

**PROJETO DE LEI QUE INSTITUI O
PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE
SANTA CRUZ DO RIO PARDO . SP**

SETEMBRO . 2006

CONTEÚDO

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E MECANISMOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA Art. 3º – Art. 6º

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA Art. 7º

CAPÍTULO III

DOS MECANISMOS DA POLÍTICA URBANA Art. 8º – Art. 9º

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO MACROZONEAMENTO Art. 12 – Art. 17

CAPÍTULO II

DA MACROZONA URBANA

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DA MACROZONA URBANA Art. 18 – Art. 23

SEÇÃO II

DA ZONA 1 – ZONA CONSOLIDADA Art. 24 – Art. 25

SEÇÃO III

DA ZONA 2 – ZONA EM CONSOLIDAÇÃO Art. 26 – Art. 35

SEÇÃO IV

DA ZONA 3 – ZONA CONSOLIDADA COM RESTRIÇÕES AO ADENSAMENTO Art. 36 – Art. 37

SEÇÃO V

DA ZONA 4 – ZONA EM CONSOLIDAÇÃO COM RESTRIÇÕES AO ADENSAMENTO Art. 38 – Art. 43

CAPÍTULO III

DA MACROZONA RURAL

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DA MACROZONA RURAL Art. 44 – Art. 48

SEÇÃO II

DA ZONA 5 – ZONA DE INFLUÊNCIA URBANA Art. 49 – Art. 54

SEÇÃO III

DA ZONA 6 – ZONA DE RECUPERAÇÃO E PROTEÇÃO DE MANANCIAL Art. 55 – Art. 56

SEÇÃO IV	
DA ZONA 7 – ZONA DE PRESERVAÇÃO DE COBERTURA VEGETAL	Art. 57 – Art. 59
SEÇÃO V	
DA ZONA 8 – ZONA DE ELEVADO RISCO DE EROSÃO	Art. 60 – Art. 61
SEÇÃO VI	
DA ZONA 9 – ZONA DE MODERADO RISCO DE EROSÃO	Art. 62 – Art. 63
CAPÍTULO IV	
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE	
SEÇÃO I	
DAS DIRETRIZES GERAIS DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE	Art. 64 – Art. 67
SEÇÃO II	
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL	Art. 68 – Art. 71
SEÇÃO III	
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	Art. 72 – Art. 74
SEÇÃO IV	
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO-CULTURAL	Art. 75 – Art. 77
SEÇÃO V	
DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE INSTITUCIONAL	Art. 78 – Art. 80
SEÇÃO VI	
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	Art. 81 – Art. 83
SEÇÃO VII	
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL	Art. 84 – Art. 88
SEÇÃO VIII	
DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DE URBANIZAÇÃO	Art. 89 – Art. 92
CAPÍTULO V	
DA MOBILIDADE URBANA E DO SISTEMA VIÁRIO	Art. 93
SEÇÃO I	
DAS DIRETRIZES GERAIS DA MOBILIDADE URBANA	Art. 94
SEÇÃO II	
DAS DIRETRIZES GERAIS DO SISTEMA VIÁRIO	Art. 95 – Art. 97
TÍTULO III	
DO PARCELAMENTO DO SOLO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
CAPÍTULO I	
DO PARCELAMENTO DO SOLO	
SEÇÃO I	
DAS DIRETRIZES GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO	Art. 98º – Art. 112

CAPÍTULO II	
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
SEÇÃO I	
DAS DIRETRIZES GERAIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	Art. 113 – Art. 118
CAPÍTULO III	
DO USO DO SOLO	
SEÇÃO I	
DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO	Art. 119 – Art. 125
SEÇÃO II	
DOS USOS GERADORES DE INCÔMODO	Art. 126 – Art. 130
SEÇÃO III	
DOS USOS GERADORES DE IMPACTO	Art. 131 – Art. 135
CAPÍTULO IV	
DA OCUPAÇÃO DO SOLO	
SEÇÃO I	
DAS DIRETRIZES GERAIS DA OCUPAÇÃO DO SOLO	Art. 136 – Art. 138
SEÇÃO II	
DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO	Art. 139 – Art. 142
SEÇÃO III	
DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO	Art. 143 – Art. 146
SEÇÃO IV	
DAS TAXAS DE PERMEABILIDADE	Art. 147 – Art. 149
SEÇÃO V	
DAS TAXAS DE COBERTURA VEGETAL	Art. 150 – Art. 152
CAPÍTULO V	
DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA POLÍTICA URBANA	
SEÇÃO I	
DA UTILIZAÇÃO, EDIFICAÇÃO OU PARCELAMENTO COMPULSÓRIOS	Art. 153 – Art. 155
SEÇÃO II	
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	Art. 156 – Art. 157
SEÇÃO III	
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	Art. 158 – Art. 162
SEÇÃO IV	
DAS OUTORGAS ONEROSAS	Art. 163
SUBSEÇÃO I	
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	Art. 164 – Art. 169
SUBSEÇÃO II	
DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO	Art. 170 – Art. 175
SEÇÃO V	
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	Art. 176 – Art. 183
SEÇÃO VI	
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	Art. 184 – Art. 187

TÍTULO IV

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL Art. 188 – Art. 189

CAPÍTULO II

DOS MECANISMOS DE DEMOCRATIZAÇÃO URBANA MUNICIPAL

SEÇÃO I

DOS SISTEMAS DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE Art. 190 – Art. 191

SUBSEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO Art. 192 – Art. 196

SUBSEÇÃO II

DAS CONFERÊNCIAS, DEBATES, AUDIÊNCIAS E CONSULTAS PÚBLICAS Art. 197 – Art. 199

SEÇÃO II

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO Art. 200 – Art. 203

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS Art. 204 – Art. 206

ANEXOS

ANEXO 01

DO MACROZONEAMENTO

ANEXO 02

DA MACROZONA URBANA

ANEXO 03

DA MACROZONA URBANA E ZONA DE INFLUÊNCIA URBANA

ANEXO 04

DA MACROZONA RURAL

ANEXO 05

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE NA MACROZONA URBANA

ANEXO 06

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE NA MACROZONA RURAL

ANEXO 07

DO SISTEMA VIÁRIO

LEI COMPLEMENTAR Nº 316, 10 DE OUTUBRO DE 2.006

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Santa Cruz do Rio Pardo (SP)

ADILSON DONIZETI MIRA, Prefeito do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

Art. 1º. Os princípios, diretrizes e mecanismos da política urbana, como fixados por esta Lei constituem o Plano Diretor do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, devendo os mesmos ser observados pelos Agentes Públicos, Privados e Sociais que atuam na construção e gestão do Município, conforme disposto no art. 182 da Constituição Federal e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 2º. Para os fins previstos nesta Lei entende-se por:

- I. **ACESSIBILIDADE UNIVERSAL:** possibilidade de acesso aos serviços e espaços públicos a todas as pessoas;
- II. **ACESSIBILIDADE:** possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, aos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, às edificações, aos transportes e aos sistemas e meios de comunicação, por pessoa portadora de mobilidade reduzida ou outras necessidades especiais;
- III. **ACESSO VIÁRIO:** é a interligação para veículos ou pedestres entre: a) logradouro público e propriedade privada; b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio; c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;
- IV. **ACRÉSCIMO OU AMPLIAÇÃO:** obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;
- V. **ADENSAMENTO URBANO:** ocupação dos espaços urbanos em conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor;
- VI. **AFASTAMENTO:** menor distância entre a projeção horizontal da edificação e as divisas do lote ou gleba, medida perpendicularmente às referidas divisas, ou a distância entre edificações de um mesmo lote ou gleba;
- VII. **ALINHAMENTO:** linha legal, traçada pelas autoridades municipais, que serve de limite entre o lote ou gleba e o logradouro público;
- VIII. **ÁREA "NON AEDIFICANDI":** área que fica sujeita à restrição do direito de construir, por razões de ordem legal e de interesse urbanístico;
- IX. **ÁREA CONSTRUÍDA:** área total da edificação, somando-se as áreas dos pavimentos, as ocupadas por paredes e pilares e incluindo-se a área de edículas e demais construções complementares sobre o lote; para efeitos de tributação não serão consideradas como área construída as construções provisórias, sem

- pavimentação e instalações, com pelo menos duas laterais livres (sem fechamento) e sejam de fácil remoção;
- X. **ÁREA DE RISCO:** área sujeita a diversos tipos de risco, como: inundação, erosão, contaminação de recursos hídricos, do solo e subsolo, deslizamento;
 - XI. **ÁREA DE SISTEMA DE LAZER:** percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente à implantação de praças, jardins e equipamentos de lazer para usufruto da população;
 - XII. **ÁREA DE USO COMUM:** área edificada ou não, que se destina ao uso comum dos proprietários ou ocupantes de uma gleba ou de uma edificação, constituídas de unidades autônomas;
 - XIII. **ÁREA DE USO INSTITUCIONAL:** percentual da área objeto de parcelamento destinada exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários para usufruto da população;
 - XIV. **ÁREA EDIFICÁVEL:** área obtida a partir da área total do imóvel contida na matrícula subtraindo-se área de servidão, faixas de drenagem, áreas de preservação permanente, áreas de reservas florestais e áreas de vias;
 - XV. **ÁREA LIVRE DO LOTE:** superfície do lote não ocupada pela projeção da edificação;
 - XVI. **ÁREA OCUPADA:** superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área elementos componentes das fachadas, tais como: "brise-soleil", jardineiras, marquises, pérgulas e beirais;
 - XVII. **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE:** porções do território onde estão localizadas florestas de preservação permanente, definidas por lei ou por ato declaratório do Poder Público Municipal, respectivamente, nos termos dos arts. 2º e 3º da Lei Federal 4.771/65 e suas alterações;
 - XVIII. **AUDIÊNCIA PÚBLICA:** instância de discussão, na qual a Administração Pública informa, esclarece e discute temas, projetos ou programas de interesse da coletividade, assegurada a participação dos cidadãos, os quais podem exercer seu direito de manifestação, apresentando sugestões para adequação ou alteração das propostas inicialmente apresentadas;
 - XIX. **CATEGORIA DE USO:** classificação dos diferentes usos que podem ocupar uma edificação;
 - XX. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** índice calculado pela relação entre a área da edificação e a área do lote ou gleba;
 - XXI. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO** – índice de construção permitido sobre o lote, sem considerar a possibilidade de recepção de potencial construtivo de outro imóvel ou a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - XXII. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:** fator que multiplicado pela área do lote definirá seu potencial construtivo máximo;
 - XXIII. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO** – entendido como o menor índice de construção admitido sobre o lote, inferior ao qual estará sujeito à aplicação de dispositivos de indução à ocupação;

