro direto junto ao Poder Executivo Municipal, na forma regulamentada, assegurando amplo e ordenado acesso. (Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

ARTIGO 89 - Os EHIS poderão ser executados nas AEIS, em áreas implementadas pela política municipal habitacional ou em empreendimentos particulares devidamente aprovados por lei.

ARTIGO 90 - As dimensões mínimas dos lotes resultantes de parcelamento destinado a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) deverão atender aos seguintes requisitos: (Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

I - Dimensão mínima de lote de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados), com largura mínima de 8,00 m (oito metros);

II - Os lotes localizados em vias com declividade maior do que 8% deverão apresentar testada mínima de 10,00 m (dez metros);

III - Os lotes de esquina deverão ter a menor dimensão igual ou maior que 10,00 m (dez metros) e poderão ser destinados ao uso misto, abrangendo atividades comerciais compatíveis com o uso residencial.

§1º - A execução das unidades habitacionais pelo processo de autoconstrução ou mutirão deverá ser assessorada pelo Poder Executivo Municipal ou entidade por ele indicada. (Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

§2º - A testada prevista no inciso II, só poderá ser reduzida se comprovada a existência de condições adequadas para implantação dos lotes, mediante solução técnica que resolva a questão de guarda de veículos, preservando o conforto e a segurança dos pedestres no passeio público, com o mínimo de rampas e degraus.

§3º - Consideram-se condições adequadas de implantação aquelas em que as maiores dimensões do lote estejam projetadas no mesmo sentido das curvas de nível do terreno. (Alterado pela Lei Complementar nº 52, de 23/4/2025).

ARTIGO 91 - Os lotes resultantes de parcelamentos já implantados poderão ser desdobrados ou remembrados para implementação de EHIS, quando resultarem da aplicação dos instrumentos de indução da política urbana previstos nesta Lei.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO

ARTIGO 92 - Em todo o território do Município de Morro Agudo será permitido o uso misto, desde que atendidas as restrições às atividades geradoras de Impactos e de Incômodos, expressas em cada Zona definida nesta Lei.

Parágrafo único - Ficam excluídos desta condição, os loteamentos estritamente residenciais que já estejam consolidados, nos quais o uso pré estabelecido não tenha sido alterado.

ARTIGO 93 - Ficam estabelecidos para efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos a serem desenvolvidos na Zona Urbana:

I - Uso Habitacional é aquele destinado à moradia multifamiliar ou unifamiliar;

II - Uso Não Habitacional é aquele destinado ao exercício de atividades comerciais, industriais, de prestação de serviços e institucionais;

III - Uso Misto é aquele que admite a diversidade, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles.

ARTIGO 94 - A Macrozona Rural propicia os usos agrícolas e não agrícolas.

I - Uso agrícola é aquele que envolve atividades características do cultivo de produtos agrícolas, da horticultura e fruticultura, da pecuária e das demais atividades para as quais o uso da terra e da água sejam essenciais como parte do sistema de produção;

II - Uso Não Agrícola engloba o uso do território para fim habitacional, industrial, lazer, turístico, ecológico, exploração de recursos minerais, bem como para atividades de ensino e pesquisa.

SEÇÃO II

DOS USOS E ATIVIDADES INCÔMODAS

ARTIGO 95 - Os usos não habitacionais ficam classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau de incomodidade em:

I - Não Incômodas (NI): atividades que não causam Incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas nos termos desta Lei;

II - Incômodas Moderadas (IM): atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano, compatíveis com o uso residencial, podendo demandar a implementação de medidas mitigadoras;

III - Incômodas Elevadas (IE): atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, incompatíveis com o uso residencial, exigindo a implementação de medidas mitigadoras.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 96 - As atividades serão classificadas em Incômodas ou em não incômodas com base nos parâmetros de incomodidade descritos no anexo nº 05 integrante desta Lei, e nos seguintes efeitos:

I - Poluição Sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado;

II - Poluição Atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção e lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III - Poluição Hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto, ou poluição do lençol freático;

IV - Poluição por Resíduos Sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à **saúde pública**;

V - Vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;

VI - Periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;

VII - Geração de Tráfego Pesado: pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem utilização de cargas;

VIII - Geração de Tráfego Intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;

IX - Poluição Visual: pela inadequada veiculação de faixas, cartazes, outdoors, luminosos e publicidade em edifícios.

