

LEI COMPLEMENTAR N.º xxx - DE x DE xxx DE 2021
"Revisa o Plano Diretor do Município de Araçatuba"

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARAÇATUBA,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Araçatuba aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

- Art 1.** 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. promover a cidade sustentável para todos, valorizando os aspectos relativos 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. universalização da mobilidade e acessibilidade;
 - VI. prioridade ao transporte coletivo público e ao não motorizado;
 - VII. organização da circulação, garantindo a paz no trânsito;
 - VIII. preservação e recuperação do meio ambiente natural;
 - IX. fortalecimento do setor público, recuperação e valorização das funções de planejamento, articulação e controle da política urbana;
 - X. estimular o surgimento de novos negócios, especialmente daqueles que se enquadram nas vocações da cidade.

- Art 2.** A propriedade cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, aos seguintes requisitos:
- I. o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
 - II. a compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
 - III. a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do meio ambiente urbano e natural;
 - IV. a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

Parágrafo único. A função social da propriedade urbana, elemento constitutivo do direito de propriedade, deverá subordinar-se às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor.

- Art 3.** Para garantir o cumprimento das funções sociais da cidade, 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;
- 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 compatíveis com a preservação ambiental;
- VI. criar pontos de atratividade com implantação de equipamentos e atividades de turismo, eventos culturais e científicos.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art 4. 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 n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e por esta Lei.

Art 5. 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. proteção, valorização e uso adequado do meio ambiente natural e construído e da paisagem urbana e rural;
- IV. articulação dos diversos agentes públicos e privados no processo de desenvolvimento urbano;
- V. ampliação da participação dos cidadãos na gestão municipal, especialmente daqueles que tenham capacidade e conhecimentos técnicos relativos ao planejamento e gestão urbana.

Art 6. Os objetivos que devem direcionar as formas de vivência e uso do território municipal pelos agentes públicos e privados e pelos cidadãos em geral, no estabelecimento de uma política fundiária, são os seguintes:

- I. demarcar, preservar e ampliar as áreas verdes e de preservação ambiental;
- II. demarcar zonas prioritárias para ações de saneamento ambiental, que exerçam ou possam exercer efeito prejudicial ao bem-estar físico, mental ou social dos cidadãos;
- III. delimitar as áreas para o desenvolvimento econômico rural e urbano do Município;
- IV. promover a integração entre as regiões centrais e periféricas do Município;
- V. construir condições para o planejamento e a gestão do Município, garantindo canais de participação democrática nos processos de tomadas de decisão.

Art 7. Na promoção da política urbana, o Município deve observar e aplicar as diretrizes gerais estabelecidas no art. 2º. da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e 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. promover a integração e a articulação com os municípios vizinhos nos assuntos de interesse e de desenvolvimento regional;

- III. promover a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes, em especial aos portadores de necessidades especiais;
- IV. promover espaços para o desenvolvimento das atividades econômicas;
- V. promover a distribuição equânime dos custos e benfeitorias das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- VI. promover a integração entre as áreas de preservação ambiental, rural e urbana, visando ao desenvolvimento ambiental sustentável;
- VII. racionalizar e adequar o uso da infra-estrutura urbana instalada, evitando a sua sobrecarga ou ociosidade;
- VIII. buscar a utilização adequada das áreas ociosas;
- IX. preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, o patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;
- X. complementar a ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle ambiental;
- XI. promover 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;
- XII. oferecer aos habitantes os serviços de educação, cultura, esportes e lazer;
- XIII. incentivar o turismo ambientalmente sustentável;
- XIV. oferecer condições para a incolumidade das pessoas e do patrimônio.

Seção I

Dos Instrumentos da Política Urbana

Art 8.

A política urbana é realizada por meio dos seguintes instrumentos:

- I. planejamento e gestão:
 - a) plano diretor;
 - b) legislação de parcelamento, de uso e ocupação do solo, de edificação e obras e de 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) plano municipal de mobilidade sustentável e acessibilidade;
 - j) zoneamento ambiental;
- II. institutos tributários e financeiros:
 - a) tributos municipais diversos;
 - b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
 - c) taxas e tarifas públicas específicas;
 - d) contribuição de melhoria;
 - e) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
 - f) fundo municipal de habitação e desenvolvimento urbano;
- III. institutos jurídicos, urbanísticos e administrativos:
 - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
 - c) desapropriação com pagamento de títulos;
 - d) tombamento de imóveis ou de imobiliário urbano;
 - e) áreas especiais de interesse ambiental, histórico, turístico-histórico, turístico-ecológico, logístico, de transporte aéreo 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) usucapião especial de imóvel urbano;
- p) assistência técnica e jurídica urbanística gratuita para as comunidades e grupos sociais de baixa renda;
- q) referendo popular e plebiscito;
- r) estudo de impacto ambiental, relatório de impacto ambiental, estudo de impacto de vizinhança e relatório de impacto de vizinhança.

CAPÍTULO III DAS POLÍTICAS REGIONAIS

- Art 9.** São diretrizes básicas da política de desenvolvimento regional do Município de Araçatuba:
- I. as ações em conjunto com os municípios localizados em seu raio de influência, com vistas ao desenvolvimento regional, à ocupação adequada do solo, ao gerenciamento dos recursos naturais e ao fortalecimento político;
 - II. a definição de estratégia regional, com vistas à atração de empresas e negócios;
 - III. a participação nos diversos Conselhos Regionais, Estaduais e Federais relacionados com as políticas de desenvolvimento.

- Art 10.** São instrumentos da política de desenvolvimento regional, entre outros:
- I. a organização de consórcios de municípios, destinados à solução de problemas comuns, em especial quanto à destinação final de resíduos sólidos, quando compatíveis com as políticas municipais, e à gestão do uso e ocupação do solo;
 - II. a articulação com os municípios limítrofes e os governos estadual e federal, tendo como meta o desenvolvimento regional;
 - III. a gestão integrada das fronteiras municipais.

CAPÍTULO IV DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

- Art 11.** Calcadas nos princípios do desenvolvimento econômico e da sustentabilidade ambiental, as estratégias municipais de Araçatuba visam a:
- I. promover o desenvolvimento sustentável, com a distribuição das riquezas e tecnologias;
 - II. possibilitar o uso e a ocupação do solo urbano em compatibilidade com o meio ambiente, o sistema viário, a infra-estrutura e as funções sociais da cidade;
 - III. ampliar as possibilidades de acesso à terra urbana e à moradia para as populações de média e baixa rendas;
 - IV. garantir acesso ou a permanência das populações nas áreas rurais, para produção ou exploração de atividades de turismo, agropecuária e afins;
 - V. promover programas de conscientização e educação ambiental;
 - VI. articular as políticas de gestão e proteção ambiental, especificamente no que tange ao licenciamento, monitoramento e fiscalização das atividades e empreendimentos potencialmente poluidores e impactantes;
 - VII. preservar os recursos hídricos;

- VIII. universalizar o provimento dos serviços de abastecimento de água, esgoto sanitário, resíduos sólidos e drenagem urbana, na busca do pleno atendimento à população do Município.

CAPÍTULO V DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO

- Art 12.** Faz parte das políticas públicas do Município de Araçatuba a perenização do processo de planejamento como garantia da continuidade dos programas e projetos.

§ 1º. Os programas e projetos contidos no PPA 2006/2009 poderão fazer parte do Plano Diretor.

§ 2º. Os novos programas e projetos a serem introduzidos nas eventuais alterações do PPA 2006/2009 poderão ser decorrentes do Plano Diretor.

§ 3º. Os programas e projetos dos PPA's do período 2010/2015 poderão ser decorrentes do Plano Diretor.

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS

- Art 13.** O macrozoneamento e o zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:
- I. definir as áreas urbanas e rurais, com vistas à localização da população e de suas atividades;
 - II. definir os parâmetros urbanísticos e atividades a serem executadas em cada macrozonas e em cada zona do município;
 - III. ~~exigir que o projeto de conversão de áreas rurais em urbanas seja previamente submetido à Prefeitura Municipal, que deverá analisá-lo e submetê-lo à aprovação do órgão competente e do Poder Legislativo;~~
 - IV. exigir que a conversão de áreas rurais em urbanas esteja condicionada as áreas destinadas a expansão urbana;
 - 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 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 Araçatuba;
 - 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 e o coeficiente de aproveitamento dos terrenos, nas diversas áreas.

- Art 14.** 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;
 - 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

- Art 15.** O macrozoneamento divide o território do Município de Araçatuba 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, consolidadas nesta Lei.
 - V. o impacto da ocupação humana frente a disponibilidade dos recursos naturais e os impactos decorrentes desta ocupação
- Art 16.** As normas do macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender aos princípios constitucionais da política urbana da função social da cidade e da propriedade urbana.
- Art 17.** 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 das áreas de especiais interesses.
- Art 18.** O macrozoneamento 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 sócio-ambiental;
 - 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;

- VII. a integração das ações do planejamento agro-ambiental do Município, para que o uso rural seja compatibilizado com os recursos naturais através da adoção de unidades de planejamento relativas às bacias hidrográficas.
- Art 19.** O território do Município de Araçatuba divide-se em macrozonas, zonas e áreas de especiais interesses, a fim de ordenar a ocupação do território e dirigir a produção do espaço no Município.
- Art 20.** O território do Município de Araçatuba é composto pela Macrozona de Qualificação Urbana, pela Macrozona de Desenvolvimento Sustentável e pela Macrozona de Expansão Urbana e Urbanização Dirigida, em conformidade com o Anexo – **Mapa 29 desta Lei.**
- Art 21.** A Macrozona de Qualificação Urbana é composta por áreas dotadas de infra-estruturas, serviços e equipamentos públicos e comunitários, apresentando maior densidade construtiva e populacional, que requerem uma qualificação urbanística e em condições favoráveis de atrair investimentos imobiliários privados.