- XXIV. COMITÊ DE BACIAS HIDROGRÁFICAS: órgão colegiado formado por representantes da União, dos Estados, dos Municípios e da sociedade civil que tem competência para promover o debate das questões relacionadas a recursos hídricos, bem como arbitrar sobre seus conflitos, aprovar e acompanhar a execução do Plano de Recursos Hídricos da Bacia, elaborar propostas aos Conselhos Estadual e Nacional, dentre outras atribuições;
- XXV. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO: direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, por tempo certo ou indeterminado, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social;
- XXVI. DESDOBRO: parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado;
- XXVII. DESMEMBRAMENTO: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos e no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XXVIII. DIREITO DE PREEMPÇÃO: na hipótese do Poder Público Municipal necessitar do imóvel para realizar finalidades enumeradas no artigo 26 do Estatuto da Cidade, terá preferência na aquisição do imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares;
- XXIX. DIREITO DE SUPERFÍCIE: faculdade atribuída ao proprietário de imóvel urbano de conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, através de escritura pública registrada na Serventia Imobiliária;
- XXX. EIXO DA VIA: é a linha que passa eqüidistante aos alinhamentos;
- XXXI. EQUIPAMENTO URBANO – equipamentos públicos de infra-estrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, redes telefônicas, pavimentação e similares;
- XXXII. FRACIONAMENTO: parcelamento do solo utilizando a infraestrutura urbana existente;
- XXXIII. FRENTE DO LOTE: divisa lindeira com a via de circulação ou logradouro público.
- XXXIV. FUNDO DO LOTE: divisa oposta à frente do lote, sendo que: a) no caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais; b) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo será definido pelo setor de Planejamento da Prefeitura;
- XXXV. GLEBA: terreno que ainda não foi objeto de parcelamento, sob qualquer forma;
- XXXVI. IMÓVEL URBANO NÃO EDIFICADO – imóvel cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero, desde que seja juridicamente possível a edificação;
- XXXVII. INFRA-ESTRUTURA – conjunto de redes e serviços públicos constituído por rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, rede de galerias de águas pluviais, rede de energia elétrica, abertura e pavimentação das vias públicas e execução de meio-fio.
- XXXVIII. LINDEIRO: o que se limita ou é limítrofe;

- XXXIX. LOGRADOURO PÚBLICO: todo e qualquer espaço de uso comum da população;
- XL. LOTE: terreno servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe, resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública;
- XLI. LOTEAMENTO: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XLII. MATA CILIAR – vegetação que cresce junto às margens de um rio e ao longo desse, e impede ou dificulta seu assoreamento;
- XLIII. MOBILIÁRIO URBANO – elementos aparentes no espaço urbano tais como: painéis, cartazes, elementos de sinalização urbana, elementos aparentes da infraestrutura urbana, cabinas telefônicas, caixas de correio, lixeiras, abrigos de pontos de ônibus, bancos, bancas de revista, dentre outros;
- XLIV. OCUPAÇÃO IRREGULAR – ocupação de imóvel ocorrida em desconformidade com as leis;
- XLV. PARCELAMENTO DO SOLO – processo de divisão ou redivisão de uma gleba ou lote, regido pela Lei Federal nº 6.766/79, o qual poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições constantes daquele mesmo diploma legal e das legislações estaduais e municipais pertinentes;
- XLVI. PARCELAMENTO IRREGULAR – todo parcelamento não aprovado pela administração municipal e/ou não registrado;
- XLVII. POTENCIAL CONSTRUTIVO – quantidade de área possível de se edificar sobre um lote urbano, produto da área do lote ou gleba pelo coeficiente de aproveitamento da zona em que estiver situado;
- XLVIII. PRESERVAÇÃO: conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem a proteção em longo prazo das espécies, habitats e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais;
- XLIX. RECUO: distância mínima, medida em projeção horizontal, entre a edificação e a divisa do lote, sendo que: os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvados o aproveitamento do subsolo e a execução de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;
- L. RECUPERAÇÃO: restituição de um ambiente degradado a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua condição original;
- LI. RECURSO AMBIENTAL: a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, a paisagem, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera, a fauna e a flora;
- LII. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, visando legalizar a permanência de populações em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, objetivando o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária;

- LIII. REMEMBRAMENTO: é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;
- LIV. RESTAURAÇÃO: restituição de um ambiente degradado o mais próximo possível da sua condição original;
- LV. SUSTENTÁVEL: relação com o ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa;
- LVI. TAXA DE OCUPAÇÃO: percentagem da área do terreno ocupada pela projeção da edificação no plano horizontal, não sendo computados nesta projeção os elementos componentes das fachadas, tais como: brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;
- LVII. TAXA de PERMEABILIDADE: percentual expresso pela relação entre a área permeável (não pavimentada ou edificada) e a área total do lote ou gleba;
- LVIII. TERRENO SUB-UTILIZADO: aquele localizado em área servida por redes básicas de infra-estrutura, sem o aproveitamento mínimo de sua potencialidade;
- LIX. UNIDADE DE CONSERVAÇÃO: espaço territorial e seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, sob regime especial de administração, com objetivos de conservação e limites definidos, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;
- LX. VAZIO URBANO: terreno ou gleba, dentro do perímetro urbano situados, subutilizado ou não utilizado conforme os critérios desta lei por atividade social, econômica ou de natureza pública;
- LXI. VIA DE CIRCULAÇÃO: espaço destinado para a circulação de veículos ou pedestres, compreendendo a pista de rolamento, o passeio e canteiro central (quando houver);
- LXII. ZONA DE AMORTECIMENTO: entorno de um perímetro, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre aquele perímetro;
- LXIII. ZONEAMENTO: definição de perímetros com objetivos e normas específicos, com o propósito de proporcionar os meios e as condições para que todos os objetivos desta lei possam ser alcançados de forma harmônica e eficaz.

TÍTULO 1

DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E MECANISMOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 3º. Os princípios fundamentais de Política Urbana ao Município de Santa Cruz do Rio Pardo aplicáveis são:

- I - Cumprimento da Função Social da Cidade de forma a garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada, reconhecendo a todos os cidadãos o direito à moradia e aos serviços urbanos;
- II - Cumprimento da Função Social da Propriedade, no sentido de regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como da sensatez para com o ambiente;
- III - Promoção de Igualdade e Justiça Social mediante a redistribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização, erradicação da pobreza, redução das desigualdades e exclusão social;
- IV - Indução ao Desenvolvimento Sustentável e garantia do direito a uma cidade sustentável, este entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, à preservação do patrimônio, à cultura e ao lazer, para as atuais e futuras gerações;
- V - Inclusão da Paisagem Natural e Construída como Elemento Estruturador do processo de desenvolvimento municipal;
- VI - Gestão Democrática, Compartilhada e Descentralizada da Cidade por meio da participação e controle social da população e de todas as formas de associações com suas representações constituídas, na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento rural e urbano;
- VII - Integração rural e urbana e integração regional através de programas e projetos de atuação.

Art. 4º. Os Agentes públicos, privados e sociais deverão observar e seguir os princípios acima estabelecidos entendendo que a cidade deve se converter em benefício para todos os cidadãos, democratizando as condições para usar os recursos disponíveis de forma sustentável.

Art. 5º. A cidade cumpre suas funções sociais na medida em que assegura o direito de seus habitantes ao acesso à moradia; ao transporte coletivo; ao saneamento ambiental; à energia elétrica; à iluminação pública; ao trabalho; à educação; à saúde; à cultura; ao lazer; à segurança; ao patrimônio, à identidade e memória cultural; ao meio ambiente preservado e sustentável.

Art. 6º. A propriedade, para cumprir sua função social, deve atender no mínimo aos seguintes requisitos:

- I - Respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas legislações dela decorrentes;
- II - Ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, promotores da função social da propriedade;
- III - Ter aproveitamento, uso e ocupação do solo que sejam compatíveis com a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do meio ambiente; respeito ao

direito de vizinhança; a segurança dos imóveis das imediações; a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos; a redução das viagens por transporte individual motorizado; a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico; a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes; a preservação da memória histórica e cultural.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 7º. A política urbana do Município tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e deve observar as diretrizes gerais no Artigo 2º da Lei Federal nº 10.257/2001 e as seguintes diretrizes locais:

- I - Adequar o uso e ocupação do território com a capacidade de suporte dos recursos naturais e da infra-estrutura instalada;
- II - Prover espaços adequados para toda a população do Município e garantir os instrumentos para que as propriedades, urbana e rural, cumpram com sua função social;
- III - Transferência para a coletividade da valorização imobiliária inerente aos processos de urbanização;

IDENTIDADE LOCAL

IV - Promover os elementos que formam a identidade do Município, contemplando o potencial turístico e paisagístico do Rio Pardo, fortalecendo o meio rural, revitalizando as atividades agropecuárias e fornecendo as condições necessárias para a constituição de um centro de produção e comercialização da indústria calçadista;

INTEGRAÇÃO REGIONAL

V - Incrementar a Gestão e o Planejamento regionais, otimizando as cadeias produtivas regionais, investindo na circulação e no escoamento de sua produção, agindo cooperativamente para potencializar as especificidades locais, maximizando a identidade da região e ampliando as possibilidades de geração de trabalho e renda;

RELAÇÃO ENTRE MEIO RURAL E URBANO

- VI - Integrar e complementar as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VII - Melhorar e ampliar a infra-estrutura para a mobilidade de pessoas e produtos, os canais de comunicação e a comercialização da produção agropecuária;
- VIII - Implementar políticas públicas específicas para os distritos rurais;

QUALIDADE AMBIENTAL

IX - Implementar políticas públicas – rural e urbana – que visem atividades que não resultem em significativo impacto ambiental;