ARTIGO 97 - O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas, promovidas por entidades públicas ou privadas, deverá ser precedido de Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI).

Parágrafo único - Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV) e Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI), são instrumentos destinados à análise e à avaliação de empreendimentos que sejam potencialmente incômodos ou impactantes ao meio ambiente urbano ou rural, devendo ser regulamentados em instrumento legal específico.

ARTIGO 98 - O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas estarão sujeitas ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas no anexo nº5, analisados pelos órgãos competentes da Administração Municipal, a partir da legislação e normas técnicas pertinentes e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais competentes.

§1º - Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§2º - Nas edificações existentes, poderão ser instaladas as categorias de atividades Incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras indicadas no anexo nº5 incluindo-se as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

§3º - As atividades Incômodas já licenciadas sem a observância das medidas mitigadoras e que gerem reclamações por parte da vizinhança terão que se submeter a uma nova avaliação para regularização da atividade, sob pena de cancelamento da licença.

§4º - O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente as exigências mitigadoras para cada uma delas.

ARTIGO 99 - As categorias de atividades Incômodas 2 (NR) só poderão instalar-se nas áreas descritas no anexo nº5 como áreas mais compatíveis com os usos incômodos, não estando isentas do cumprimento das medidas mitigadoras.

ARTIGO 100 - O enquadramento das atividades classificadas como de Incômodo 1 ou Incômodo 2 poderá detectar casos em que ocorra concomitância, com atividade que gere Incômodo e Impacto simultaneamente.

ARTIGO 101 - Nas Áreas Especiais de Interesses contidas nas Zonas Urbanas, o licenciamento das atividades estará condicionado à análise de restrições urbanísticas pelo órgão público competente e observância das medidas mitigadoras.

ARTIGO 102 - As atividades industriais e outras potencialmente incômodas deverão ser sempre precedidas de Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança - EIV e, quando necessário, de Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança - RIVI.

Parágrafo único - As condições de Impacto de Vizinhança serão tratadas no Título IV, Seção V do Capítulo I, que trata dos Instrumentos de Indução da Política Urbana desta Lei.

ARTIGO 103 - No licenciamento das atividades industriais, o RIVI deverá ser apresentado se, após a análise do EIV, houver a constatação de interferências Incômodas ou Impactantes sobre a vizinhança, mediante a ocorrência de alguma destas características:

I - Condição especial de ocupação no lote, especificidade de localização, de geração de tráfego, de exigência de serviços urbanos, de níveis de ruídos, de vibrações e de qualquer tipo de poluição ambiental;

II - Utilização de combustíveis sólidos ou líquidos em quantidade que ofereça risco à segurança dos usuários do local e suas imediações;

III - Produção de som e ruídos que atinjam, nos limites da propriedade da fonte emissora, nível de decibéis superior ao ruído de fundo do local, sem tráfego;

IV - Produção ou estocagem de resíduos sólidos perigosos, conforme definidos pelas normas da ABNT, especialmente a NBR 10.004;

V - Emissão de material particulado ou que a quantidade emitida não possa ser considerada desprezível nas imediações do estabelecimento;

VI - Produção de gases, vapores, odores, efluentes líquidos industriais, vibração e ondas eletromagnéticas;

VII - Área construída superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);

VIII - Previsão de plano de expansão cuja área supere a limitação do inciso anterior.

§1º - Os estabelecimentos industriais cujas características não se enquadrem nos quesitos relacionados no caput, e classificados como "Ind. 1" - compatíveis ao uso residencial (R), poderão ser implantados fora das Áreas Especiais de Interesse Industrial.