§ 1º. A Macrozona de Qualificação Urbana é subdividida em:

- I. Zona de Ocupação Consolidada - Zona 1;
- II. Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2;
- III. Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte - Zona 3.
- IV. Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste - Zona 4.
- V. Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul - Zona 5.
- VI. Zona de Desenvolvimento Logístico – Zona 6

§ 2º. O Perímetro Urbano delimitado no Anexo – **Mapa 29** desta Lei abrange áreas da Zona de Ocupação Consolidada, Zona de Ocupação Condicionada e Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte, Oeste e Sul e a Zona de Desenvolvimento Logístico, incorporando também os parcelamentos do solo devidamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ~~e as diretrizes fornecidas para novos parcelamentos.~~

Art 22. A Macrozona de Desenvolvimento Sustentável é composta por áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais, por áreas de preservação ambiental formadas por reservas florestais, parques e reservas biológicas, bem como por áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, lazer, turismo, fazendas históricas, indústrias e sedes de distritos.

Parágrafo único. A Macrozona de Desenvolvimento Sustentável subdivide-se em:

- I. Zona de Desenvolvimento Regional - Zona 7;

II. Zona de Produção Agrícola Sustentável - Zona 8.

III. Zona de Interesse Turístico - Zona 9.

Art 23. A Macrozona de Expansão Urbana e urbanização dirigida é composta por áreas com grande potencial de desenvolvimento em âmbito local e com tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano.

CAPÍTULO III DA MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

Seção I Da Zona de Ocupação Consolidada - Zona 1

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

Art 25. A Zona de Ocupação Consolidada apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso misto, com predominância de comércio e serviços na área central;
- II. concentração de população de alta renda, com predominância de população idosa no centro;
- III. concentração de imóveis de interesse histórico e cultural e de imóveis não edificadas, não utilizados e subutilizados.

Art 26. A Zona de Ocupação Consolidada tem como diretrizes:

- I. garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II. preservar a diversidade social;
- III. destinar áreas infra-estruturadas para uso de habitação popular;
- 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;
- IX. 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 enquadrados na Zona de Ocupação Consolidada – Zona 1 os perímetros delimitados no **Anexo – Mapa 30 desta Lei.**

Seção II

Da Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2

- Art 27.** A Zona de Ocupação Condicionada - Zona 2 apresenta as seguintes características:
- I. áreas com predominância de uso misto do território e com grande diversidade de padrão ocupacional.
 - II. fragmentação e descontinuidade do sistema viário;
 - III. presença de áreas com carência de infraestrutura urbana;
 - IV. ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos;
 - V. ocorrência de bairros que exigem a transposição de barreira da mobilidade urbana em razão da Rodovia Marechal Rondon – SP-300;
- Art 28.** A Zona de Ocupação Condicionada tem como diretrizes:
- I. recuperação urbana, social e ambiental;
 - II. promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas, visando a equacionar os conflitos de uso e ocupação do solo;
 - III. respeitar os usos consolidados;
 - IV. promover a diversidade de uso e de padrão social para atrair comércio, serviços e atividades que gerem emprego e renda;
 - V. prover áreas infra estruturadas para uso de habitação popular;
 - VI. adequar o sistema viário urbano nas regiões de morfologia fragmentada;
 - VII. adequar a transposição da Rodovia Marechal Rondon – SP-300;
 - VIII. adequar o sistema de drenagem;
 - IX. 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 enquadrados na Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 os perímetros delimitados no Anexo – **Mapa 30** desta Lei.

Seção III

Da Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte - Zona 3

- Art 29.** A Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte - Zona 3 é composta por áreas caracterizadas de grande variabilidade de padrões de ocupação, condicionadas ao uso predominantemente residencial.
- Art 30.** A Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte apresenta as seguintes características:
- I. Núcleos com concentração da população de baixa renda e loteamentos de alto padrão;
 - II. carência de equipamentos públicos;
 - III. presença de parcelamentos localizados em áreas isoladas;

- IV. presença da barreira de mobilidade formada pela Rodovia Elyeser Montenegro Magalhães – SP-463.

Art 31. Na Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. recuperação urbana, social e ambiental;
- II. ~~restringir a ocupação da região como eixo de expansão;~~
- III. promover a diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;
- IV. promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas, voltadas à consolidação dos loteamentos industriais;
- V. definir parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;
- VI. suprir a região de infra-estrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários para atender à população já residente;
- VII. adequar a transposição da Rodovia Elyeser Montenegro Magalhães – SP-463;
- VIII. promover medidas necessárias para assegurar o abastecimento de água captada diretamente do Rio Tietê às indústrias;
- IX. estimular a ocupação de habitação de interesse social próxima as áreas de oferta de empregos e equipamentos públicos;

Parágrafo único. Ficam enquadrados na Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte – Zona 3 os perímetros delimitados no Anexo – Mapa 30 desta Lei.

Seção III **Da Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste - Zona 4**

Art 32. A Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste é composta por áreas caracterizadas por fragilidades sociais e ambientais e pela presença de áreas de uso industrial.

Art 33. A Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste - Zona 4 apresenta as seguintes características:

- I. presença de áreas de uso industrial;
- II. concentração da população de baixa renda;
- III. carência de equipamentos públicos;
- IV. presença de parcelamentos localizados em áreas isoladas;
- V. presença da barreira de mobilidade formada pela Rodovia Elyeser Montenegro Magalhães – SP-463.

Art 34. Na Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. recuperação urbana, social e ambiental;
- II. ~~restringir a ocupação da região como eixo de expansão;~~

- III. promover a diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;
- IV. promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas, voltadas à consolidação dos loteamentos industriais;
- V. definir parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;
- VI. suprir a região de infra-estrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários para atender à população já residente;
- VII. adequar a transposição da Rodovia Elyeser Montenegro Magalhães – SP-463;
- VIII. promover medidas necessárias para assegurar o abastecimento de água captada diretamente do Rio Tietê às indústrias;
- IX. estimular a ocupação de habitação de interesse social próxima as áreas de oferta de empregos e equipamentos públicos;

Parágrafo único. Ficam enquadrados na Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste - Zona 4 os perímetros delimitados no Anexo – Mapa 30 desta Lei.

Seção IV

Da Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul - Zona 5

- Art 35.** A Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul é composta por áreas caracterizadas por fragilidades ambientais e pela presença de residenciais fechados e serviços de interesse regional;
- Art 36.** A Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul apresenta as seguintes características:
- I. presença de áreas de interesse regional;
 - II. concentração da população de alta renda;
 - III. presença de parcelamentos localizados em áreas isoladas;
 - IV. presença da barreira de mobilidade formada pela Rodovia Marechal Rondon – SP-300.
- Art 37.** Na Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul devem ser observadas as seguintes diretrizes:
- I. recuperação ambiental;
 - II. restringir a ocupação da região junto as áreas de proteção ambiental e captação de água;
 - III. promover a diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem redução da dependência de outras regiões da cidade;
 - IV. definir parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as condições de fragilidade ambiental da área;
 - V. adequar a transposição da Rodovia Marechal Rondon – SP -300;
 - VI. promover medidas necessárias para assegurar o abastecimento de água captada do Rio Baguaçu;
 - VII. regular a ocupação de empreendimentos fechados e equipamentos de grande impacto;

Parágrafo único. Ficam enquadrados na Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul os perímetros delimitados no Anexo – Mapa 30 desta Lei.

Seção V

Da Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico – Zona 6

Art 38. A Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico é composta por áreas caracterizadas presença industriais e serviços de grande porte, e abrangência e potencial regional dados pela presença das rodovias, aeroporto e hidrovias;

Art 39. A Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico apresenta as seguintes características:

- I - presença de grandes indústrias e serviços;
- II - baixa concentração de população fixa;
- III - presença de grandes glebas e lotes, em grande parte sem ocupação;
- IV - presença das barreiras das Rodovias Marechal Rondon – SP-300 e Rodovia Elyeser Montenegro Magalhães – SP-463.
- V - Presença do aeroporto
- VI - Presença da hidrovias

Art 40. São objetivos da Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico:

- I - incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais.
- II - dinamizar o processo de desenvolvimento, baseando-se nas suas condições de vantagens competitivas, estruturadas a partir da combinação das redes de infraestrutura, especialmente no que se refere às modalidades de transporte;
- III - consolidar o Polo Hidroviário através de estudos e execução de projetos estruturais para o terminal hidroviário, de armazéns e silos, de infraestrutura e de equipamentos;
- IV - integrar as redes de transporte através de estudos e projetos, especialmente para integração da hidrovias com a ferrovia, localizada no Anexo – Mapa 34 desta Lei;
- V - implantar infraestrutura para atender às áreas industriais;
- VI - ampliar a atuação do Aeroporto Dario Guarita através de sua conexão com indústrias e serviços de alta tecnologia;
- VII - ampliar a atuação da hidrovias do Rio Tiete através de sua conexão com indústrias, serviços e oferta de matéria prima;

Art 41. Na Zona de Desenvolvimento Logístico devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. estímulo as atividades de serviços e indústrias com potencial gerador de empregos e renda;
- II. definir parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as atividades executadas na área;
- III. adequar a circulação nas Rodovia Marechal Rondon – SP -300 e Rodovia Elyeser Montenegro Magalhães – SP-463 para fins industriais e de serviços;
- IV. promover medidas necessárias para estimular o crescimento nos eixos de Desenvolvimento Logístico atrelados ao transporte rodoviário, ferroviário, aeroviário e hidroviário;

CAPÍTULO IV DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Seção I Zona de Desenvolvimento Regional – Zona 7

Art 42. A Zona de Desenvolvimento Regional é composta por áreas com grande potencial de desenvolvimento em âmbito regional ~~e com fortes tendências para a expansão urbana,~~ apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano.