- X - Implantar programas voltados à reparação de áreas degradadas, buscando recuperar as condições do solo, água, ar, fauna e flora;
- XI - Considerar as bacias e micro-bacias hidrográficas como unidades de planejamento do território, principalmente no desenvolvimento de projetos de sistemas de saneamento destinados ao abastecimento de água, à coleta e ao tratamento de esgoto e à drenagem das águas pluviais;
- XII - Proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, os patrimônios culturais, históricos, artísticos, paisagísticos e arqueológicos;
- XIII - Preservar todas as categorias de Áreas de Preservação Permanente e fazer cumprir as legislações de âmbito municipal, estadual e federal que as regulam, impedindo os usos não conformes;
- XIV - Elaborar planos específicos para as micro-bacias, visando ocupações de baixo impacto ambiental e ações de impacto positivo, especialmente na recomposição de áreas degradadas, de APPs - Áreas de Preservação Permanente, contemplando a restauração e a conexão entre as matas ciliares;

MEIO URBANO E SISTEMA HÍDRICO

- XV - Adotar medidas de precaução para melhoria das condições ambientais do sistema hídrico e dos fundos de vales;
- XVI - Investir, como uma das prioridades do Município, no sistema de drenagem urbana, com a utilização de sistemas de dissipação, retenção e de infiltração de águas pluviais;

ECONOMIA

- XVII - Direcionar políticas públicas com base nas potencialidades e vulnerabilidades da área rural;
- XVIII - Criar condições para o turismo sustentável no meio rural no vale do Rio Pardo e nas demais áreas propícias, tanto no meio urbano como rural;
- XIX - Adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços, e de expansão urbana, compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- XX - Investir em projetos e ações, os quais viabilizem o crescimento econômico, se enquadrem nas vocações do Município, preservem o ambiente e favoreçam equilíbrio social com maior oferta de empregos;

ESPAÇOS PÚBLICOS

- XXI - Atender à demanda por novos equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e às necessidades da população compatibilizando-os às características locais, reservando espaços para suporte à infraestrutura urbana, potencializando a utilização dos espaços existentes e impedindo o processo de ocupação irregular do espaço público;
- XXII - Incentivar políticas de preservação do patrimônio histórico-cultural;

EQUIPAMENTOS SOCIAIS

- XXIII - Estabelecer critérios para a localização dos equipamentos sociais, considerando suas funções sociais, a mobilidade e a acessibilidade de seus usuários, as condições infra-estruturais e a opinião pública;

MOBILIDADE

- XXIV - Universalizar a mobilidade e a acessibilidade priorizando o uso do transporte coletivo e dos modos não motorizados;
- XXV - Assegurar o direito de locomoção dos habitantes mediante oferta adequada e prioritária no uso do sistema viário para o transporte público, condicionando a circulação de automóveis à segurança de pedestres e ciclistas e à fluidez do transporte de carga;

ADENSAMENTO POPULACIONAL E VAZIOS URBANOS

- XXVI - Prever o crescimento da cidade segundo critérios de atendimento a todos os serviços públicos essenciais, otimizando o uso da infra-estrutura instalada, contemplando a integração viária com a malha consolidada e estabelecendo restrições à ocupação, de acordo com a capacidade de gestão e com as condições dos recursos naturais no perímetro urbano e seu entorno;
- XXVII - Buscar a utilização adequada das áreas ociosas e a produção de habitação de interesse social promovendo o seu aproveitamento por meio de estímulos ou ônus tributários;
- XXVIII - Ordenar e controlar o uso do solo, de forma a evitar:
- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental.

POLÍTICA HABITACIONAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- XXIX - Utilizar os instrumentos legais previstos no Estatuto da Cidade, onde forem aplicáveis, para Regularização Fundiária no Município;
- XXX - Estabelecer normas especiais de urbanização, considerando o uso e a ocupação do solo, a situação socioeconômica e as normas ambientais para regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- XXXI - Propiciar a melhoria das condições de moradias ocupadas pela população de baixa renda implementando as medidas necessárias para a regularização destas áreas, assegurando o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários e aos serviços públicos essenciais;

CONDIÇÕES ADMINISTRATIVAS PARA O PLANEJAMENTO

- XXXII - Realizar a gestão compartilhada na implantação e no monitoramento do Plano Diretor e da política urbana, por meio de instrumentos de democratização e mecanismos de acompanhamento e controle;

- XXXIII - Estabelecer estrutura administrativa - pessoal e instrumental apropriados – para melhorar a capacidade de gestão do planejamento;
- XXXIV - Implementar um Sistema de Informações Municipais informatizado, constantemente atualizado e com pessoal qualificado para sua operação a fim de contribuir na gestão e planejamento urbano e servir como mecanismo de acesso público aos dados e informações municipais;
- XXXV - Gerar investimentos que viabilizem o desenvolvimento sustentável e as principais demandas sociais.

CAPÍTULO III

DOS MECANISMOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 8º. As estratégias propostas para o planejamento do Município passam pela construção permanente do acordo social, pelo Plano Diretor norteando os investimentos estruturais, pela articulação com outros processos de planejamento, como o de bacias hidrográficas e pela necessidade de compatibilização das Leis de Diretrizes Orçamentárias (LDOs) e dos Planos Plurianuais (PPAs) com o Plano Diretor.

Art. 9º. Para o cumprimento das diretrizes da política urbana serão utilizados os seguintes instrumentos:

I - Instrumentos de Planejamento e Organismos de Gestão:

- a) Plano Diretor;
- b) Legislação do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, edificações e posturas;
- c) Zoneamento ambiental;
- d) Plano Plurianual;
- e) Diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) Gestão orçamentária participativa;
- g) Planos, programas e projetos setoriais integrados;
- h) Planos de desenvolvimento econômico e social;
- i) Mecanismos de acompanhamento e controle da população.

II - Institutos Tributários e Financeiros:

- a) Impostos e taxas municipais diversos;
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;
- c) Contribuição de Melhoria;
- d) Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- e) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

III - Institutos Jurídicos, Urbanísticos e Administrativos:

- a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) Desapropriação;
- c) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

- d) Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- e) Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- f) Instituição de Unidades de Conservação;
- g) Instituição de Áreas Especiais de Interesse Social, Ambiental, Histórico-Cultural, Institucional, de Desenvolvimento Econômico e de Urbanização;
- h) Direito de superfície;
- i) Direito de preempção;
- j) Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo;
- l) Transferência do direito de construir;
- m) Operações urbanas consorciadas;
- n) Regularização fundiária;
- o) Consórcio Imobiliário;
- p) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- q) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- r) Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

Art. 10. Com base nas informações produzidas no processo de elaboração deste Plano Diretor, as ocupações futuras no Município devem levar em consideração as suas características ambientais, integrando-as aos processos econômicos e sociais de modo a reordenar o desenvolvimento do Município.

Art. 11. Todas as ações relacionadas à infra-estrutura devem considerar o desenvolvimento do município de forma sustentável.

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO MACROZONEAMENTO

Art. 12. O Macrozoneamento é a base fundamental para definir o uso e a ocupação do solo no Município, estabelecendo um referencial espacial, em concordância com as estratégias da política urbana.

Art. 13. O Macrozoneamento e o Zoneamento do Município deverão atender às seguintes diretrizes:

- I - Discriminar e delimitar as áreas urbanas e rurais, as áreas especiais e as áreas de preservação;
- II - Preservar, proteger e recuperar o meio ambiente natural e construído valorizando o patrimônio e requalificando a paisagem;
- III - Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas melhor urbanizadas, adequando-o à infra-estrutura disponível;
- IV - Conter a ocupação de áreas ambientalmente protegidas por lei;
- V - Restringir a utilização de áreas de riscos geológicos;
- VI - Estabelecer um monitoramento e o controle ambiental eficiente;
- VII - Estimular e preservar as áreas de exploração agrícola e pecuária;
- VIII - Exigir o licenciamento prévio de projetos de urbanização de áreas rurais, por meio da análise e da avaliação dos órgãos competentes e em conformidade com esta Lei;
- IX - Definir os tipos de uso, os coeficientes de aproveitamento e as taxas de ocupação, de permeabilidade e de cobertura vegetal do solo para todas as zonas do município;
- X - Promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- XI - Exigir o licenciamento prévio dos órgãos públicos competentes para todos os procedimentos que impliquem em mudanças de uso do solo, em alterações de coeficientes urbanísticos, em parcelamento do solo, incluindo os remembramentos e os desmembramentos;
- XII - 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;
- XIII - Exigir Estudo de Impacto de Vizinhança, e suas ações complementares, para regularização ou licenciamento das atividades ou empreendimentos potencialmente impactantes, instalados no território do Município.

Art. 14. O Macrozoneamento abrange todo o território municipal, e a conformação de suas bacias e micro-bacias hidrográficas são a base de sua subdivisão físico-territorial-ambiental.

Art. 15. Para efeito desta Lei, as condições de infra-estrutura instalada, as características de uso e ocupação do solo e as especificidades do ambiente natural e construído são os elementos básicos considerados na constituição de Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse.

Art. 16. O Município de Santa Cruz do Rio Pardo é composto pelas Macrozonas Rural e Urbana (ANEXO 01), constituídas por zonas que apresentam características semelhantes, favorecendo

a implementação de instrumentos de ordenamento, de controle e de Áreas de Especial Interesse.

Art. 17. As normas do Macrozoneamento são regras fundamentais de ordenação do território municipal, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana da função social da cidade e da propriedade.

CAPÍTULO II

DA MACROZONA URBANA

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DA MACROZONA URBANA

Art. 18. A Macrozona 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 de atrair investimentos imobiliários.

Art. 19. Os critérios para a subdivisão da Macrozona Urbana em zonas com características e diretrizes específicas, pautam-se pelas análises:

- I - Dos aspectos ambientais;
- II - Da localização;
- III - Da densidade populacional;
- IV - Da oferta de serviços públicos;
- V - Da capacidade de infra-estrutura instalada;
- VI - Das características de uso e de ocupação do solo.

Art. 20. As diretrizes gerais para a Macrozona Urbana devem orientar as ações de melhoria e a redução de conflitos na cidade existente e em seu eventual crescimento.

Art. 21. São diretrizes gerais para a Macrozona Urbana:

- I - Aplicar os Instrumentos de Indução à Política Urbana (Capítulo IV) para manutenção e melhoria das características da área;
- II - Priorizar a conservação dos corpos d'água e suas margens, recuperando e revegetando as APPs - Áreas de Preservação Permanente;
- III - Preservar as APPs - Áreas de Preservação Permanente - também como zonas de amortecimento de cheias ao longo dos cursos d'água;
- IV - Elaborar um Plano de Macrodrenagem por meio de soluções integradas que:
 - a) contemplem as intervenções estruturais e não-estruturais;
 - b) impeçam a ocorrência de assoreamentos, enchentes e erosões.