§2º - As indústrias que apresentarem uma ou mais características relacionadas no caput, serão classificadas como "Ind. 2" - incompatíveis com o uso residencial (NR) e só poderão se implantar nas Áreas Especiais de Interesse



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

Industrial ou outras áreas que possam ser licenciadas para tal, obedecidas às medidas mitigadoras, em conformidade com o anexo nº 05 integrante desta Lei.

ARTIGO 104 - A constatação, a qualquer momento, de atividade contraditória à declarada nos procedimentos do EIV, acarretará o cancelamento da licença e a interrupção das atividades do estabelecimento até a obtenção de novo licenciamento.

ARTIGO 105 - O Poder Executivo Municipal deverá fornecer as diretrizes, observando os critérios e as medidas mitigadoras estabelecidas no anexo nº 05 desta Lei, para o licenciamento de atividades e a implantação de empreendimentos no Município.

ARTIGO 106 - O requerente não estará isento das aprovações e licenciamentos dos demais órgãos competentes de âmbito Federal, Estadual e Municipal.

ARTIGO 107 - O Poder Executivo Municipal regulamentará, por meio de instrumento legal, os procedimentos necessários ao licenciamento das atividades Incômodas ou Impactantes descritas nesta Seção.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS COEFICIENTES DE OCUPAÇÃO

ARTIGO 108 - O Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno.

ARTIGO 109 - Os Coeficientes de Ocupação (CO) para cada zona do território do Município são os seguintes:

I - Na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o Coeficiente de Ocupação (CO) é menor ou igual a 80% (oitenta por cento);

II - Na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o Coeficiente de Ocupação (CO) é menor ou igual a 80% (oitenta por cento);

III - Na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3, o Coeficiente de Ocupação (CO) será proporcional ao tamanho do lote;

IV - Na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3B, na qual se admite no máximo 2 (dois) pavimentos de edificação, o Coeficiente de Ocupação será proporcional ao tamanho do lote:

a) Área de lote com 125 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 80% (oitenta por cento);

b) Área de lote de 125,01 a 300,00 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 70% (setenta por cento);

c) Área de lote maior que 300,00 m², o Coeficiente de Ocupação (CO) é igual a 60% (sessenta por cento).

V - Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4:

a) Nos parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio, o Coeficiente de Ocupação (CO) é menor ou igual a 40% (quarenta por cento);

b) Nos demais tipos de parcelamentos, o Coeficiente de Ocupação (CO) é menor ou igual a 80% (oitenta por cento).

SEÇÃO II

DOS COEFICIENTES DE PERMEABILIDADE

ARTIGO 110 - O Coeficiente de Permeabilidade (CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno.

ARTIGO 111 - Foram definidos os seguintes coeficientes de permeabilidade para cada zona do território do Município:

I - Na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o CP é igual ou maior a 15% (quinze por cento);



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

II - Na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o CP é igual ou maior a 15% (quinze por cento);

III - Na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3, o CP varia de acordo com a dimensão do lote:

a) Área do lote com 125 m², o CP é igual ou maior a 15% (quinze por cento);

b) Área do lote de 125,01 a 300,00 m², o CP é igual ou maior a 20% (vinte por cento);

c) Área do lote maior que 300,00 m², o CP é igual ou maior a 30% (trinta por cento).

IV - Na Zona de Regulação e Ocupação Controlada - Zona 4:

a) Nos parcelamentos destinados a Chácaras de Recreio, o CP é igual ou maior a 50% (cinquenta por cento);

b) Nos demais tipos de parcelamentos o CP é igual ou maior a 20% (vinte por cento).

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

ARTIGO 112 - O Direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência na aquisição de imóvel urbano objeto do anexo 4, desde que o preço ofertado seja compatível com o preço de mercado, mediante pagamento em dinheiro em uma única parcela.