Art 43. A Zona de Desenvolvimento Regional, além do uso rural, contém as seguintes características;

- ~~I. áreas de usos para fins de moradia, comércio e lazer~~
- II. concentração de chácaras de recreio e condomínios fechados já consolidados;
- ~~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. presença do Rio Tietê e do Terminal Hidroviário;
- V. zona seccionada pela Rodovia Marechal Rondon - SP-300 e pela Rodovia Elyeser Montenegro Magalhães - SP-463;
- VI. presença da ferrovia;
- VII. presença do Aeroporto Dario Guarita;
- VIII. proximidade com loteamentos industriais;
- IX. presença de aterro sanitário e Estação de Tratamento de Esgoto;
- X. presença da Bacia do Ribeirão Bagaçu;
- XI. presença de áreas destinadas à implantação de unidades operacionais para pólo exportador;
- XII. áreas para a estruturação de pólo hidroviário, com o aproveitamento de todos os tipos de transportes disponíveis: hidrovia, ferrovia, aerovia e rodovias.

Art 44. Na Zona de Desenvolvimento Regional devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da outorga onerosa de alteração de uso do solo;
- II. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;
- III. adequar o sistema viário, em especial o uso da Rodovia Marechal Rondon - SP-300 e da Rodovia Elyeser Montenegro Magalhães - SP-463;
- IV. promover o contínuo controle ambiental da área ocupada ao redor do Aterro Sanitário Municipal;
- V. promover a recuperação ambiental da área ocupada pelo atual aterro sanitário, após a sua desativação;
- VI. promover a elaboração do plano de saneamento para ocupações na Bacia do Ribeirão Baguaçu;
- VII. prover a infraestrutura adequada equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos;
- VIII. impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;
- IX. promover trabalhos de educação ambiental na comunidade.

Art 45. Na Zona de Desenvolvimento Regional devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

- I. celebrar acordos entre órgãos públicos e pessoas jurídicas do setor privado para elaborar estudos, programas e projetos visando à integração das redes de infraestrutura;
- II. instituir lei municipal de proteção e recuperação dos mananciais;
- III. instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;
- IV. constituir o mapeamento agroambiental do Município;
- V. promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água;
- VI. celebrar acordos entre órgãos públicos, pessoas jurídicas do setor privado e Ministério Público, visando à preservação das características e observância das diretrizes desta zona.

Parágrafo único. Ficam enquadrados na Zona de Desenvolvimento Regional - Zona 7 os perímetros delimitados no **Anexo – Mapa 30 desta Lei.**

Seção II **Da Zona de Produção Agrícola Sustentável - Zona 8**

Art 46. A Zona de Produção Agrícola Sustentável é composta por áreas caracterizadas pelo uso predominantemente rural.

- Art 47.** A Zona de Produção Agrícola Sustentável, além do uso rural, contém as seguintes características:
- I - grande diversidade de produção agropecuária e de agroecossistemas;
 - II - presença de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada;
 - III - abundância de recursos hídricos;
 - IV - presença do Rio Tietê;
 - V - diversidade de solos e de estrutura fundiária;
 - VI - predomínio das redes agroindustriais: sucroalcooleira, láctea e de carne bovina;
 - VII - áreas de grande potencial de lazer e turismo.

- Art 48.** Na Zona de Produção Agrícola Sustentável devem ser observadas as seguintes diretrizes:
- I - controlar a ocorrência de novos empreendimentos, com fins de urbanização do solo;
 - II - restringir a implantação de usos urbanos que impliquem em excessivo adensamento populacional e construtivo, promovendo, preferencialmente, os usos agrícolas;
 - III - estabelecer restrições nas modalidades de parcelamento, uso e ocupação do solo, que garantam a integridade ambiental do manancial;
 - IV - promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;
 - V - promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e a preservação do patrimônio histórico e ambiental;
 - VI - 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;
 - VII - adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado aos atrativos turísticos e para o escoamento da produção;
 - VIII - compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental, o uso agrícola e o meio ambiente;
 - IX - consolidar a agricultura familiar;
 - X - promover o associativismo e o cooperativismo;
 - XI - implementar técnicas conservacionistas com manejos sustentáveis;
 - XII - promover a implementação da legislação específica sobre a preservação dos mananciais;
 - XIII - promover a proteção e a recuperação da qualidade e da quantidade de águas superficiais;
 - XIV - implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;
 - XV - promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais, no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;
 - XVI - promover a gestão integrada das fronteiras municipais;
 - XVII - promover trabalhos de educação ambiental na comunidade.

Art 49. Na Zona de Produção Agrícola Sustentável devem ser adotadas as seguintes medidas estratégicas:

- I. instituir lei municipal de proteção e recuperação dos mananciais;
- II. instituir programas e políticas agrícolas municipais de forma integrada com os programas e as políticas estadual e federal;
- III. constituir o mapeamento agroambiental do Município;
- IV. promover a proteção e a recuperação de nascentes e corpos d'água;
- V. celebrar acordos entre órgãos públicos, pessoas jurídicas do setor privado e Ministério Público, visando à preservação das características e observância das diretrizes desta zona.

Parágrafo único. Ficam enquadrados na Zona de Produção Agrícola Sustentável - Zona 7 os perímetros delimitados no Anexo – Mapa 30 desta Lei.

Seção III **Da Zona de Interesse Turístico - Zona 8.**

Art 50. A Zona de Interesse Turístico é composta por áreas caracterizadas pelo uso predominantemente rural e atividades turísticas de uso eventual;

Art 51. A Zona de Interesse Turístico, além do uso rural, contém as seguintes características:

- I. presença de pequenas e médias propriedades na forma de chácaras de recreio;
- II. abundância de recursos hídricos;
- III. presença do Rio Tietê;
- IV. diversidade de solos e de estrutura fundiária;
- V. áreas de grande potencial de lazer e turismo.

Art 52. Na Zona de Interesse Turístico deve ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. controlar a ocorrência de novos empreendimentos que não aqueles para fins turísticos ou de apoio ao turismo;
- II. restringir a implantação de usos urbanos que impliquem em excessivo adensamento populacional e construtivo, promovendo, preferencialmente, os usos turísticos;
- III. estabelecer restrições nas modalidades de parcelamento, uso e ocupação do solo, que garantam a integridade ambiental do manancial;
- IV. promover o potencial econômico e paisagístico a partir da exploração do turismo da região;
- V. promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e a preservação do patrimônio histórico e ambiental;
- VI. compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental, o uso agrícola e o meio ambiente;
- VII. estimular os usos cujo potencial turístico seja compatível com a presença do Rio Tiete;
- VIII. exigir dos empreendimentos as devidas compensações dos impactos ambientais gerados;

Art 53. Na Zona de Interesse Turístico deve ser adotada as seguintes medidas estratégicas:

- I. instituir programas e políticas a fim de estimular o uso turístico e o potencial do Rio Tietê;
- II. Finalizar conforme plano turismo

Parágrafo único. Ficam enquadrados na A Zona de Interesse Turístico - Zona 8 os perímetros delimitados no Anexo – Mapa 30 desta Lei.

CAPÍTULO V DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA E DE URBANIZAÇÃO DIRIGIDA

Art 54. A Macrozona de Expansão Urbana e de urbanização dirigida contém as seguintes características:

- I. áreas de usos para fins residenciais, comerciais, serviços e indústrias, a partir da sua contiguidade as demais Zonas;
- II. área de grande interesse para novos empreendimentos imobiliários, para implantação de loteamentos fechados, chácaras de recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços;
- III. presença de áreas de relevância ambiental, como o aterro sanitário e Estação de Tratamento de Esgoto, além da presença da Bacia do Ribeirão Baguaçu;

Art 55. Na Macrozona de Expansão Urbana devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo como características predominantes aquelas das Zonas mais próximas;
- II. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;
- III. adequar o sistema viário, em especial o uso das Rodovias e ao cumprimento do Mapa que estabelece as diretrizes viárias;
- IV. promover o contínuo controle ambiental da área ocupada e ao redor do Aterro Sanitário Municipal;
- V. promover a recuperação ambiental da área ocupada pelo atual aterro sanitário, após a sua desativação;
- VI. promover a elaboração do plano de saneamento para ocupações na Bacia do Ribeirão Baguaçu;
- VII. prover a infraestrutura adequada e equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos;

Art 56. Possibilita-se a conversão da Macrozona de expansão urbana e urbanização dirigida as demais zonas, a fim de possibilitar sua ocupação, cumpridos os seguintes parâmetros:

- I. A partir das características das zonas contíguas, aplicando-se para cada caso os índices e parâmetros desta zona;
- II. A partir da garantia de oferta de infraestrutura no local, salvaguardadas a oferta de água, destinação de esgoto sanitário, disponibilidade de energia elétrica e sistema viário;

CAPÍTULO V DAS ÁREAS DE ESPECIAIS INTERESSES

Art 57. As áreas de especiais interesses compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por destacar determinadas 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 – a área especial de interesse turístico-histórico;
- ~~V – área especial de interesse industrial;~~
- ~~VI – área especial de interesse logístico;~~
- ~~VII – área especial de interesse de transporte aéreo;~~
- VIII – área especial de interesse social.

Seção I Das Áreas Especiais de Interesse Histórico

Art 58. 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, conferidas por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos contidos na presente Lei.

Art 59. São áreas especiais de interesse histórico:

- I. a poligonal de interesse histórico que congrega as áreas com concentração de imóveis e conjuntos urbanos de interesse histórico localizadas na Zona de Ocupação Consolidada - Zona 1, conforme os perímetros delimitados no Anexo – Mapa 32 desta Lei;
- II. os imóveis dispersos pelo território e áreas tombadas ou preservadas por meio de legislação federal, estadual ou municipal como patrimônio histórico.