- V - Garantir a manutenção da qualidade e da quantidade do manancial de abastecimento público;
- VI - Orientar a ocupação urbana em consonância com a capacidade de suporte ambiental, levando-se em consideração a capacidade de atendimento à demanda futura por água para abastecimento público e para o recebimento dos efluentes sanitários;
- VII - Orientar a expansão urbana para direções que:
 - a) acarretem menos conflitos viários, e;
 - b) não exijam a transposição de barreiras naturais ou construídas, como os rios e as rodovias.
- VIII - Implementar uma política de mobilidade que contemple um sistema de hierarquização viária que integre a cidade consolidada e suas futuras expansões;
- IX - Promover a criação e preservação de áreas de interesse coletivo, buscando a identificação dos moradores com a sua cidade e a melhoria da qualidade de vida e da oferta de serviços;
- X - Prever e reservar espaços adequados para suporte à implantação e monitoramento da infra-estrutura urbana;
- XI - Potencializar a utilização dos espaços públicos existentes;
- XII - Implementar políticas públicas específicas para os distritos rurais.

Art. 22. A ocupação futura do Município deve levar em consideração as suas características ambientais, integrando-as aos processos econômicos e sociais de modo a reordenar o desenvolvimento do Município.

Art. 23. A Macrozona Urbana divide-se em quatro Zonas distintas (ANEXOS 02 e 03):

- I - Zona 1 – Zona Consolidada (Z1);
- II - Zona 2 – Zona em Consolidação, subdividida em Zonas 2A, 2B, 2C e 2D (Z2A, Z2B, Z2C e Z2D);
- III - Zona 3 – Zona Consolidada com Restrições ao Adensamento (Z3);
- IV - Zona 4 – Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento, subdividida em Zonas 4A e 4B (Z4A e Z4B).

SEÇÃO II

DA ZONA 1 - ZONA CONSOLIDADA (Z1)

Art. 24. A Zona Consolidada – Zona 1 - apresenta as seguintes características:

- I - Presença de boa infra-estrutura instalada;
- II - Sistema viário consolidado, com poucos problemas de integração e continuidade;
- III - Boa oferta de serviços públicos e privados;
- IV - Predominância de áreas de uso misto composto principalmente pelo uso habitacional, pelo uso de comércio e serviços e pelo uso institucional;
- V - Concentração de população de média e alta renda.

Art. 25. Na Zona Consolidada – Zona 1 - devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Garantir a diversidade de usos, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II - Incrementar o adensamento urbano compatível com a capacidade de suporte da infraestrutura;
- III - Promover a preservação de imóveis históricos na região central da cidade;
- IV - Preservar as APPs com presença de mata ciliar e recuperar aquelas que estiverem inadequadamente ocupadas;
- V - Prever mecanismos de controle de enchentes, erosões e assoreamentos;
- VI - Promover a ocupação de lotes e glebas vazios e dos imóveis subutilizados;
- VII - Direcionar os recursos advindos da aplicação dos Instrumentos de Indução da Política Urbana para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO III

DA ZONA 2 - ZONA EM CONSOLIDAÇÃO (Z2)

Art. 26. A Zona em Consolidação – Zona 2 - apresenta as seguintes características:

- I - Deficiência da oferta de infra-estrutura urbana ou serviços públicos essenciais;
- II - Localização periférica à malha urbana, limitada por barreiras, naturais ou construídas, gerando maiores dificuldades na circulação de pessoas e veículos;
- III - Presença de lotes não edificados em empreendimentos já licenciados.

Art. 27. A Zona em Consolidação é composta pelas Zonas 2A, 2B, 2C e 2D, que possuem características específicas.

Art. 28. A Zona 2A apresenta as seguintes características:

- I - Composta pelo empreendimento denominado Jardim Planalto;
- II - Localização periférica, com dificuldade de acesso a serviços públicos;
- III - Descontinuidade das ligações viárias com o entorno.

Art. 29. Na Zona 2A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Garantir o provimento de infra-estrutura de drenagem de águas pluviais e de equipamentos públicos, principalmente equipamentos de saúde e de educação;
- II - Implantar as conexões viárias necessárias à integração da Zona com o restante da malha urbana.

Art. 30. A Zona 2B apresenta as seguintes características:

- I - Zona composta pelo empreendimento denominado Parque São Jorge;
- II - Deficiência da oferta de serviços públicos;

- III - Ocorrência de conexões viárias que implicam na transposição de ribeirões urbanos, gerando descontinuidade do traçado urbano e dificultando sua integração com a malha urbana consolidada;
- IV - Presença de lotes não edificadas.

Art. 31. Na Zona 2B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Garantir o provimento de infra-estrutura de drenagem de águas pluviais e de equipamentos públicos, principalmente equipamentos de saúde e de educação;
- II - Promover a melhoria das ligações viárias;
- III - Empregar instrumentos que estimulem a ocupação dos lotes não edificadas;
- IV - Preservar as APPs do Ribeirão Mandassaia por meio da revegetação e da restauração de suas margens.

Art. 32. A Zona 2C apresenta as seguintes características:

- I - Zona composta por parte dos empreendimentos denominados Jardim Eleodoro II e Vila dos Oitenta;
- II - Deficiência da infra-estrutura de drenagem, com impactos nas margens do Ribeirão Mandassaia;
- III - Traçado urbano descontínuo;
- IV - Ocupação urbana invadindo faixas de APPs - Áreas de Preservação Permanente.

Art. 33. Na Zona 2C devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Promover a implantação de infra-estrutura e de equipamentos públicos, sobretudo infra-estrutura de drenagem;
- II - Preservar as APPs por meio da revegetação e da restauração das margens do Ribeirão Mandassaia;
- III - Solucionar as irregularidades de ocupações espontâneas para uso habitacional em APPs por meio da adoção de políticas habitacionais de interesse social.

Art. 34. A Zona 2D apresenta as seguintes características:

- I - Zona composta pelo empreendimento denominado Chácara Peixe;
- II - Deficiência da infra-estrutura de drenagem, com disposição final das águas pluviais gerando erosão às margens da Rodovia SP-225 e assoreamento no Rio Pardo;
- III - Deficiência na infra-estrutura viária, com ruas sem guia, sarjeta ou asfalto;
- IV - Traçado urbano descontínuo;
- V - Conflito de tráfego pela proximidade da Rodovia SP-225 e deficiência nos dispositivos de acesso e transposição;
- VI - Regularização fundiária ainda não completada;
- VII - Presença significativa de lotes não edificadas.

Art. 35. Na Zona 2D devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Implantar infra-estrutura viária e de drenagem;
- II - Recuperar e controlar a erosão ao longo da Rodovia SP-225;
- III - Promover a regularização fundiária do empreendimento;
- IV - Implantar os dispositivos de segurança necessários para a minimização do conflito com a Rodovia SP-225.

SEÇÃO IV

DA ZONA 3 - ZONA CONSOLIDADA COM RESTRIÇÕES AO ADENSAMENTO (Z3)

Art. 36. A Zona Consolidada com Restrições ao Adensamento – Zona 3 - apresenta as seguintes características:

- I - Presença de boa infra-estrutura instalada;
- II - Sistema viário consolidado, mas com dificuldade de transposição do Rio Pardo prejudicando a conexão com a área central da cidade;
- III - Razoável oferta de serviços públicos;
- IV - Presença predominante de uso habitacional com população de baixa renda;
- V - Zona contida em região pouco indicada como vetor de expansão urbana devido ao estrangulamento e deficiência na transposição do Rio Pardo, o que dificulta a integração destas zonas com a Zona Consolidada.

Art. 37. Na Zona Consolidada com Restrições ao Adensamento – Zona 3 - devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Garantir melhor ligação desta região com a parte central da cidade;
- II - Aplicar os Instrumentos de Indução da Política Urbana para manutenção e melhoria das potencialidades e dos atributos específicos da Zona;
- III - Evitar o adensamento populacional que implique:
 - a) no aumento da demanda pela transposição do rio, e;
 - b) no afunilamento da conexão viária com o restante da cidade.

SEÇÃO V

DA ZONA 4 - ZONA EM CONSOLIDAÇÃO COM RESTRIÇÕES AO ADENSAMENTO (Z4)

Art. 38. A Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento – Zona 4 - apresenta as seguintes características:

- I - Deficiência da oferta de infra-estrutura urbana ou serviços públicos essenciais;
- II - Localização periférica à malha urbana, limitada por barreiras, naturais ou construídas, gerando maiores dificuldades na circulação de pessoas e veículos;
- III - Concentração de população de baixa renda;

IV - Composta por zonas inadequadas como vetores de expansão urbana devido às suas condições urbanísticas e ambientais.

Art. 39. A Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento é composta pelas Zonas 4A e 4B, que possuem características específicas.

Art. 40. A Zona 4A apresenta as seguintes características:

- I - Zona composta pelo empreendimento denominado Parque das Nações;
- II - Localização periférica e sem contigüidade com o traçado urbano consolidado, com graves conflitos de acesso, principalmente pela presença da Rodovia SP-225;
- III - Deficiência da infra-estrutura viária e de drenagem;
- IV - Pouca oferta de serviços e equipamentos públicos, gerando deslocamentos contínuos da população residente;
- V - Presença de áreas públicas livres.

Art. 41. Na Zona 4A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Garantir o provimento de infra-estrutura de drenagem, pavimentação e conexão viária e de equipamentos públicos, principalmente de saúde, de educação e de lazer;
- II - Restringir a ocupação da região como eixo de expansão;
- III - Promover a melhoria dos acessos viários por meio da implantação de dispositivos que gerem segurança e conforto aos moradores e usuários das imediações da Rodovia SP-225;
- IV - Prever estoque de terras para a implementação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 42. A Zona 4B apresenta as seguintes características:

- I. Zona composta pelos empreendimentos denominados Jardim São João, Vista Alegre e Itaipu;
- II. Deficiência da infra-estrutura viária;
- III. Presença predominante de uso habitacional para população de baixa renda;
- IV. Deficiência da oferta de serviços e equipamentos públicos.