§1º - Em conformidade com esta, Lei Municipal específica delimitará as áreas situadas na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 e na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3 em que incidirá o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§2º - O Direito de Preempção previsto neste artigo fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

ARTIGO 113 - O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas para:

I - Regularização fundiária;

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

III - Constituição de reserva fundiária;

IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

Parágrafo único - A Lei Municipal prevista no §1º do artigo 112 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o Direito de Preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

ARTIGO 114 - Na Zona de Ocupação Induzida - Zona 1, o Direito de Preempção incidirá nos locais indicados, conforme anexo nº 4 integrante desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 115 - Na Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2, o Direito de Preempção incidirá nas áreas localizadas conforme anexo nº 4 integrante desta Lei:

ARTIGO 116 - Na Zona de Recuperação e Ocupação Controlada - Zona 3, o Direito de Preempção será aplicado nas áreas em conformidade com o anexo nº 4 integrante desta Lei.

ARTIGO 117 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º - À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§3º - Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

SEÇÃO II

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

ARTIGO 118 - 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, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

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

ARTIGO 119 - Lei Municipal específica poderá criar Operação Urbana Consorciada com o perímetro devidamente delimitado, nas seguintes áreas, em conformidade com o anexo nº 4 integrante desta Lei:

ARTIGO 120 - A proposta de Operação Urbana Consorciada deverá ser submetida a parecer prévio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para posterior envio ao Legislativo Municipal.

ARTIGO 121 - Na Lei específica que tratar a Operação Urbana Consorciada deverá constar um Plano de Trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

I - Definição da área a ser atingida;

II - Programa básico de ocupação da área;

III - Programa de atendimento econômico e social para a população 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo único do artigo 118;

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

§1º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano acompanhará a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e apreciará os relatórios acerca da aplicação dos recursos e da implementação de melhorias urbanas.

§2º - A partir da aprovação da Lei específica de que trata o caput, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal expedidas em desacordo com o plano de Operação Urbana Consorciada.

ARTIGO 122 - 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 - Apresentando 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.

SEÇÃO III

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ARTIGO 123 - Lei Municipal específica poderá autorizar o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto no Plano Diretor ou na 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.

Parágrafo Único - A Lei Municipal referida no caput deste artigo 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.

SEÇÃO IV

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

ARTIGO 124 - O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), 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



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

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 §2º do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

SEÇÃO V

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ARTIGO 125 - Os empreendimentos, promovidos por entidades públicas ou privadas, 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.

Parágrafo único - A exigência do RIVI, não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

ARTIGO 126 - Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de Impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

I - Área construída superior a 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

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

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

IV - Empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos;

V - Empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

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

VII - Empreendimentos que apresentem relevância para o interesse público e que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, modalidades de coeficientes ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas admitidas nesta Lei;

VIII - 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;

IX - Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico;

X - Empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário.

ARTIGO 127 - Para efeito desta Lei, além das características relacionadas no artigo anterior, serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvem a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

a) Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;

b) Estádios Esportivos e similares;

c) Cemitérios e Necrotérios;

d) Matadouros e Abatedouros;

e) Presídios, Quartéis e Corpo de Bombeiros;

f) Terminais Rodoviários e similares;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

g) Terminais de Carga.

ARTIGO 128 - Os empreendimentos serão analisados sobre os possíveis impactos:

- I** - Na infra-estrutura urbana;
- II** - Na estrutura urbana;
- III** - Na paisagem urbana;
- IV** - Na estrutura socioeconômica;
- V** - No ambiente natural e histórico;
- VI** - Na produção de qualquer tipo de poluição;
- VII** - Na rede de serviços urbanos públicos ou privados.

ARTIGO 129 - 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** - Viabilidade técnica e econômica;
- II** - Adensamento populacional e aumento de demanda de infra-estrutura;
- III** - Oferta de bens e serviços;
- IV** - Uso e ocupação do solo;
- V** - Valorização ou desvalorização imobiliária;
- VI** - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- VII** - Equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;
- VIII** - Sobrecarga incidente na infra-estrutura 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;
- IX** - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- X** - 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;
- XI** - Geração de qualquer tipo de poluição;
- XII** - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XIII** - Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

ARTIGO 130 - O Poder Executivo 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 infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

- I** - Melhoria ou ampliação das redes de infra-estrutura;
- 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;
- IV** - Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

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

VI - Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;

VII - Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - Possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pelo Poder Público Municipal;

IX - Outros tipos de compensação, em outras áreas da cidade.