Art 60. Os imóveis preservados por meio de legislação federal, estadual ou municipal como patrimônio histórico contido nas áreas especiais de interesse histórico, desde que conservados, poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo à sua conservação, por meio da aplicação da transferência do direito de construir, salvo os edifícios já verticalizados.

Art 61. As áreas especiais de interesse histórico têm como objetivo a promoção do incentivo ao desenvolvimento das atividades educacionais, culturais e turísticas, complementadas pelo setor de comércio e de prestação de serviços.

Seção II

Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

- Art 62.** 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.
- Art 63.** As áreas especiais de interesse ambiental em conformidade aos perímetros delimitados no Anexo – Mapa 32, integrante desta Lei, são as seguintes:
- I. do Parque do Baguaçu;
 - II. da Fazenda do Estado;
 - III. dos rios, córregos, ribeirões, lagoas e várzeas;
 - IV. da bacia do Ribeirão Baguaçu;
 - V. do Country Club;
 - VI. do atual aterro sanitário;
 - VII. das imediações da Estação de Tratamento de Esgoto, em um raio de mil metros a partir do centro geométrico da área de implantação da ETE.

Seção III

Das Áreas Especiais de Interesse Turístico-Histórico

- ~~**Art 64.** As áreas especiais de interesse turístico-histórico são porções do território com concentração de propriedades de interesse histórico-cultural que possuem potencial turístico.~~
- ~~**Art 65.** As áreas especiais de interesse turístico-histórico são as áreas identificadas nos perímetros delimitados no Anexo – Mapa 32 desta Lei.~~
- ~~**Art 66.** São diretrizes para as áreas especiais de interesse turístico-histórico:~~
- ~~I – promover sua identidade específica em função de sua localização geográfica;~~
 - ~~II – alavancar programas e projetos de geração de trabalho e renda;~~
 - ~~III – incentivar atividades que contribuam para o desenvolvimento técnico e social e promovam a absorção da mão-de-obra residente no local;~~
 - ~~IV – incentivar o associativismo e o cooperativismo;~~
 - ~~V – promover seus atrativos turísticos, como a proximidade de propriedades com interesse histórico, o artesanato local e os produtos caseiros;~~
 - ~~VI – promover a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de interesse histórico e de conservação da memória local;~~
 - ~~VII – incentivar o plantio de espécies vegetais floríferas ou paisagisticamente atraentes ao longo das estradas e caminhos, incrementando o potencial dos atributos naturais e assegurando a visibilidade e a qualidade cênica-paisagística da região.~~

Seção IV

Das Áreas Especiais de Interesse Turístico-Ecológico

- ~~**Art 67.** As áreas especiais de interesse turístico-ecológico são porções do território com concentração de condomínios fechados, loteamentos e chácaras de recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços que possuem potencial turístico, conforme os perímetros delimitados no Anexo – Mapa 32 desta Lei.~~
- ~~**Art 68.** São diretrizes para as áreas especiais de interesse turístico-ecológico:~~
- ~~I. promover sua identidade específica em função de sua localização geográfica;~~
 - ~~II. promover seus atrativos turísticos, como a proximidade com o Rio Tietê.~~

Seção V
Das Áreas Especiais de Interesse Industrial

~~Art. 52.~~ As áreas especiais de interesse industrial são porções do território com concentração de atividades industriais localizadas nos perímetros delimitados no Anexo — Mapa 32 desta Lei.

~~Art. 53.~~ São objetivos nas áreas especiais de interesse industrial:

- ~~I — potencializar e controlar o uso industrial, exercendo o controle ambiental;~~
- ~~II — incentivar a implantação de indústrias que complementem as cadeias produtivas locais e regionais.~~

Seção VI
Das Áreas Especiais de Interesse Logístico

~~Art. 54.~~ As áreas especiais de interesse logístico são porções do território com forte potencial de desenvolvimento e integração regional localizadas nos perímetros delimitados no Anexo — Mapa 32 desta Lei.

~~Art. 55.~~ São diretrizes nas áreas especiais de interesse logístico:

- ~~I — dinamizar o processo de desenvolvimento, baseando-se nas suas condições de vantagens competitivas, estruturadas a partir da combinação das redes de infra-estrutura, especialmente no que se refere às modalidades de transporte;~~
- ~~II — identificar e potencializar as vocações sócio-econômicas, no sentido de oferecer subsídios fundamentais para os setores produtivos;~~
- ~~III — promover o desenvolvimento sustentável.~~

~~Art. 56.~~ São ações para a consolidação das áreas especiais de interesse logístico:

- ~~I — consolidar o Pólo Hidroviário através de estudos e execução de projetos estruturais para o terminal hidroviário, de armazéns e silos, de infra-estrutura e de equipamentos;~~
- ~~II — integrar as redes de transporte através de estudos e projetos, especialmente para integração da hidrovia com a ferrovia, localizada no Anexo — Mapa 34 desta Lei;~~
- ~~III — implantar infra-estrutura para atender às áreas industriais;~~
- ~~IV — ampliar a atuação do Aeroporto Dario Guarita através de projetos de acessos, hangares, armazéns, terminal de transporte de cargas, pátio de manobras e equipamentos de apoio;~~
- ~~V — definir ponto de distribuição de água bruta do Rio Tietê para as áreas industriais;~~
- ~~VI — definir áreas para implantação de bases virtuais de gás natural.~~

Seção VII
Da Área Especial de Interesse de Transporte Aéreo

~~Art. 57.~~ A área especial de interesse do transporte aéreo compreende as áreas das imediações do Aeroporto Dario Guarita, que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e instalação de usos, visando à segurança aeroviária e à compatibilização com a normatização federal e estadual específicas, conforme os perímetros delimitados no Anexo — Mapa 32 desta Lei.

~~Parágrafo único.~~ A ocupação da área de que trata este artigo deverá se dar em conformidade com a Lei Municipal n.º 5.518, de 5 de julho de 1999.

~~Art. 58. As atividades que serão exercidas nesta área dependerão de prévia autorização do órgão municipal competente, nos termos da legislação específica de âmbito federal, estadual e municipal.~~

Seção VIII Das Áreas Especiais de Interesse Social

- Art 69.** 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.
- Art 70.** As Áreas Especiais de Interesse Social 1 são as áreas identificadas nos perímetros delimitados no **Anexo – Mapa 32 desta Lei.**
- Art 71.** As áreas definidas como AEIS 1 são aquelas ocupadas por populações de baixa renda, abrangendo ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infra-estrutura urbana e social, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:
- I. urbanização;
 - II. remoção com reassentamento;
 - III. regularização 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.~~
- Art 72.** As áreas definidas como AEIS 2 são compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social, dotados de infra-estrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza.
- Art 73.** Poderão ser criadas novas áreas especiais de interesse social classificadas como 1 ou 2 por meio de lei municipal específica.
- Art 74.** Poderão solicitar a delimitação de novas áreas especiais de interesse social dos tipos 1 ou 2:
- I. Poder Executivo;
 - II. Poder Legislativo;
 - III. associações habitacionais;
 - IV. associações de moradores de áreas passíveis de delimitação que estejam devidamente constituídas;
 - V. proprietários de áreas passíveis de delimitação, a serem destinadas a AEIS.
- Art 75.** A solicitação de delimitação de novas áreas de interesse social do tipo 1 e 2 deverá ser justificado a partir das características do empreendimento, demonstrando as condições sociais e econômicas de oferta do imóvel ou lote frente ao público atingido.
- I - As condições de compra frente a renda do público desejado;

II - As condições de consolidação da área e disponibilidade de equipamentos públicos e oferta de emprego próximos;

- Art 76.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os assentamentos em AEIS 1, cujas ocupações não apresentem riscos, ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas.
- Art 77.** 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.
- Art 78.** O plano de urbanização para cada área especial de interesse social – AEIS será estabelecido por lei municipal, ~~após manifestação do Conselho Municipal de Planejamento~~, e deverá prever:
- 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.
- § 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.
- § 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.
- § 3º.** Para a implementação dos planos de urbanização das AEIS poderão ser utilizados recursos do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com parecer do Conselho Municipal de Planejamento.
- Art 79.** 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 infraestrutura 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;
 - IV. recuperação de áreas de preservação permanente (APP).
- Art 80.** 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 a circulação de veículos, de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso dos moradores;
- III. dimensionamento das áreas públicas;
- IV. índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.

Art 81. Não serão objeto de regularização em AEIS 1 ou parte delas áreas que apresentem as seguintes características, devidamente comprovadas por laudo técnico:

- I. impróprias à urbanização;
- II. onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;
- III. risco geotécnico;
- IV. ~~que ocupe área de preservação permanente (APP).~~

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.

Art 82. No caso de assentamentos já existentes até a publicação desta Lei, em áreas “non aedificandi” 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 Mobilidade Urbana

Art 83. As diretrizes gerais da política municipal de mobilidade urbana buscam garantir as condições necessárias ao exercício da função de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação, com os seguintes objetivos:

- I. priorizar no espaço viário o transporte coletivo, em relação ao transporte individual;

- II. melhorar, ampliar e consolidar a integração do transporte público coletivo em Araçatuba e buscar a consolidação da integração regional;
- III. priorizar a proteção individual dos cidadãos e do meio ambiente no aperfeiçoamento da mobilidade urbana;
- IV. 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 dificuldades de locomoção, em conformidade com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas – A.B.N.T., que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos;
- V. compatibilizar o planejamento e a gestão da mobilidade urbana, para promover a melhoria da qualidade do meio ambiente;
- VI. 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.