Art. 43. Na Zona 4B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Garantir o provimento de:
 - a) infra-estrutura de drenagem, pavimentação e conexão viária, e;
 - b) equipamentos públicos, principalmente de saúde, de educação e de lazer.
- II. Prever estoque de terras para implantação de equipamentos públicos;
- III. Restringir a ocupação da região como eixo de expansão.

CAPÍTULO III

DA MACROZONA RURAL

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DA MACROZONA RURAL

Art. 44. A Macrozona Rural é composta por:

- I. Áreas de uso agrícola, extrativista ou pecuário, com áreas significativas de vegetação natural, condições de permeabilidade próximas aos índices naturais;
- II. Áreas de preservação ambiental, áreas de manancial de abastecimento público;
- III. Áreas de usos não agrícolas, como chácaras de recreio, indústrias e sedes de distritos.

Art. 45. As Zonas que constituem a Macrozona Rural foram definidas pela análise e avaliação das características do meio físico rural, baseadas principalmente nos aspectos ambientais de:

- I. Suscetibilidade à erosão superficial;
- II. Conservação do manancial de abastecimento público e;
- III. Presença de fragmentos de vegetação mais significativos.

Art. 46. As diretrizes para a Macrozona Rural são:

- I. Promover o manejo adequado das atividades agrícolas, especialmente nas áreas identificadas como de alto e médio-alto risco de erosão, evitando-se a degradação do solo e dos recursos hídricos decorrentes da exploração inadequada do solo;
- II. Implementar medidas de adequação e controle, procurando-se preservar o solo rural e os recursos hídricos superficiais – base para o desenvolvimento das atividades agrárias;
- III. Conservar os fragmentos de vegetação nativa existentes, em especial aqueles situados sobre as áreas de médio-alto e alto risco de erosão;
- IV. Conservar os mananciais de abastecimento público de água superficial para o atendimento da demanda atual e futura, estabelecendo nessas áreas programas de:
 - a) recuperação de APPs;
 - b) manutenção e ampliação dos fragmentos de vegetação nativa;
 - c) minimização do uso de defensivos agrícolas, e;
 - d) adequação dos processos associados à pecuária.
- V. Priorizar a conservação dos mananciais superficiais, garantindo a disponibilidade do recurso hídrico para atender às demandas atuais e futuras;
- VI. Criar Unidade de Conservação visando à proteção do manancial superficial em área com presença de fragmentos significativos de vegetação nativa localizada no manancial de abastecimento público, mas que apresenta alto e médio-alto risco de erosão;
- VII. Observar as características relacionadas ao risco de erosão do solo, sobretudo em áreas de cultivo intensivo, visando à conservação do solo e proteção dos mananciais de abastecimento público, atuais e futuros;
- VIII. Recuperar as áreas degradadas nas micro-bacias rurais e urbanas;

- IX. Reconhecer a relevância do papel das atividades rurais na construção da identidade do Município e da região para a formulação de políticas públicas;
- X. Priorizar programas voltados para o pequeno produtor, geração de empregos, associativismo e cooperativismo;
- XI. Acentuar as ações de fortalecimento de cadeias produtivas locais e regionais;
- XII. Explorar possíveis desdobramentos das cadeias produtivas do Município;
- XIII. Gerir a manutenção das vias rurais de maneira a garantir a qualidade do transporte de pessoas e produtos, dentro do Município e entre seus vizinhos;
- XIV. Definir parâmetros e critérios para a implantação dos usos não-agrícolas, tais como: chácaras de recreio, indústrias, postos de combustível, aterros de resíduos e demais usos e atividades que possam se instalar na Macrozona Rural;
- XV. Orientar a expansão urbana para áreas pouco suscetíveis a processos erosivos, levando-se em consideração a capacidade de atendimento à demanda futura por água para abastecimento público e manejo dos efluentes sanitários, procurando-se evitar:
 - a) áreas de alto risco de erosão;
 - b) áreas de manancial, e;
 - c) transposição de bacias hidrográficas.

Art. 47. A definição das zonas rurais passíveis de alteração de uso do solo rural para urbano deve:

- I. Atender os critérios estabelecidos, especialmente no Art. 44. Do Capítulo III – Da Macrozona Rural – Seção I – “Das Diretrizes Gerais da Macrozona Rural”;
- II. Observar as dificuldades de transposição de bacias hidrográficas que possam comprometer a operação adequada dos sistemas de saneamento, sobretudo o de esgotamento sanitário.

Art. 48. A Macrozona Rural divide-se em cinco Zonas distintas (ANEXO 04):

- I. Zona 5 – Zona de Influência Urbana (Z5A e Z5B);
- II. Zona 6 – Zona de Recuperação e Proteção de Manancial (Z6);
- III. Zona 7 – Zona de Preservação de Cobertura Vegetal (Z7);
- IV. Zona 8 – Zona de Elevado Risco de Erosão (Z8);
- V. Zona 9 – Zona de Moderado Risco de Erosão (Z9).

SEÇÃO II

DA ZONA 5 - ZONA DE INFLUÊNCIA URBANA (Z5)

Art. 49. A Zona de Influência Urbana – Zona 5 - apresenta as seguintes características:

- I. Região da bacia hidrográfica de dois corpos d’água que atravessam a área urbana: ribeirões Mandassaia e São Domingos;
- II. Abundância de recursos hídricos;
- III. Presença de açudes com potencial de risco de inundações de regiões localizadas à jusante da área urbana;

- IV. Presença de empreendimentos imobiliários para fins urbanos;
- V. Presença do Distrito Industrial, uma das Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Econômico;
- VI. Zona seccionada pela Rodovia SP-327.

Art. 50. A Zona de Influência Urbana é composta pelas Zonas 5A e 5B, que possuem características específicas.

Art. 51. A Zona 5A apresenta as seguintes características:

- I. Localizada na porção Sul da Rodovia SP-327;
- II. Contigüidade com a macrozona urbana;
- III. Zona rural passível de alteração para uso urbano, caracterizando-se como o principal vetor de expansão urbana;
- IV. Área com ocorrência de empreendimentos imobiliários para fins urbanos.

Art. 52. Na Zona 5A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Regulamentar e disciplinar, com o estabelecimento de critérios e contrapartidas por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, empreendimentos imobiliários que impliquem na alteração do uso do solo rural;
- II. Atribuir a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, aos responsáveis por esses parcelamentos, por meio de Planos de Urbanização Específica;
- III. Impedir:
 - a) os desmembramentos nos parcelamentos já existentes que venham a adensar a ocupação do solo e;
 - b) a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos.
- IV. Orientar a ocupação urbana conforme o potencial e as características da área, levando-se em conta os aspectos técnicos relacionados ao sistema de drenagem de águas pluviais e seus respectivos dispositivos de retenção, infiltração e dissipação de energia, amenizando os riscos de inundações das áreas centrais da cidade;
- V. Promover a ocorrência de parques em espaços abertos e permeáveis para garantir a disponibilidade de áreas para a implantação de equipamentos de controle de cheias, caso seja necessário;
- VI. Novos parcelamentos para uso urbano, que sejam contíguos ao perímetro urbano, deverão assimilar os coeficientes urbanísticos estabelecidos para a zona adjacente;
- VII. As chácaras de recreio deverão obedecer aos índices urbanísticos propostos para a Zona 5A e Zona 5B;
- VIII. Direcionar para o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano as contrapartidas decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo dos empreendimentos imobiliários.

Art. 53. A Zona 5B apresenta as seguintes características:

- I. Localizada na porção Norte da Rodovia SP-327;
- II. Região de nascentes dos dois principais corpos d'água que atravessam a área urbana: ribeirões Mandassaia e São Domingos;
- III. Presença de açudes com potencial de risco de inundações de regiões localizadas à jusante da área urbana;
- IV. Abundância de recursos hídricos.

Art. 54. Na Zona 5B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Garantir a implantação de dispositivos para o amortecimento de cheias;
- II. Orientar a ocupação urbana conforme o potencial e as características da área, levando-se em conta os aspectos técnicos relacionados ao sistema de drenagem de águas pluviais e seus respectivos dispositivos de retenção, infiltração e dissipação de energia, amenizando os riscos de inundações das áreas centrais da cidade e implicando na adoção de modelos de ocupação com baixa densidade;
- III. Atribuir a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, aos responsáveis por esses parcelamentos, por meio de Planos de Urbanização Específica;
- IV. Impedir os desmembramentos nos parcelamentos já existentes e a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos;
- V. Coibir parcelamento do solo para fins urbanos que não seja de baixíssima densidade ocupacional;
- VI. Promover a ocorrência de parques em espaços abertos e permeáveis para garantir a disponibilidade de áreas para a implantação de equipamentos de controle de cheias, caso seja necessário;
- VII. Assegurar a manutenção e o monitoramento do comportamento hídrico dos açudes;
- VIII. Garantir a recuperação e a proteção das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água e nascentes, respeitando as legislações pertinentes.

SEÇÃO III

DA ZONA 6 - ZONA DE PRESERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE MANANCIAL (Z6)

Art. 55. A Zona de Preservação e Recuperação de Manancial – Zona 6 - apresenta as seguintes características:

- I. Bacia de captação de água para abastecimento público, na porção vinculada ao território municipal;
- II. Região onde se localiza o Distrito de Sodrélia.

Art. 56. Na Zona de Preservação e Recuperação de Manancial – Zona 6 - devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Compatibilizar as atividades desenvolvidas com a manutenção das características de quantidade e qualidade do manancial, implementando políticas integradas na gestão dos recursos hídricos e promovendo a preservação das bacias hidrográficas;
- II. Desestimular a instalação de atividades potencialmente poluidoras, com especial atenção para restringir a disposição de resíduos sólidos e o lançamento de efluentes domésticos e industriais;
- III. Adequar os sistemas de coleta e condução de efluentes urbanos;
- IV. Manter as condições de permeabilidade da bacia com densidade de ocupação bastante reduzida, observando-se os requisitos de infra-estrutura de drenagem urbana, com a adoção de mecanismos de retenção do escoamento superficial e dissipação de energia nos lançamentos em corpos de água, compatíveis com suas respectivas capacidades de suporte;
- V. Impedir a impermeabilização excessiva das propriedades localizadas à montante do ponto de captação, regulamentando a ocupação urbana por meio de:
 - a) dimensionamento de lotes;
 - b) definição de taxas de permeabilidade do solo e cobertura vegetal.
- VI. Atribuir a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, aos responsáveis por esses parcelamentos, por meio de Planos de Urbanização Específica;
- VII. Impedir:
 - a) os desmembramentos nos parcelamentos já existentes que venham a adensar a ocupação do solo e;
 - b) a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos.
- VIII. Restringir o uso de defensivos agrícolas e exploração dos corpos d'água superficiais;
- IX. Manter os fragmentos de vegetação nativa;
- X. Dar prioridade para restauração de APPs, nascentes e averbação de reservas legais;
- XI. 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.
- XII.