Parágrafo único - A aprovação do empreendimento ficará condicionada a assinatura, em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso que deverá, 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 e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, executando-os concomitantemente ao empreendimento.

ARTIGO 131 - 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.

ARTIGO 132 - Cabe ao Poder Executivo Municipal por meio de seu órgão competente, regulamentar os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento.

SEÇÃO VI

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

ARTIGO 133 - 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.

ARTIGO 134 - A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

ARTIGO 135 - Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250,00 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.

ARTIGO 136 - Nos imóveis de que trata o artigo 135, com mais de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

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.

ARTIGO 137 - 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 250,00 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.

ARTIGO 138 - 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.

ARTIGO 139 - 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;

V - Situado em via de comunicação.

ARTIGO 140 - 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.

ARTIGO 141 - O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

ARTIGO 142 - 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; ou

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



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 143 - O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, bem como a participação popular, na sua implementação ou revisão.

ARTIGO 144 - 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.

ARTIGO 145 - 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 INSTRUMENTOS DE GESTÃO

ARTIGO 146 - O Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento é um procedimento 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 Municipal, no Plano Diretor Municipal e demais Leis vigentes mediante a proposição de leis, decretos e normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública do Município de Morro Agudo;

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

ARTIGO 147 - A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, no mínimo, a cada quatro anos, será organizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, 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 - Estabelecer as diretrizes gerais para a elaboração do PPA - Plano plurianual e da LDO - Lei das Diretrizes Orçamentárias;

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

Parágrafo único - A Conferência Municipal da Cidade deve ser amplamente convocada e dela poderão participar, debatendo e votando, representantes do Executivo, de órgãos técnicos, da Câmara Municipal e de entidades culturais, comunitárias, religiosas, empresariais e sociais.

CAPÍTULO III

DOS ORGANISMOS DE GESTÃO

SEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ARTIGO 148 - Será criado por Lei específica o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, contemplando a participação do poder público e da sociedade civil como um órgão de caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento em relação às políticas urbanas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ARTIGO 149 - A Lei específica de criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá prever, no mínimo, a seguintes atribuições:

- I** - Monitorar a gestão do Plano Diretor;
- II** - Elaborar propostas, examinar e emitir pareceres nos temas afetos à política urbana;
- III** - Acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;
- IV** - Colaborar na elaboração da política de infra-estrutura e desenvolvimento do Município;
- V** - Supervisionar a aplicação dos instrumentos de indução da política urbana previstos nesta Lei;
- VI** - Colaborar na política de saneamento e de preservação ambiental em conjunto com o CODEMA - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

SEÇÃO II

DO GRUPO DE ANÁLISE E PARECERES

ARTIGO 150 - Será criado e regulamentado pelo Poder Executivo Municipal, O grupo de análise e pareceres composto por servidores públicos com qualificação técnica, a fim de assessorar o Poder Executivo 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;
- IV** - Proceder à análise dos casos omissos, contraditórios e elaborar os devidos pareceres a serem submetidos à manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 151 - Esta Lei será revisada a cada 5 (cinco) anos a partir da data de sua publicação.

ARTIGO 152 - As normas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei têm aplicação imediata.

ARTIGO 153 - Os processos administrativos ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

ARTIGO 154 - 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.

ARTIGO 155 - A regulamentação, a gestão e a complementação deste Plano Diretor deverá ser feita por meio de um arcabouço normativo composto por Leis específicas e Decretos Municipais que tratarão de:

- I** - Código de Obras e Edificações;
- II** - Lei de constituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III** - Lei das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO
Estado de São Paulo

IV - Lei de Parcelamento do Solo;

V - Leis Específicas de implementação dos instrumentos de indução da política urbana previstos nesta Lei;

VI - Regulamentação da Lei de Impacto e de Incomodidade à Vizinhança.