Seção II Das Diretrizes Viárias

Art 84. As diretrizes viárias devem obedecer às especificidades de sua localização na estrutura viária urbana, sob os aspectos ambientais, urbanísticos e fundiários das áreas envolvidas, devendo seguir o **Anexo – Mapa 34 desta Lei:**

Art 85. As diretrizes viárias para os novos parcelamentos de solo e obras públicas obedecerão ao estabelecido no Quadro 1:

	Domínio (m)	Leito Carroçável (m)	Canteiro Central (m)	Passeio (m) (2)	Declividade Longitudinal Máxima (%)	Raios de concordância (m)	Cicloviário (m)
Trânsito Rápido							
Arterial	32,00 (1)	10,00 (1)	6,00 (1)	3,00	5%	9 m	Ciclovia bidirecional
Coletora	16,00 (1)	10,00 (1)	-	3,00	5%	9 m	Ciclovia ou ciclofaixa (opcional)
Local	14,00	8,00	-	3,00	5%	9 m	
				2,50 (3)			
Vielas					5%		

(1) Conforme parâmetros da 2.913/88

(2) Para as áreas com incidência das Interesse Ambiental (Lei 7.052), pelo menos 50% do passeio deverá ser mantido permeável;

(3) Quando em AEIS.

TÍTULO III
DAS DIRETRIZES GERAIS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art 86. Deverá o Poder Executivo Municipal a elaborar Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, detalhando áreas e tipologias de uso de acordo com as diretrizes e determinações desta Lei em até dois anos,

Art 87. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá prever formas de controle que envolvam:

- I. parcelamento do solo, englobando dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras;
- II. desmembramento e remembramento de lotes;
- III. densidades construtivas e demográficas;
- IV. volumetria da edificação no lote e na quadras
- V. relação entre espaços públicos e privados;
- VI. circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;
- VII. insolação, aeração, permeabilidade do solo e índice mínimo de cobertura vegetal;
- VIII. usos e atividades e funcionamento das atividades incômodas;
- IX. bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;
- X. poluição atmosférica e qualidade do ar;
- XI. poluição atmosférica sonora;
- XII. interferências negativas na paisagem urbana.

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art 88. O parcelamento de solo será condicionado a macrozona a qual se encontre a área a ser parcelada, respeitando seus parâmetros indicados no Quadro 2.

		Uso predominante	Lote Mínimo (1)	ELUP	Áreas Institucionais (EPU e EPC)	Áreas Patrimoniais
Zona de Ocupação Consolidada	Z1	R1 R2 C1 / S1	200	20%	5%	
Zona de Ocupação Condicionada	Z2	R1 R2 C1 / S1	200	20%	5%	
Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte	Z3	R1 R2 C1 / S1	200	15%	5%	3%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste	Z4	R1 R2 C1 / S1	250 500 250	15%	5%	3%
Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul	Z5	R1 R2 C1 / S1	300 600 300	25%	5%	
Zona de	Z6	R1	250	20%	5%	

Desenvolvimento Industrial e Logístico		R2 C1 / S1 I1	500 250 1000			
Zona de Desenvolvimento Regional	Z7	R1 R2 C1 / S1 I1	250 500 250 1000	20%	5%	

(1) Salvo quando houver incidência de AEIS

Art 89. As áreas institucionais (EPU e EPC) e patrimoniais poderão ser doadas fora do perímetro da gleba a ser parcelada nos seguintes casos:

- I. Quando localizado em áreas com boa oferta de serviços públicos, ou;
- II. Nos casos de parcelamentos destinados a público residente que comprovadamente não faça uso de serviços públicos de educação, saúde ou lazer;

Art 90. As áreas institucionais doadas fora do perímetro da gleba deverão ser oferecidas em bairros ou regiões:

- I. Cujas ofertas de áreas institucionais seja baixa; ou
- II. Que existam projetos por parte da Prefeitura para edificação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos, mas indisponibilidade de áreas adequadas na região; ou
- III. Cujas rendas da população residente esteja abaixo da renda média do município; ou
- IV. Em que haja interesse público para o desenvolvimento de projetos específicos para população em situação de vulnerabilidade social;

Art 91. A doação da área institucional ou patrimonial fora do perímetro da gleba parcelada é condicionada a análise e aceite do órgão competente do Poder Executivo e observadas as condições estabelecidas nesta lei.

Art 92. As áreas institucionais recebidas pelo Poder Público fora dos perímetros das glebas parceladas não poderão ser objeto de concessão, empréstimo ou ter seu uso destinado para qualquer outro fim senão para equipamentos públicos comunitários.

Art 93. As áreas patrimoniais recebidas pelo Poder Público fora dos perímetros das glebas parceladas somente poderão ser objeto de concessão para fins de programas habitacionais de interesse social, conforme regramento próprio, a ser estabelecido em legislação complementar;

Art 94. A doação em área fora da gleba deverá ser feita mediante avaliação financeira do valor da área do parcelamento considerada após sua urbanização, frente ao valor da área a ser compensada em local distinto, as quais deverão ser as mesmas, não se aplicando neste caso os percentuais de doação em metros quadrados;

Art 95. Acerca dos loteamentos de acesso controlado:

- I. Deverão possuir no máximo 700 por 700 metros;
- II. Deverão ter suas áreas institucionais de uso comunitário fora do perímetro de fechamento;

- III. Deverão ter ao menos 50% do mínimo exigido como Espaços Livres de Uso Público fora do perímetro de fechamento;
- IV. Deverão possuir 50% da testada voltada para as vias públicas dotados de grade ou elemento que proporcione permeabilidade visual;

Art 96. As atividades de caráter urbano executadas em glebas, localizadas na Macrozona de qualificação urbana, serão permitidos somente se:

- I. As Glebas possuírem menos de 30.000 m²;
- II. As glebas não interferirem em diretrizes viárias estabelecidas pelo presente plano;
- III. Não possuírem dimensões maiores que 700 por 700 metros;

Art 97. Não cumpridas as premissas do Artigo anterior, deverá a gleba ser alvo de parcelamento de solo, respeitando as diretrizes viárias e doações de áreas públicas.

DO USO DO SOLO

Art 98. Em todo o território do Município de Araçatuba, 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 e nas demais legislações que controlam o uso e ocupação do solo

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

Art 99. Ficam estabelecidos, para efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos, a serem desenvolvidos na Macrozona de Qualificação Urbana:

- I. uso habitacional é aquele destinado à moradia unifamiliar (R1) ou multifamiliar (R2);
- II. uso não-habitacional é aquele destinado ao exercício de atividades comerciais (C1), industriais (I1), de prestação de serviços (S1) e institucionais;
- III. uso misto é aquele que admite a diversidade, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles.

Art 100. A Macrozona de Desenvolvimento Sustentável 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 os usos 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, de lazer, turístico, ecológico e de exploração de recursos minerais, bem como para atividades de ensino e pesquisa.

Seção I **Dos Usos e Atividades Incômodos**

- Art 101.** Os usos não-habitacionais ficam classificados por meio de categorias de atividades.
- Art 102.** As atividades serão classificadas em incômodas ou em não-incômodas com base nos seguintes efeitos:
- I. poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo;
 - II. poluição atmosférica: 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 e 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;
 - VII. geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados;
 - 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.
- Art 103.** O licenciamento das atividades classificadas como incômodas estará sujeito ao cumprimento das medidas constantes do Código de Posturas, será analisado pelos setores competentes da administração municipal e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais.
- § 1º.** Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.
- § 2º.** As atividades incômodas já licenciadas sem a observância das medidas mitigadoras e que gerem reclamações por parte da vizinhança deverão ser submetidas a uma nova avaliação com a finalidade de eliminar os incômodos por elas gerados, com vistas à renovação da licença.
- § 3º.** O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente às exigências legais para cada uma delas.
- Art 104.** Nas áreas de especiais interesses contidas nas zonas urbanas, o licenciamento das atividades estará condicionado à análise de restrições urbanísticas pelo órgão público competente e à observância da legislação pertinente.
- Art 105.** As atividades industriais e outras potencialmente incômodas deverão ser sempre precedidas de estudo de impacto de vizinhança.
- § 1º.** As condições de impacto de vizinhança serão tratadas no Título IV, Seção XI, do Capítulo I, que trata dos instrumentos de indução da política urbana desta Lei.

§ 2º. As indústrias que apresentarem uma ou mais características relacionadas no “caput” deverão ser implantadas preferencialmente nas áreas especiais de interesse industrial, obedecida a legislação pertinente.

Art 106. 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.

Art 107. A Prefeitura Municipal deverá fornecer as diretrizes para o licenciamento de atividades e a implantação de empreendimentos no Município, observando os critérios desta Lei.

Art 108. O requerente não estará isento das aprovações e licenciamentos dos demais órgãos competentes de âmbito federal, estadual e municipal.

Art 109. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos de licenciamento das atividades incômodas ou impactantes descritas nesta seção.

CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art 110. O coeficiente de aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno, e subdivide-se em coeficiente de aproveitamento básico (CAB) e o coeficiente de aproveitamento máximo (CAM):

- I. coeficiente de aproveitamento básico (CAB) é a relação entre a área edificável básica e a área do terreno;
- II. coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante a aplicação de ao menos 3 dos Instrumentos de Incentivo Urbanístico.

Art 111. Os instrumentos de Incentivo Urbanístico têm como objetivo qualificar os espaços públicos e privados, estimulando o adensamento populacional, a consolidação da área urbana, a mobilidade voltada ao pedestre, a segurança pública e a qualidade ambiental.