SEÇÃO IV

DA ZONA 7 - ZONA DE PRESERVAÇÃO DE COBERTURA VEGETAL (Z7)

Art. 57. A Zona de Preservação de Cobertura Vegetal – Zona 7 - apresenta as seguintes características:

- I. Região de alto risco de erosão;
- II. Abriga, dentro do município, o maior conjunto de fragmentos de vegetação nativa, bastante significativo para a preservação do solo, dos recursos hídricos e para a conservação da biodiversidade local.

Art. 58. Na Zona de Preservação de Cobertura Vegetal – Zona 7 - devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Aproveitamento da potencialidade de criação de uma Unidade de Conservação municipal, que:
 - a) contribua para a preservação e a restauração da diversidade de ecossistemas naturais;
 - b) promova o desenvolvimento sustentável a partir dos recursos naturais;
 - c) garanta a utilização dos princípios e práticas de conservação da natureza no processo de desenvolvimento municipal, e;
 - d) recupere os ecossistemas degradados.

Art. 59. A criação de Unidade de Conservação deve ser precedida de estudos técnicos e de consulta pública que permitam identificar a localização, a dimensão e os limites mais adequados para a unidade, conforme se dispuser em regulamento próprio.

SEÇÃO V

DA ZONA 8 - ZONA DE ELEVADO RISCO DE EROSÃO (Z8)

Art. 60. A Zona de Elevado Risco de Erosão – Zona 8 - apresenta as seguintes características:

- I. Micro-bacias que apresentam, em suas cabeceiras ou vales de drenagem, áreas de médio-alto e alto risco de erosão;
- II. Predominância de solos podzólicos, com textura argilo-siltosa;
- III. Áreas apropriadas para cultivos intensos desde que submetidas a práticas adequadas de conservação de solo;
- IV. Região onde se localiza o Distrito de Caporanga.

Art. 61. Na Zona de Elevado Risco de Erosão – Zona 8 - devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Realizar a exploração com atividades agrosilvopastoris observando-se as práticas adequadas para conservação do solo, tais como plantio em curvas de nível, terraceamento, medidas de controle do escoamento superficial, plantio direto e demais procedimentos e técnicas que resultem na preservação da integridade ambiental;
- II. Evitar a exposição direta do solo por longos períodos, sobretudo nas vertentes mais extensas, o que implica na:
 - a) adoção de técnicas de plantio direto pelas culturas anuais, e;
 - b) eliminação da prática da queima de vegetação, principalmente para a colheita da cana-de-açúcar.
- III. Evitar a compactação e diminuição da proteção do solo em áreas de pastagem pelo pisoteio excessivo do gado, adotando-se o rodízio das pastagens como medida de conservação do solo;

- IV. Adotar, em conjunto com os produtores e órgãos estaduais, programas de conservação e de manutenção das estradas rurais existentes e das que sobrevenham, cuidando especialmente do sistema de drenagem superficial;
- V. Aplicar programas de incentivo à recomposição da vegetação ciliar e em reservas legais;
- VI. Preservar a vegetação nativa, independentemente de seu estado fitossanitário;
- VII. Efetivar a fiscalização do uso e recuperação de APPs e a averbação de reservas legais, por meio de programas municipais ou parcerias com órgãos estaduais;
- VIII. Implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;
- IX. 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.

SEÇÃO VI

DA ZONA 9 - ZONA DE MODERADO RISCO DE EROSÃO (Z9)

Art. 62. A Zona de Moderado Risco de Erosão – Zona 9 - apresenta as seguintes características:

- I. Regiões cobertas por solos bem estruturados dos tipos Latossolos vermelho-escuro, Terra Roxa Estruturada e Latossolos Roxos;
- II. Formas de relevo suave, com declividade pouco acentuada;
- III. Limitações muito pequenas a moderadas quanto ao risco de erosão.

Art. 63. Na Zona de Moderado Risco de Erosão, para o desenvolvimento das atividades agrícolas, podem ser utilizadas as práticas usuais de manejo e conservação do solo, tais como plantio em nível ou plantio direto, cuidando-se para que a exploração do solo não provoque o esgotamento de sua estrutura e fertilidade.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE (AEIs)

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 64. As Áreas de Especial Interesse (AEIs) são áreas que complementam o Macrozoneamento, destacando especificidades que se pretenda incentivar, coibir ou qualificar na sua forma de ocupação.

Art. 65. O processo de identificação e de caracterização destas Áreas de Especial Interesse (AEIs) parte da compatibilidade entre:

- I. A capacidade de infra-estrutura instalada;
- II. As condições do meio físico;
- III. As necessidades de preservação ambiental e de patrimônio histórico e;
- IV. As características de uso e ocupação existentes.

Art. 66. As Áreas Especiais de Interesse compreendem as porções do território que exigem tratamento especial por:

- a) destacar determinadas especificidades;
- b) cumprir funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, e;
- c) complementar o zoneamento por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 67. Para o Município, são criadas 18 AEIs (ANEXOS 05 e 06) classificadas como:

- I. Áreas de Especial Interesse Ambiental (8);
- II. Área de Especial Interesse de Recuperação Ambiental (1);
- III. Área de Especial Interesse Histórico-Cultural (1);
- IV. Área de Especial Interesse Institucional (1);
- V. Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Econômico (2);
- VI. Áreas de Especial Interesse Social (3);
- VII. Áreas de Especial Interesse de Urbanização (2).

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

Art. 68. As Áreas de Especial Interesse Ambiental são áreas localizadas nas Macrozonas Urbana e Rural destinadas a:

- I. Proteger e recuperar mananciais de abastecimento público, nascentes e corpos d'água;
- II. Preservar áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e de restauração, e;
- III. Conservação de parques e fundos de vale.

Art. 69. As Áreas de Especial Interesse Ambiental apresentam as seguintes características específicas:

- I. As Áreas de Especial Interesse Ambiental situadas ou contíguas à Macrozona Urbana possuem potencial de recuperação ambiental associado ao controle de cheias e ao uso público de lazer;
- II. A Área de Especial Interesse Ambiental do Rio Pardo possui potencial de recuperação ambiental associado ao uso público de lazer e de turismo ecológico;

- III. As Áreas de Especial Interesse Ambiental do Manancial 1 e 2 estão inseridas dentro da Zona Rural de Preservação e Recuperação de Manancial - Zona 6 - e são áreas situadas na bacia de captação de água para abastecimento público, próximas à área urbana e com alto risco de erosão;
- IV. A Área de Especial Interesse Ambiental do Aterro Sanitário está localizada em área de risco de contaminação do solo.

Art. 70. Nas Áreas de Especial Interesse Ambiental devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Favorecer as condições para a promoção da educação ambiental, do lazer, da recreação em contato com a natureza e do turismo ecológico;
- II. Proteger e recuperar nascentes e corpos d'água, e principalmente os mananciais de abastecimento público;
- III. Preservar áreas com vegetação significativa e paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e de restauração e conservação de parques e fundos de vale;
- IV. Contribuir no funcionamento adequado do sistema de drenagem cumprindo com as funções de dissipar e amortecer a velocidade de escoamento das águas de chuva a fim de evitar inundações, erosões e assoreamentos;
- V. Preservar as Áreas de Preservação Permanente e todos os fragmentos de vegetação nativa, impedindo novas ocupações;
- VI. Promover, prioritariamente, o controle e o monitoramento do uso das APPs e dos corpos d'água;
- VII. Nas AEIAs do Manancial 1 e 2, restringir a ocupação do território com padrões inadequados de urbanização, preferencialmente mantendo o uso rural controlado;
- VIII. Promover a recuperação ambiental na AEIA ocupada pelo atual Aterro Sanitário, após a sua desativação.

Art. 71. As Áreas de Especial Interesse Ambiental do Município são:

- I. AEIA do Rio Pardo, que passa pelas Zonas 2D, 6, 1, 3 e 5A e se estende até 9;
- II. AEIA do Ribeirão União, situada entre as Zonas 5A e 1;
- III. AEIA do Ribeirão São Domingos-Pantanal, que passa pelas Zonas 5A e 1;
- IV. AEIA do Ribeirão Mandassaia, que passa pelas Zonas 5A, 2B, 2C e 1;
- V. AEIA das Cabeceiras do Mandassaia, situada na Zona 5B;
- VI. AEIA do Manancial 1, situada na Zona 6;
- VII. AEIA do Manancial 2, situada na Zona 6;
- VIII. AEIA do Aterro Sanitário, situada na Zona 9.

SEÇÃO III

DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Art. 72. A Área de Especial Interesse de Recuperação Ambiental apresenta as seguintes características:

- I. Área localizada na Macrozona Urbana, no trecho urbano do ribeirão São Domingos;
- II. Possui grande concentração de ocupações edificadas e consolidadas em APPs, diminuindo a vegetação ciliar;
- III. Presença de alguns fragmentos de vegetação ao longo do ribeirão São Domingos;
- IV. Precariedade no sistema de drenagem;
- V. Trechos com risco de inundações.

Art. 73. Na Área de Especial Interesse de Recuperação Ambiental devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Respeitar as APPs remanescentes impedindo a ocorrência de novas edificações;
- II. Realizar um levantamento das construções localizadas em APPs a fim de se obter um cadastro dessas situações como banco de dados do Sistema de Informações Municipais;
- III. Aplicar o instrumento da Transferência do Direito de Construir, possibilitando a transferência do potencial construtivo dos lotes localizados em APPs para outros lotes da Zona Consolidada (Z1) que não estejam em área de preservação;
- IV. Contribuir no funcionamento adequado do sistema de drenagem cumprindo com as funções de dissipar e amortecer a velocidade de escoamento das águas de chuva, a fim de evitar inundações, erosões e assoreamentos;
- V. Inserir a área como objeto de análise específica no Plano de Macrodrenagem Urbana.