ARTIGO 156 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário e expressamente a Lei Complementar nº 1, de 3 de abril de 2002 e seus anexos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO/SP, 27 DE SETEMBRO DE 2006.

GILBERTO CÉSAR BARBETI
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio de nº 01, do verso da folha 33 ao anverso da folha 52, em data supra.

CLEIRE DE SOUZA
Secretária Municipal de Administração e Planejamento



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

ANEXO 05

DOS USOS E ATIVIDADES INCÔMODAS

I - ATIVIDADES DE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO SERVIÇOS (CS) GERADORAS DE INCÔMODO -CLASSIFICAÇÃO E MEDIDAS MITIGADORAS:

CS 1 - Comércio ou Serviço de âmbito local, sujeitos ao controle específico:

CS 1 - 01 - Açougue, venda de laticínios, avícola ou peixaria.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial

- Medidas mitigadoras - a, b, d, e, i, l, m, q, r, s.

CS 2 - Comércio ou Serviço geradores de ruídos diurnos, que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos e/ou emitam material particulado na atmosfera:

CS 2 - 01 - Oficinas mecânicas, concessionárias de veículos, venda de acessórios com serviço de instalação, oficinas de usinagem e torno, funilaria, lava rápido, borracharia, serraria, serralheria.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial

- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, m, q, r, s, t.

CS 2 - 02 - Lojas de aparelho de som, discos e fitas, fliperamas e videogames.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.

- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, q, r, s.

CS 2 - 03 - Gráficas.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.

- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, i, j, m, q, r, s.

CS 3 - Comércio ou Serviço geradores de ruídos noturnos:

CS 3 - 01 - Estabelecimentos de recreação, lazer e locais de reunião: clubes noturnos, boates e congêneres, salões de festas ou baile, bares, lanchonetes, restaurantes, choperias, churrascarias, pizzarias.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.

- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, m, o, q, r, s.

CS 3 - 02 - Templos Religiosos.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.

- Medidas mitigadoras - a, b, e, q, r, s.

CS 3 - 03 - Clinicas veterinárias , canis e congêneres.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.

- Medidas mitigadoras - a, b, c, d, e, m, q, r, s.

CS 4 - Comércio ou Serviço geradores de tráfego intenso:

CS 4 - 01 - Estabelecimento varejista com área construída maior ou igual à 500 m², tais como lojas de departamentos e supermercados.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.

- Medidas mitigadoras - b, c, d, e, i, m, o, q, r, s.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

CS 4 - 02 - Locais de concentração de pessoas com área superior a 1.500 m², tais como salas de espetáculos, auditórios e congêneres.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial
- Medidas Mitigadoras - b, e, q, r, s.

CS 4 - 03 - Clubes desportivos e conjuntos de quadras de esportes.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - b, e, j, o, q, r, s.

CS 4 - 04 - Estabelecimentos de educação, saúde e cultura.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - m, q, r, s, u.

CS 4 - 05 - Agências bancárias e estacionamentos.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - g, m, q, r, s.

CS4 - 06 - Terminais de transporte coletivo (Rodoviária).

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - j, q, r, s, t, u.

CS 5 - Comércio ou Serviço geradores de tráfego pesado:

CS 5 - 01 - estabelecimentos que operam frotas de veículos de carga ou de transporte coletivo.

- Incômodas Elevadas (IE) - incompatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - f, g, h, i, j, l, m, r, s, t, u.

CS 5 - 02 - entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas e estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou insumos agrícolas.

- Incômodas Elevadas (IE) - incompatível com o uso residencial
- Medidas mitigadoras - i, j, l, m, r, s, t, u, v.

CS 5 - 03 - terminal de transporte de cargas, estabelecimentos de comércio e aluguel de veículos, máquinas e equipamentos de grande porte, como tratores e caminhões.

- Incômodas Elevadas (IE) - incompatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - f, g, h, i, j, l, m, r, s, t, u.

CS 6 - Comércio ou Serviços Perigosos:

CS 6 - 01 - materiais tóxicos, inflamáveis, comércio de explosivos, centro de pressurização de gás natural e estoque de gás liquefeito sob pressão classe 5 e 4.