Art 112. Ficam definidos como instrumentos de Incentivo Urbanístico:

- I. A Fruição Pública;
- II. A fachada ativa ou permeabilidade visual;
- III. O uso misto
- IV. A qualificação do passeio;
- V. A permeabilidade do solo;
- VI. A retenção de águas pluviais

Art 113. Excetua-se dos instrumentos de incentivo urbanístico os empreendimentos para fins industriais e logísticos, localizados na Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico

Art 114. A Fruição pública é definida como a área privada livre e aberta ao uso público, que estabelece a ligação do lote com um ou mais logradouros, localizada no pavimento de acesso aos

mesmos, destinada à circulação de pessoas, cuja largura seja de no mínimo 4 metros (quatro metros) em toda a sua extensão;

- I. A área de fruição pública deverá ser averbada em registro de imóveis como faixa de servidão em favor do município com uso permissível público e deverá ser igual ou superior a 100 m² (cem metros quadrados)
- II. Não deve conter muros ou barreiras físicas, sendo vedado o uso como estacionamento de veículos automotores;
- III. Somente será permitido o fechamento em horários determinados pela Secretaria de Planejamento

Art 115. A fachada ativa, entendida como a condição de implantação de atividade não residencial junto ao térreo, sem recuo aos acessos abertos ao nível do logradouro ou à área de fruição pública, que possua vitrines, varandas, portas, que permitam interação entre o passeio público e o térreo;

- I. A Fachada ativa deverá ser garantida em pelo menos 50% da testada do empreendimento, aberta para fins comerciais ou de serviços;

Art 116. A permeabilidade visual entendida como a aplicação de elementos que permitam a visualização do interior do lote, como gradis, telas, vidros ou similares;

Art 117. O incentivo ao Uso Misto, de modo que se situem no primeiro pavimento (térreo com acesso direto pelo logradouro público) e que seja destinado no mínimo 10% (dez por cento) de sua área para a instalação destas atividades, ou ao menos 30% da testada do imóvel;

Art 118. A qualificação do passeio, entendido como a garantia de no mínimo 4m (quatro metros) de largura do passeio para áreas em que regularmente o passeio seja inferior a esta medida, permitindo o avanço do passeio sobre a área do lote;

- I. a área necessária para o alargamento do passeio deve permanecer livre de edificação e o gradil, caso existente, deve ser instalado após este limite;
- II. a faixa necessária para o alargamento da calçada deverá ser doada à Prefeitura e, nesse caso, a área doada poderá ser utilizada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e demais índices estabelecidos nesta lei

Art 119. A permeabilidade do solo, definida como as áreas que excederem o percentual mínimo estabelecido pela Taxa de Ocupação, em pelo menos 25%.

Art 120. A retenção de águas pluviais, definida como a implantação de equipamentos de retenção das águas de chuva, como bacias, piscinões, cisternas, valetas de infiltração, jardins de chuva, e outros, destinadas a equipamentos cuja área de impermeabilização do solo seja superior a 400 metros quadrados, contadas as edificações, pisos, e outros elementos que não permitam a permeabilidade do solo;

- I. Os equipamentos de retenção poderão ser construídos dentro ou fora da área do empreendimento, quando tratar-se de edificação;

Art 121. Os coeficientes de aproveitamento para cada zona do território do Município são os seguintes:

		CAB	CAM
Z1	Zona de Ocupação Consolidada	1,5	3,5
Z2	Zona de Ocupação Condicionada	1,5	3,5
Z3	Zona de Ocupação Controlada Urbana Norte	1,5	2,0
Z4	Zona de Ocupação Controlada Urbana Oeste	1,5	2,0
Z5	Zona de Ocupação Controlada Urbana Sul	1,5	2,0
Z6	Zona de Desenvolvimento Industrial e Logístico	1,5	3,5

Art 122. Não incide o coeficiente de aproveitamento para a implantação de estacionamentos de veículos em subsolos, coberturas, elevadores e caixas de escada.

~~§ 2º. Nas áreas de especiais interesses, o coeficiente de aproveitamento poderá ser definido em legislação específica, em conformidade com as diretrizes estabelecidas nesta Lei.~~

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA POLÍTICA URBANA

Seção I Da Utilização, da Edificação e do Parcelamento Compulsório

Art 123. Os imóveis localizados na Macrozona Urbana não parcelados, não edificados, subutilizados e não utilizados são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Art 124. Consideram-se imóveis não parcelados:

- I. As glebas de terra com mais de 20.000 m², localizadas nas Zonas de Ocupação Controlada;
- II. As glebas de terra com mais de 10.000 m² localizadas nas Zonas de Ocupação Consolidada e Condicionada;

Art 125. Consideram-se imóveis não edificados:

- I. Os lotes urbanos vazios e dotados de infraestrutura, com área igual ou superior a 250m² quando na Zona Consolidada e na Zona Condicionada;
- II. Os lotes urbanos vazios e dotados de infraestrutura, com área igual ou superior a 1.000 m² quando na Zona de Desenvolvimento Industrial,
- III. Os lotes urbanos vazios e dotados de infraestrutura, com área igual ou superior a 500 m² quando nas Zonas Controladas;
- IV. Para efeito do computo da área, inclui-se lotes contíguos pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas;

- Art 126.** Consideram-se imóveis subutilizados:
- I. Os lotes com área superior a 500 m², cujo coeficiente de aproveitamento é inferior a 0,3.
- Art 127.** Consideram-se imóveis não utilizados:
- I. O Imóvel que mesmo não se configurando como subutilizado, tem, no mínimo, 50% de sua área construída desocupada por mais de 1 ano;
- Art 128.** Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de:
- I. 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de edificação desses imóveis, e mais um ano para iniciar as obras a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública;
 - II. 2 (dois) anos a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento de solo desses imóveis;
 - III. 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para utilizar, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública;
- Art 129.** Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.
- Art 130.** Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

~~I — será passível de edificação compulsória os lotes vagos com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados), incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;~~

~~II — será passível de ser realizado parcelamento compulsório nas globas com área igual ou maior do que 10.000m² (dez mil metros quadrados);~~

~~III — será passível de utilização compulsória nos imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses ou que tenham área edificada menor do que 10% (dez por cento), nos terrenos com dimensão maior ou igual a 1.000m² (um mil metros quadrados), desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie, ou os imóveis particulares cujas edificações estejam em ruínas ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio.~~

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

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

~~§ 3º. O prazo máximo para protocolo e aprovação do projeto e início das obras para utilização, edificação e parcelamento compulsórios dos imóveis citados no “caput” deste artigo será de trinta e sete meses, contados a partir da notificação referida no § 1º. do art. 90 desta Lei.~~

Art 131. Para a aplicação do disposto desta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação, acompanhada de laudo técnico, que ateste a situação do imóvel ser subutilizado, não utilizado, não edificado ou não parcelado.

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

- I. por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel, ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II. por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso

Art 132. A abertura dos processos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias serão abertos mediante denúncias ou de ofício, e cumprirão aos seguintes prazos:

- II. Até 30 dias para vistoria no imóvel;
- III. Até 60 dias para constatação da situação;
- IV. Até 90 dias para emissão da notificação, ou encerramento do procedimento;

~~§ 2º. Os prazos a que se refere o “caput” não poderão ser inferiores a:~~

~~I—um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;~~

~~II—dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.~~

Art 133. Os empreendimentos de grande porte, localizados em terrenos objeto da notificação prevista no art. 90 desta Lei, poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto em lei municipal específica, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Parágrafo único. A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no “caput”, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis à espécie.

~~Art. 92. Poderão ser aceitas como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, desde que seja assegurado o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pela administração municipal.~~

~~Art. 93. A lei municipal específica que tratar do instrumento de utilização, de edificação e de parcelamento compulsórios deverá estabelecer a forma de participação do Conselho Municipal de Planejamento nas diversas etapas de aplicação deste instrumento.~~

Seção II

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

Art 134. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

- IV. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.
- V. Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.
- VI. Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.
- VII. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.
- VIII. Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município;
- IX. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, retornará o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.
- X. Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

~~Art. 94. O Poder Executivo procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (I.P.T.U.) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos casos em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não estejam em conformidade com a legislação em vigor.~~

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

~~§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo art. 95 desta Lei.~~

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

Seção III **Da Desapropriação com Pagamento em Títulos**

Art 135. Decorridos cinco anos de cobrança do I.P.T.U. progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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

Art 136. Findo o prazo do artigo anterior, a Prefeitura deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano;

Art 137. O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do I.P.T.U., descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata a Lei e não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

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

O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de dois anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público,, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão a terceiros através do devido procedimento licitatório.

~~§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.~~

§ 6º. Para o adquirente do imóvel nos termos do parágrafo anterior, ficam mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 90 desta Lei.

Seção IV Do Direito de Preempção

Art 138. A Prefeitura poderá exercer o direito de preempção nos termos da legislação federal para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor, planos setoriais, ou outras intervenções prioritárias;

Art 139. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art 140. Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção, tendo a Prefeitura a preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de cinco anos.

Art 141. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente da Prefeitura em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado, que deverá ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

- III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

Art 142. Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2o do artigo anterior, a Prefeitura deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

- I. A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor.
- II. A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.
- III. Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação da Prefeitura, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.
- IV. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

Art 143. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

- I. anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;
- II. imitar-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência.
- III. Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, a Prefeitura poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

~~**Art. 96.** O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.~~

~~§ 1º. Em conformidade com este Plano Diretor, lei municipal específica delimitará as áreas situadas na Zona de Ocupação Consolidada — Zona 1, na Zona de Ocupação Condicionada — Zona 2 e na Zona de Ocupação Controlada Urbana — Zona 3 em que incidirá o direito de preempção e fixará o prazo de vigência de quatro anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.~~

~~§ 2º. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.~~

~~Art. 97. O direito de preempção será exercido sempre que o Município 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 art. 96 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 98. 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. A Prefeitura Municipal 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.

§ 4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º. deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do I.P.T.U. ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V Do Direito de Superfície

Art. 99. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 100. Em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 101. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 102. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º. Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º. A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção VI Das Outorgas Onerosas

Subseção I Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 103. O Poder Executivo Municipal aplicará a outorga onerosa do direito de construir na Zona de Ocupação Consolidada - Zona 1 nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAB) mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário em conformidade com os arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 104. Na outorga onerosa do direito de construir, o coeficiente de aproveitamento básico (CAB) poderá ser alterado até o limite fixado no coeficiente de aproveitamento máximo (CAM), conforme estabelecido nos arts. 87 e 88 desta Lei.