Art. 74. A Área de Especial Interesse de Recuperação Ambiental é a AEIRA do São Domingos, localizada na Zona 1.

SEÇÃO IV

DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO-CULTURAL

Art. 75. A Área de Especial Interesse Histórico-Cultural apresenta as seguintes características:

- I. Área localizada na Macrozona Urbana;
- II. Área que possui relevante concentração de edifícios históricos remanescentes do complexo ferroviário em precário estado de conservação;
- III. Ocorrência de ocupações de edificações precárias em imóveis desativados e contíguos ao antigo ramal ferroviário.

Art. 76. Na Área de Especial Interesse Histórico-Cultural devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Proteger, recuperar e manter o patrimônio histórico do Município com potencial para viabilizar o desenvolvimento de projetos e ações, as quais incentivem o seu uso para atividades culturais;

- II. Prever, dentro da política habitacional do município, a constituição de um programa para o remanejamento das ocupações irregulares ao longo do ramal ferroviário para área indicada como estoque de terras para o provimento de habitação social na AEIS 2 do Parque das Nações.

Art. 77. A Área Especial de Interesse Histórico-Cultural do Município é a AEIHC da Estação, localizada na Zona 3.

SEÇÃO V

DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE INSTITUCIONAL

Art. 78. A Área de Especial Interesse Institucional apresenta as seguintes características:

- I. Área localizada na Macrozona Urbana;
- II. Área localizada entre a Área de Especial Interesse Ambiental do Rio Pardo e a Área de Especial Interesse Histórico-Cultural da Estação;
- III. Proximidade com importantes conexões viárias urbanas: Ponte da Estação e Rodovia SP-225;
- IV. Presença de equipamentos institucionais com potencial para a capacitação profissional em diversos segmentos.

Art. 79. Na Área de Especial Interesse Institucional devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Incentivar o uso de atividades institucionais e de uso público que possam promover a implementação de projetos e ações de capacitação e de geração de trabalho e renda.

Art. 80. A Área Especial de Interesse Institucional do Município é a AEII da Ponte, localizada na Zona 3.

SEÇÃO VI

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 81. As Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Econômico apresentam as seguintes características:

- I. Áreas localizadas na Macrozona Rural, em contigüidade ou próximas da Macrozona Urbana;
- II. Presença do Distrito Industrial;
- III. Presença da área denominada Expopardo, atualmente apresentando pouco dinamismo em sua utilização.

Art. 82. Nas Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Econômico devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Incentivar e potencializar o uso de atividades econômicas relacionadas com as vocações do Município e região;
- II. Promover a implementação de cadeias produtivas regionais;
- III. Dinamizar as possibilidades de aprimoramento, divulgação e distribuição dos produtos locais e regionais.

Art. 83. As Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Econômico do Município são:

- I. AEIDE do Distrito Industrial, localizada nas Zona 5A e Zona 9;
- II. AEIDE da Expopardo, localizada na Zona 5A.

SEÇÃO VII DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

Art. 84. As Áreas de Especial Interesse Social são áreas localizadas na periferia da Macrozona Urbana, destinadas a proporcionar melhores condições de habitabilidade à população de baixa renda, sendo classificadas em duas tipologias distintas:

- I. AEIS 1 – Áreas de Especial Interesse Social do tipo 1;
- II. AEIS 2 – Áreas de Especial Interesse Social do tipo 2.

Art. 85. As Áreas de Especial Interesse Social do tipo 1 - AEIS1 - são áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo as ocupações espontâneas, os loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infra-estrutura urbana e de equipamentos públicos nas quais se pretende implementar programas habitacionais, podendo contemplar:

- I. I. Reurbanização;
- II. II. Remoção;
- III. III. Reassentamento;
- IV. IV. Regularização:
 - a) urbanística;
 - b) física;
 - c) fundiária.
- V. Recuperação de imóveis degradados;
- VI. Provisão de:
 - a) infra-estrutura;
 - b) equipamentos sociais e culturais;
 - c) espaços públicos qualificados;
 - d) serviços e comércio de caráter local.

Art. 86. As Áreas de Especial Interesse Social do tipo 2 - AEIS2 - são áreas compostas por imóveis:

- I. Subutilizados, não utilizados ou não edificados;
- II. Preferencialmente dotados de infra-estrutura e de serviços ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza;
- III. Adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 87. As Áreas de Especial Interesse Social do Município são:

- I. AEIS 1 da Divinéia, localizada na Zona 1;
- II. AEIS 1 do Bom Jardim/Maristela, localizada na Zona 1;
- III. AEIS 2 do Parque das Nações, localizada na Zona 4A.

Art. 88. 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 urbanização do assentamento ou da remoção da população para outro local que contemple as condições adequadas de habitabilidade.

SEÇÃO VIII

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DE URBANIZAÇÃO

Art. 89. As Áreas de Especial Interesse de Urbanização são áreas inseridas na Macrozona Rural onde se localizam os Distritos Municipais.

Art. 90. Nas Áreas de Especial Interesse de Urbanização devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Proporcionar melhores condições de provimento de:
 - a) infra-estrutura;
 - b) equipamentos sociais, de recreação, esporte e lazer.
- II. Promover projetos de geração de trabalho e renda que incentivem e viabilizem a fixação de seus moradores;
- III. Atender à demanda por novas moradias por meio de políticas habitacionais de interesse social.

Art. 91. As Áreas de Especial Interesse de Urbanização do Município são:

- I. AEIU do Distrito de Sodrélia, localizada na Zona 6;
- II. AEIU do Distrito de Caporanga, localizada na Zona 8.

Art. 92. O Município poderá criar novas Áreas de Especial Interesse, por meio de Lei Municipal específica, passando pela aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO V

DA MOBILIDADE URBANA E DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 93. Como medidas estratégicas para o planejamento e gestão da Mobilidade Urbana e do sistema Viário, considera-se de fundamental importância:

- I. Garantir a organização do fluxo de locomoção das vias da cidade;
- II. Criar as condições de acessibilidade a todos os tipos de meios de locomoção;
- III. Assegurar dentro de toda a malha viária existente a segura mobilidade dos pedestres e ciclistas, e;
- IV. Promover a utilização de transporte público eficiente para toda a população.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DA MOBILIDADE URBANA

Art. 94. Caberá ao Poder Público Municipal o desenvolvimento de um Sistema de Mobilidade Urbana, visando garantir o direito de ir e vir da população, e em especial das pessoas com necessidades especiais, por meio das seguintes diretrizes:

- I. Priorizar o transporte coletivo em relação ao transporte individual e o transporte não motorizado em relação ao transporte motorizado;
- II. Melhorar, ampliar e qualificar o transporte coletivo público da cidade:
 - a) buscando garantir a facilidade de locomoção aos principais equipamentos públicos existentes;
 - b) planejando e gerindo rotas e horários e;
 - c) sobretudo, privilegiando as necessidades da população.
- III. Garantir eficiência operacional, conforto e acessos para toda a população e para portadores de necessidade especial em todos os transportes públicos;
- IV. Garantir, por meios especiais de locomoção, o deslocamento de portadores de necessidades especiais aos locais de tratamento público especializado, enquanto não se concretizar a adaptação de veículos do transporte coletivo;
- V. Reordenar o tráfego de cargas perigosas e superdimensionadas para períodos fora do horário comercial;
- VI. Estabelecer um escalonamento de horários de carga e descarga nas áreas comerciais, evitando-se os horários de pico;
- VII. Assegurar que todas as novas calçadas devam seguir a norma ABNT NBR-9050, que garante acessibilidade a todos os portadores de necessidades especiais;
- VIII. Assegurar que todos os novos edifícios e equipamentos públicos sejam preparados à acessibilidade de pessoas com necessidades especiais, de acordo com a ABNT NBR-9050;
- IX. Estabelecer um prazo limite para as adequações à acessibilidade nos equipamentos existentes não adequados aos portadores de necessidades especiais;

- X. Criar um órgão **específico que trate das condições** de mobilidade no Município, controlando o trânsito, os transportes e a manutenção das vias e da sinalização.

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES GERAIS DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 95. As diretrizes gerais para o Sistema Viário do Município são:

- I. Interligar os eixos de escoamento que dão acesso à cidade;
- II. Definir uma hierarquização viária que estabeleça tipologias específicas para cada uso, dentro das possibilidades existentes na malha urbana consolidada e na que virá a ser constituída futuramente;
- III. Ampliar as ligações entre partes da cidade, aumentando as travessias viárias sobre o Rio Pardo, iniciando-se com a execução de uma nova ponte na área central, formando um sistema binário com a ponte existente, garantindo a segregação de fluxo para pedestres e ciclistas;
- IV. Garantir a segurança de locomoção para pedestres e ciclistas na rodovia SP-225, segregando o fluxo local do fluxo de passagem, com a implantação de vias marginais, dispositivos para redução da velocidade e dispositivos de cruzamento em desnível no trecho contido dentro do perímetro urbano;
- V. Promover a criação de um anel no setor comercial central que:
 - a) seja circundado por vias de tráfego mais intenso;
 - b) disponha de tipologias diferenciadas no traçado das vias e calçadas para ampliar e qualificar as áreas de estacionamento e de circulação de pedestres.
- VI. Melhorar a conexão do Distrito Industrial com a malha urbana consolidada;
- VII. Desenvolver e implantar um sistema de ciclovias que incentive a utilização segura deste modo de deslocamento reduzindo a opção pelos modos motorizados;
- VIII. Promover a revitalização do Terminal Rodoviário, facilitando o acesso de pedestres e de transportes públicos, sem a ocorrência de sobrecargas no tráfego das vias das imediações;
- IX. Melhorar a conexão da Rodovia SP-327 com a área urbana;
- X. Obedecer aos recuos das faixas *non-aedificandi* estabelecidas pelos órgãos competentes às rodovias.

Art. 96. Para o ordenamento do sistema viário existente e futuro deve-se constituir uma hierarquização de vias que estruture e articule suas diferentes modalidades (ANEXO 07):

- I. Rodovias;
- II. Vias Arteriais;
- III. Vias Coletoras;
- IV. Vias Locais;
- V. Vias do Quadrilátero Comercial;

VI. Vias Rurais.

Art. 97. A hierarquização viária e a definição das diferentes tipologias deverão ser objeto de Lei específica, em conformidade com as diretrizes de mobilidade contidas nesta Lei.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 98. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser empreendido por meio de:

- I. Loteamento;
- II. Desmembramento;
- III. Desdobro, ou;
- IV. Remembramento.