- Incômodas Elevadas (IE) - incompatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - i, l, m, n, q, r, s, t, u.

CS 6 - 02 - estoque gás liquefeito sob pressão classe 1, 2 e 3.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível ao uso residencial.
- Medidas mitigadoras - l, r, s.

CS 6 - 03 - postos de abastecimento de veículos.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - i, l, m, n, q, r, s.



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

CS 6 - 04 - laboratórios radiológicos e de análises clínicas.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - b, c, i, l, m, n, q, r, s, t, u.

CS 7 - Comércio ou Serviço Especiais:

CS 7 - 01 - Sujeito a controle específico, como cemitério.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas Mitigadoras - j, l, n, q, r, u.

CS 7 - 02 - Instalações para tratamento e disposições de resíduos de qualquer natureza inclusive oficinas de desmontes de veículos e depósitos de sucata.

- Incômodas Elevadas (IE) - incompatível com o uso residencial.
- Medidas Mitigadoras - i, j, l, m, q, s, t, u, v.

CS 7 - 03 - de caráter temporário ou transitório tais como circos, parques de diversão e exposições.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas mitigadoras - i, m, q, r, s.

CS 7 - 04 - de educação e saúde tais como Faculdades, Universidades, Hospitais, Maternidades e Sanatórios.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas Mitigadoras - i, l, m, n, q, r, s, u.

CS 7 - 05 - instalações destinadas a transmissão e recepção de sinais emitidos por equipamentos de emissão de radiação eletromagnética relacionadas aos serviços de telecomunicações.

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial.
- Medidas Mitigadoras - n.

II - ATIVIDADES INDUSTRIAIS (IND.) GERADORAS DE INCOMODIDADE

Ind. 01 - Indústria destinada à produção de bens não geradora de incomodidade;

- Incômodo Moderado (IM) - compatível com o uso residencial;

Ind. 02 - Indústria destinada à produção de bens geradora de incomodidade.

- Incômodas Elevadas (IE) - incompatível com o uso residencial.

III - DIRETRIZES DE MEDIDAS MITIGADORAS

a) Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, atendendo ao disposto na legislação vigente;

b) 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 - NBR 10.151/87 e 10.152/87;

c) 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 - NBR 10.273/88;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO

Estado de São Paulo

- d) Execução de isolamento acústico para os motores de refrigeração (câmara fria, freezer, etc.);
- e) 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;
- f) Realização das operações de solda em local adequado, para impedir que o luzimento provocado por tal atividade afete os setores vizinhos;
- g) Implementação de isolamento por meio de compartimento fechado nas instalações de lavagem e pulverização de veículos;
- h) Implementação de isolamento por meio de compartimento próprio, fechado, provido de sistema de ventilação exaustora com filtro -"cabine de pintura" - nos processos de pintura por aspersão;
- i) 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;
- j) Controle da atividade impedindo a emissão de material particulado para fora dos limites da propriedade;
- l) Controle da atividade impedindo a emissão de odores para fora dos limites da propriedade;
- m) Destinação adequada para os resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los a céu aberto ou incinerá-los, em conformidade com a ABNT - NBR 10.004;
- n) Obtenção de licenciamento do órgão estadual de saneamento ambiental (CETESB) para o exercício da atividade prevista;
- o) Execução de sistema de "cata fuligem" nas chaminés, no caso de haver fornos à lenha e churrasqueiras;
- p) Implementação do número de vagas de estacionamento de acordo com legislação específica existente ou por meio de análise específica do setor competente da Prefeitura Municipal de Morro Agudo;
- q) 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 pelos órgãos públicos competentes;
- r) Cumprimento das orientações dos órgãos públicos competentes;
- s) Atender a Lei Estadual 1817/78, que trata do controle da poluição atmosférica;
- t) Atender o Decreto Estadual 8486/76, que trata do controle da poluição hídrica;



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO AGUDO
Estado de São Paulo

u) 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.