Art. 105. (V E T A D O).

Art. 106. Lei municipal estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da outorga onerosa do direito de construir, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

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

III – a contrapartida do beneficiário.

§ 1º. O Conselho Municipal de Planejamento gerenciará o processo da outorga onerosa do direito de construir, e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Planejamento e serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do art. 26 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 107. As obras, os serviços ou quaisquer outros benefícios resultantes da contrapartida proveniente da outorga onerosa do direito de construir deverão ocorrer de forma concomitante à implantação do respectivo empreendimento.

Subseção II **Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo**

Art. 108. O Poder Executivo aplicará a outorga onerosa de alteração do uso do solo na Zona de Desenvolvimento Regional - Zona 4 mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o art. 29 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 109. (V E T A D O).

Art. 110. As condições a serem observadas na aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo incidentes na Zona 4 deverão ser estabelecidas em conformidade com esta Lei e com lei municipal específica que determinará:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

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

III – a contrapartida do beneficiário.

§ 1º. O Conselho Municipal de Planejamento gerenciará o processo da outorga onerosa de alteração de uso do solo e os valores estabelecidos deverão ser publicados no órgão oficial do Município.

§ 2º. A constituição de áreas especiais de interesse social para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social na Zona 4 não será submetida à outorga onerosa de alteração de uso do solo.

Art. 111. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso do solo na Zona 4 serão aplicados com as seguintes finalidades:

I – aquisição de áreas infra-estruturadas destinadas a empreendimentos habitacionais de interesse social;

II – projeto e execução de equipamentos de esporte, cultura e lazer ou em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, definidos pela administração municipal, a serem implementados na Zona 2 e na Zona 3;

III – destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Planejamento e aplicados com as finalidades previstas nos incisos de I a VIII do art. 26 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Seção VII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 112. 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos arts. 32, 33 e 34 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 113. Na lei que aprovar a operação urbana consorciada deverá constar um plano de trabalho com o seguinte conteúdo mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – 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;
- 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 art. 112 desta Lei;
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil.

§ 1º. O Conselho Municipal de Planejamento 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 publicação da lei de que trata o “caput” deste artigo, perderão a eficácia as licenças e autorizações a cargo da Prefeitura Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 114. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

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

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

Seção VIII Da Transferência do Direito de Construir

Art. 115. Lei municipal específica autorizará o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito básico de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º. A lei municipal referida no “caput” 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.

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

Art. 116. O potencial construtivo decorrente da transferência do direito de construir apenas poderá ser utilizado, conforme as determinações da municipalidade, na Zona de Ocupação Consolidada - Zona 1.

Art. 117. Na Zona 1 poderá ser utilizado o potencial construtivo originado nos imóveis de interesse histórico localizados na área especial de interesse histórico.

Art. 118. O custo do potencial transferido será estabelecido em 5% (cinco por cento) do valor da construção relativa à parte edificada a mais e viabilizada por meio do uso do potencial adquirido.

§ 1º. Os procedimentos a serem adotados para implementação deste instrumento serão objeto de lei municipal específica, e o cálculo do valor do potencial transferido será baseado em cotações obtidas junto a fontes reconhecidas e especializadas.

§ 2º. Os valores destas cotações deverão ser publicados no órgão oficial do Município, a cada operação efetivada, mediante a supervisão do Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 119. O potencial construtivo a ser transferido dos imóveis da área especial de interesse histórico será calculado com base na metragem quadrada resultante da diferença entre a área do existente, que não poderá ser alterada devido à conservação do imóvel, e o potencial não utilizado, considerando-se o CAM igual a 4,0 (quatro).

Art. 120. A transferência do potencial construtivo relativo aos imóveis de interesse histórico deverá ocorrer entre setores privados do mercado, e a tramitação deverá ser autorizada e supervisionada pela Prefeitura Municipal e pelo Conselho Municipal de Planejamento.

Parágrafo único. Os recursos obtidos na transferência do potencial construtivo deverão ser investidos na recuperação arquitetônica e urbanística do próprio imóvel de interesse histórico.

Art. 121. O limite máximo de receptação da transferência do direito de construir da Zona 1 é equivalente ao coeficiente de aproveitamento máximo (CAM).

Art. 122. A Prefeitura Municipal deverá manter registro das transferências do direito de construir em relação a cada imóvel gerador ou conjunto de imóveis geradores.

Parágrafo único. Fica vedada nova transferência no imóvel que foi beneficiado com o potencial construtivo transferido.

Seção IX Do Consórcio Imobiliário

Art. 123. O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 5º. da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

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

§ 2º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º. do art. 8º. da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Seção X Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 124. Os empreendimentos que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infra-estrutura, 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 – RIV, quando for o caso.~~

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

Art 144. Para efeito desta Lei, consideram-se empreendimentos de impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características:

- I. os empreendimentos comerciais, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) ou em lotes com mais de 5.000 m², ou com mais de 100 vagas de estacionamento;
- II. os empreendimentos de prestação de serviços, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados); ou em lotes com mais de 5.000 m²; ou com mais de 100 vagas de estacionamento;
- III. empreendimentos residenciais multifamiliares com mais de 50 unidades habitacionais ou com mais de 100 vagas de estacionamento;

- IV. empreendimentos residenciais com mais de 200 lotes;
- V. empreendimentos de lazer e diversão, fixos ou temporários, instalados em área de terreno igual ou superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);
- VI. os empreendimentos industriais, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- VII. loteamentos glebas superiores a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- VIII. centrais de carga ou abastecimento, com área superior a 500 m²
- IX. estações de tratamento de esgoto, resíduos, aterros sanitários, estações de transbordo, cemitérios ou crematórios e similares;
- X. presídios, locais de detenção provisória e unidades de reeducação de menores;
- XI. parques temáticos, estádios, autódromos, kartódromos ao ar livre e similares;
- XII. aeroportos, portos e heliportos;
- XIII. hospitais;

Art 145. Além dos empreendimentos listados acima, o Poder Público poderá exigir o EIV daqueles empreendimentos que, mesmo não se enquadrando nos critérios acima, de alguma forma caracterizarem-se como:

- I. atividades potencialmente incômodas;
- II. 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;
- III. empreendimentos que coloquem em risco a preservação do patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto de conselho específico;
- IV. empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário.

~~Art. 126. Os empreendimentos serão analisados sobre os possíveis impactos:~~

Art 146. O EIV deverá abordar no mínimo o seguinte conteúdo:

- I. Eventual adensamento populacional e impactos na infra-estrutura urbana, 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;
- II. impactos gerados nos equipamentos urbanos e comunitários, como escolas, postos de saúde;
- III. alterações de uso e ocupação do solo;
- IV. eventual valorização ou desvalorização imobiliária do entorno;
- V. a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;
- VI. aspectos de ventilação, iluminação, insolação, aumento das temperaturas;
- VII. produção de qualquer tipo de poluição
- VIII. alterações na estrutura socioeconômica
- IX. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

~~I—na infra-estrutura urbana;~~

~~II—na estrutura urbana;~~

~~III—na paisagem urbana;~~

~~IV—na estrutura sócioeconômica;~~

~~V—no ambiente natural, histórico e morfológico;~~

~~VI — na produção de qualquer tipo de poluição;~~

~~VII — na rede de serviços urbanos públicos ou privados.~~

~~**Art. 127.** 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 — áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;~~

~~II — equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação e lazer, entre outros;~~

~~III — 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;~~

~~IV — equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;~~

~~V — 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;~~

~~VI — geração de qualquer tipo de poluição;~~

~~VII — paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;~~

~~VIII — impacto sócioeconômico na população residente ou atuante no entorno;~~

~~IX — adensamento populacional e aumento de demanda de infra-estrutura;~~

~~X — uso e ocupação do solo;~~

~~XI — valorização ou desvalorização imobiliária.~~

Art 147. A Prefeitura Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para sua aprovação, projeto onde constem as alterações e as complementações, bem como a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação e adequação do sistema viário através da implantação de dispositivos, canteiros, retornos, pontos de ônibus, faixa de pedestres, conjuntos semaforicos, ciclovias ou outras soluções necessárias à mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;
- II. ampliação das redes de água, esgoto sanitário, drenagem e extensão da pavimentação;
- III. destinação de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos institucionais, em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento;
- IV. construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela administração municipal;
- V. recuperação e/ou preservação ambiental da área;

- VI. preservação e recuperação, se for o caso, de fachadas ou outros elementos arquitetônicos, artísticos ou culturais e imóveis tombados, ou em estudo de tombamento, existentes na área interna do empreendimento e/ou em seu entorno.
- I – 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;
 - II – ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres e semaforização, necessários à mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;
 - III – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;
 - IV – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombados ou em processo de tombamento ou desde que haja interesse manifesto de conselho específico, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;
 - V – possibilidade de construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela administração municipal;
 - VI – melhoria ou ampliação das redes de infra-estrutura.

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

Art. 129. Os empreendimentos e as proposições para a eliminação de impactos sugeridos pelo EIV deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante apreciação dos conselhos municipais competentes, nos casos definidos em lei específica.

~~**Art. 130.** O Poder Executivo regulamentará os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento.~~

- Art 148.** Dar-se-á publicidade aos documentos e procedimentos integrantes do EIV, de modo que:
- I. O EIV Será alvo de audiência pública quando solicitadas por associações de bairro, entidades civis, Ministério Público ou por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos;
 - II. A audiência pública, quando convocada, será promovida as custas do empreendedor, em local próximo ao empreendimento, divulgada em jornal de grande circulação, e em horário compatível com a participação dos usuários da localidade;
 - III. Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis por ao menos 30 dias antes da audiência junto ao site oficial da Prefeitura Municipal;

Art 149. O Poder Executivo exigirá o instrumento do EIV nos processos abertos após esta Lei, e regulamentará os critérios e procedimentos para aplicação deste instrumento quando necessário.

Seção XI Do Estudo de Impacto Ambiental

Art. 131. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a Resolução CONAMA n.º 001/86 ou legislação que venha a sucedê-la, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, nos termos da Lei Federal n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Parágrafo único. A licença ambiental referida no “caput” deste artigo será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

Art. 132. Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades estarão dispensados da obtenção da licença ambiental referida no artigo anterior, mas estarão sujeitas à avaliação do Estudo do Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório do Impacto de Vizinhança (EIV/RIVI) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão de licenças ou alvarás de construção, reforma, ou funcionamento, conforme o disposto nos arts. 36, 37 e 38 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades públicos e privados, referidos no “caput” deste artigo, bem como os parâmetros e procedimentos a serem adotados para sua avaliação.

Art. 133. O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos ambientais decorrentes da implantação da atividade.

Art. 134. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes dos estudos ambientais, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Seção XII

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

~~**Art. 135.** A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.~~

~~**Art. 136.** A regularização fundiária pode ser efetivada por meio da concessão de uso especial para fins de moradia.~~

~~**Art. 137.** Aquela que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.~~

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

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

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

~~Art. 138.~~ Nos imóveis de que trata o art. 137 desta Lei, com mais de 250m² (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 proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

~~§ 1º.~~ O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

~~§ 2º.~~ Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

~~§ 3º.~~ A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

~~Art. 139.~~ 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 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

~~Art. 140.~~ No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público possibilitará ao possuidor o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local.

~~Art. 141.~~ É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito individual e coletivo de uso em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

~~I— de uso comum do povo;~~

~~II— destinado a projeto de urbanização;~~

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

~~IV— reservado à construção de represas e obras congêneres; ou~~

~~V— situado em via de comunicação.~~

~~Art. 142.~~ O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da administração pública, ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

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

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

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

~~Art. 143.~~ O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato "inter vivos" ou "causa mortis".

~~Art. 144.~~ O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

~~I— o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou~~

~~II — o 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.~~

Seção XIII Da Arrecadação de Bens Abandonados

Art 150. O imóvel caracterizado como abandonado, do qual o proprietário não tenha a intenção de o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após três anos ser incorporado à propriedade do Município, conforme estabelece a legislação federal.

Art 151. O Município poderá promover a arrecadação do imóvel urbano quando ocorrerem cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O imóvel encontrar-se abandonado;
- II. O proprietário não manifestar mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- III. Não estiver na posse de outrem.

Art 152. Há a presunção absoluta de que o proprietário não manifesta mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, deixa de pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano, por 05 (cinco) anos.

Art 153. A Prefeitura deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, nos termos estabelecidos pelo regulamento, cabendo ao Poder Executivo:

- I. Abrir o processo administrativo de ofício ou mediante denúncia.
- II. Elaborar de imediato relatório circunstanciado, descrevendo as condições do bem, anexando fotos e lavrará o auto de infração, contendo Requerimento ou denúncia que motivou a instauração do processo de arrecadação; Certidão imobiliária atualizada; Prova do estado de abandono; e certidão positiva do IPTU.

Art 154. Será dada ampla publicidade ao decreto de arrecadação, devendo seu conteúdo ser afixado no imóvel arrecadado e publicado em jornal de circulação local, garantindo a ampla defesa e o contraditório.

Art 155. Decorridos 03 (três) anos da data da publicação do decreto o bem passará à propriedade do Município.

Art 156. O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono poderá ser empregado diretamente pela Administração Pública Direta ou Indireta, para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas, permitido seu uso para Associações Cívicas sem fins lucrativos, Entidades Assistenciais, Educativas e Esportivas envolvidas com atividades de interesse público ou concedido para programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Habitação para a aquisição de terrenos e glebas.

Art 157. Os débitos do IPTU incidentes sobre o imóvel, correspondentes aos anos anteriores à arrecadação, serão absorvidos pelo valor do mesmo, quando esse passar à propriedade do município.

TÍTULO V
DO SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS E DIRETRIZES

Art. 145. O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento e gestão municipal, em que estão assegurados os objetivos e as diretrizes definidas nesta Lei, com participação popular na sua implementação ou revisão.

Art. 146. O Poder Executivo Municipal implementará um Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência, constituído pelo sistema de tomada de decisões.

Art. 147. O Poder Executivo deverá articular e promover os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão e formulação de diretrizes da política urbana, contando com as entidades e órgãos técnicos que congreguem profissionais especializados neste ramo.

CAPÍTULO II
DOS ORGANISMOS DE GESTÃO

Art. 148. O Sistema Municipal de Gestão e de Planejamento é um processo interativo dos diversos órgãos e setores da administração municipal, devendo:

- I – elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da administração municipal e de outros níveis de governo;
- II – desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, neste Plano Diretor Municipal e na legislação vigente mediante a proposição de leis, decretos e normas, visando à constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio à Administração Pública Municipal;
- III – supervisionar e participar do processo de definição das diretrizes para a formulação do PPA – Plano Plurianual e da LDO – Lei das Diretrizes Orçamentárias.

Seção I
Do Conselho Municipal de Planejamento

Art. 149. O Conselho Municipal de Planejamento terá as seguintes atribuições:

- I – monitorar a gestão do Plano Diretor;
- II – elaborar propostas, examinar e emitir pareceres nos temas afetos à política urbana ou quando solicitado;
- III – acompanhar a elaboração e a regulamentação da legislação urbana e analisar, quando necessário, casos específicos;
- IV – colaborar na elaboração da política de infra-estrutura e desenvolvimento do Município;
- V – supervisionar a aplicação dos instrumentos de indução da política urbana descritos nesta Lei;
- VI – colaborar na política de saneamento e de preservação ambiental;
- VII – as relacionadas nesta Lei.

Seção II

Do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Art. 150. Será criado por lei específica o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, destinado a propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano e habitação de interesse social, organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos.

Art. 151. A lei de criação do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano deverá prever as seguintes condições, observando-se o disposto no § 3º. do art. 67, § 2º. do art. 106 e inciso III do art. 111, todos desta Lei:

I – a constituição das receitas;

II – a destinação dos recursos;

III – a definição dos órgãos de gestão, operacionalização e fiscalização.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES

Art. 152. O Município deverá implantar, coordenar e manter atualizado um sistema de informações para o planejamento, capacitado a acompanhar o desenvolvimento e as transformações da cidade, e integrado por informadores, usuários, órgãos públicos, concessionárias de serviços públicos e entidades de classe.

§ 1º. Os agentes públicos e privados ficam obrigados a fornecer ao órgão central de planejamento os dados e as informações necessárias ao sistema de informações para o planejamento.

§ 2º. O sistema de informações para o planejamento deverá publicar as informações analisadas, bem como colocá-las à disposição dos informantes e usuários.

Art. 153. O sistema de informações para o planejamento de que trata o artigo anterior compreenderá, entre outras, informações sobre:

I – identificação, caracterização e utilização dos imóveis do Município;

II – aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade instituídos nesta Lei;

III – receitas e despesas do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 154. Esta Lei será revisada pelo menos a cada dez anos a partir da data de sua publicação, respeitando-se os mesmos procedimentos estabelecidos no § 4º. do art. 40 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 155. As normas referentes ao uso e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei têm aplicação imediata.

Art. 156. Os processos administrativos, inclusive os que tratam de uso e ocupação do solo, ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior à da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

Art. 157. A regulamentação, a gestão e a complementação deste Plano Diretor serão feitas por meio de um arcabouço normativo composto de leis e decretos municipais que tratarão de:

- I – Código de Obras e Edificações;
- II – Código de Posturas;
- III – Lei de Constituição do Conselho Municipal de Planejamento;
- IV – Lei de Constituição do Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano;
- V – Lei das Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais;
- VI – Lei de Parcelamento do Solo;
- VII – Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- VIII – leis de Implementação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana;
- IX – Plano Municipal de Mobilidade Sustentável;
- X – Lei de Preservação do Patrimônio Histórico;
- XI – Plano de Macrodrenagem Urbana;
- XII – regulamentação da Lei de Impacto e de Incomodidade à Vizinhança.

Art. 158. Ficam ressalvadas, para todos os efeitos legais e de direito, as convenções quanto ao uso e ocupação do solo e as restrições relativas às edificações, discriminadas nos atos constitutivos de loteamentos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, garantindo assim os direitos adquiridos dos proprietários e possuidores desses imóveis.

Art. 159. O Município de Araçatuba fica autorizado a firmar convênios com os municípios da região, visando a viabilizar soluções comuns para a coleta, manejo, destinação final e tratamento de lixo domiciliar, industrial e outros considerados rejeitos especiais.

Art. 160. O Município de Araçatuba fica autorizado a promover consórcio intermunicipal com os municípios vizinhos, visando a garantir a manutenção das características hídricas e ambientais das bacias hidrográficas.

Art. 161. Os estabelecimentos prisionais, de ressocialização, de reinserção social e similares, estadual ou federal, inclusive aqueles destinados para menores, somente poderão ser instalados na Macrozona de Desenvolvimento Sustentável, em áreas que estejam localizadas a mais de cinco quilômetros da Macrozona de Qualificação Urbana.

Art. 162. Os cemitérios somente poderão ser construídos na Macrozona de Desenvolvimento Sustentável.

Art. 163. Lei municipal específica definirá o Plano de Macrodrenagem do Município.

Art. 164. As leis decorrentes deste Plano Diretor deverão ser publicadas no prazo máximo de trezentos e sessenta dias a contar de sua publicação.

Art. 165. Esta Lei Complementar entra em vigor em _____

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA, 6 de outubro de 2006, 97 anos da Fundação de Araçatuba e 84 anos de Sua Emancipação Política.