Art. 99. Na Macrozona Urbana será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas 1, 2A, 2B, 2C, 2D, 3, 4A e 4B.

Art. 100. Na Macrozona Rural somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas 5A, 5B e 6, que são passíveis de alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 101. O parcelamento do solo na Zona de Influência Urbana (Zona 5A e 5B) e na Zona de Preservação e Recuperação de Manancial (Zona 6) só será permitido por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, conforme parâmetros estabelecidos no art. 172 desta Lei e nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

Art. 102. As Zonas 7, 8 e 9 estão contidas na Macrozona Rural e são destinadas exclusivamente ao Uso Agrosilvopastoril, não sendo admitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 103. A Prefeitura Municipal, por meio de seu órgão competente, emitirá Diretrizes para o Parcelamento do Solo para fins urbanos mediante solicitação do loteador, no prazo máximo de

90 dias, fundamentada nas exigências urbanísticas, edilícias e ambientais, nas necessidades dos usuários, nas observâncias às normas estabelecidas nesta Lei e em Lei específica de Parcelamento do Solo.

Art. 104. Os parcelamentos deverão atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas nesta Lei e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano Municipal, bem como as seguintes diretrizes gerais:

- I. Os lotes localizados na Macrozona Urbana deverão ter área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com largura mínima de 6,00 m (seis metros);
- II. Do total da área a ser urbanizada, além daquela prevista para o sistema viário, deve-se destinar o mínimo de 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para espaços livres de uso público e 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo Único: As Áreas de Preservação Permanente não poderão ser incluídas no cálculo desta porcentagem.

III. As vias públicas deverão:

- a) articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado;
- b) harmonizar-se com a topografia local e;
- c) facilitar o acesso público de pedestres aos corpos d'água, se localizados em área pública e demais áreas de uso comum do povo.

IV. A infra-estrutura básica deverá ser implantada, compreendendo os sistemas de:

- a) abastecimento de água;
- b) esgoto;
- c) drenagem;
- d) iluminação pública;
- e) pavimentação, guias e sarjetas;
- f) rede de energia elétrica e;
- g) demais serviços relacionados em Diretrizes de Parcelamento do Solo previamente emitidas.

Art. 105. As dimensões mínimas dos lotes localizados nas Zonas 5 e 6 da Macrozona Rural, passíveis de parcelamento do solo, definidas nesta Lei, serão fixadas da seguinte forma:

- I. Na Zona 5A, os lotes deverão ter área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados), com largura mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a esta;
- II. Na Zona 5B, os lotes deverão ter área mínima de 3.000 m² (três mil metros quadrados), com largura mínima de 30,00 m (trinta metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a esta;

- III. Na Zona 6, os lotes deverão ter área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), com largura mínima de 50,00 m (cinquenta metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a esta;
- IV. Nas AEIAs do Manancial 1 e do Manancial 2 localizadas na Zona 6, os lotes deverão ter área mínima de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), com largura mínima de 70,00 m (setenta metros), não sendo admitido o desdobro com área inferior a esta.

Art. 106. Os parcelamentos contíguos à Macrozona Urbana, excetuando-se as AEIs Sociais, deverão pagar a Outorga de Alteração de Uso do Solo, conforme previsto no Art. 172 desta Lei.

Art. 107. Os novos parcelamentos contíguos à Macrozona Urbana deverão assimilar os parâmetros estabelecidos nesta Lei para a área contígua já consolidada.

Art. 108. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS que queiram se implantar na Zona 5A da Macrozona Rural deverão ser contíguos ao perímetro urbano.

Art. 109. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I. Em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o adequado escoamento das águas, devidamente comprovado na apresentação de proposta técnica de drenagem e saneamento da área;
- II. Em locais considerados contaminados ou fundadamente suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente restaurados;
- III. Em áreas sujeitas a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica, devidamente comprovadas na apresentação de trabalho técnico que corrobore a qualidade da contenção executada;
- IV. Em local onde poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;
- V. Em áreas que integrem espaços especialmente protegidos, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- VI. Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- VII. Em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);
- VIII. Onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis e respectivas normatizações de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, e especialmente nas Áreas de Preservação Permanente.

Art. 110. Em todos os processos de licenciamento de parcelamento do solo para fins urbanos, o Município exigirá o cumprimento da legislação de proteção ambiental emanada da União e do Estado, em complementação ao disposto nesta Lei.

Art. 111. Os parcelamentos que se enquadrem nos parâmetros indicados no Art. 131 desta Lei deverão ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança, nos casos e condições previstos, atendendo às normas específicas pertinentes, às diretrizes estabelecidas pelos órgãos públicos competentes e às normas técnicas aplicáveis.

Art. 112. Será criada a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que deverá definir as normas, condições e procedimentos necessários relacionados aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos de lotes ou glebas urbanos no Município e demais requisitos urbanísticos.

CAPÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 113. Para a implementação das ações de regularização no Município, a administração pública deverá se estruturar por meio das seguintes providências:

- I. Organizar uma equipe de trabalho capacitada e integrada por agentes de setores jurídicos, fundiários ou urbanísticos, de assistência social e de obras;
- II. Realizar levantamento cadastral e mapeamento das diferentes situações, organizando uma base de dados e de informações estruturadas, detalhadas sobre cada objeto de intervenção, a fim de criar subsídios para o desenvolvimento de estratégias apropriadas a cada caso;
- III. Estabelecer critérios para definir a ordem de prioridade de áreas para serem efetivamente regularizadas;
- IV. Promover a integração entre as providências jurídicas para regularização e as ações de urbanização buscando procedimentos articulados entre elas;
- V. Implementar os mecanismos de interlocução e parceria com as comunidades envolvidas;
- VI. Assegurar a utilização de instrumentos de parceria e cooperação técnica entre os diferentes setores;
- VII. Elaborar Plano de Urbanização Específica de Interesse Social nos casos em que a regularização fundiária envolver a população de baixa renda, caracterizando-se como intervenção em uma Área de Especial Interesse Social;
- VIII. Elaborar Plano de Urbanização Específica para os demais casos.

Art. 114. Deve ser promovida:

- I. Articulação entre a regularização urbanística, regularização ambiental, a regularização jurídica e o provimento de infra-estrutura, equipamentos públicos e obras;
- II. Desenvolvimento de atividades de cunho social, a partir do cadastramento de seus moradores, possibilitando gerar projetos e ações voltadas para capacitação, que ampliem as possibilidades de geração de trabalho e renda.

Art. 115. As irregularidades fundiárias presentes no município, entre outras, podem apresentar as seguintes tipologias:

- I. Irregularidade espontânea: quando se trata de ocupação de áreas sem a ocorrência de processos de licenciamento do parcelamento do solo;
- II. Irregularidade de implantação: quando o parcelamento do solo foi licenciado nos órgãos públicos competentes, mas o provimento de infra-estrutura não se completou;
- III. Irregularidade fundiária: quando o parcelamento do solo foi licenciado nos órgãos públicos competentes, mas sua execução não obedeceu ao projeto aprovado;
- IV. Irregularidade edilícia: quando a edificação implantada no lote não está de acordo com as normas construtivas;
- V. Irregularidade de uso do solo: quando as atividades praticadas em um determinado imóvel não são compatíveis com as normas da legislação urbanística.

Art. 116. Caberá ao Poder Público atender às seguintes diretrizes gerais para a regularização fundiária:

- I. A Prefeitura Municipal deverá adotar a iniciativa de criar um espaço de articulação técnica e política para os encaminhamentos necessários, constituindo uma instância coletiva que reúna os órgãos envolvidos no processo, tais como as Secretarias Municipais de Obras, de Planejamento, de Urbanismo, de Habitação, a Procuradoria Geral do Município, as concessionárias de serviços públicos envolvidas, o Ministério Público e a população atingida;

Parágrafo único. A instância coletiva indicada neste inciso deverá ser instituída por decreto, prevendo-se a participação dos referidos órgãos públicos, concessionárias e de representantes das associações de moradores, bem como de entidades municipais com caráter mais geral como, por exemplo, entidades federativas de associações de moradores ou fóruns da cidade.

- II. Definir a tipologia de irregularidade em que o caso se insere;
- III. Prever um Plano de Urbanização Específica para os empreendimentos irregulares localizados na Macrozona Rural, a fim de se enquadrarem nas diretrizes de regularização fundiária;

- IV. Prever um Plano de Urbanização Específica de Interesse Social para regularização de loteamentos de interesse social, relacionando-os à constituição de AEIS - Áreas de Especial Interesse Social, de maneira a orientar e facilitar o processo de regularização.

Art. 117. O Poder Executivo Municipal fica autorizado a delimitar como área urbana os parcelamentos implantados e consolidados antes da aprovação desta Lei, localizados na Macrozona Rural, e regularizar tais empreendimentos por meio de Urbanização Específica.

Art. 118. A regularização dos parcelamentos objeto de Urbanização Específica, deverá ser precedida do Plano de Urbanização Específica.

CAPÍTULO III

DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO

Art. 119. O Uso do Solo fica classificado na Macrozona Urbana em:

- I. Uso Residencial - destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;
- II. Uso Não-residencial – destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades:
 - a) industrial;
 - b) comercial;
 - c) de prestação de serviços e;
 - d) institucional.
- III. Uso Misto – admite a diversidade de usos residenciais e não-residenciais, na mesma edificação ou no mesmo empreendimento, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles.

Art. 120. Em todo o território do Município será permitido o Uso Misto, desde que, sem prejuízo da observância de outras normas aplicáveis, obedecem às condições estabelecidas nas Seções II e III deste Capítulo, determinadas em função:

- I. Das características da zona em que vier a se instalar;
- II. Das restrições específicas do parcelamento constantes do Registro de Imóveis.

Parágrafo único: Ficam excluídos da condição do *caput* deste artigo, os empreendimentos estritamente residenciais e os empreendimentos estritamente industriais que já estejam consolidados, nos quais não tenha sido alterado o uso pré-estabelecido constante do Registro de Imóveis.

Art. 121. O Uso do Solo fica classificado na Macrozona Rural em:

- I. Uso Predominantemente Rurícola - envolve atividades características do cultivo de produtos agrícolas, da pecuária e das demais atividades para as quais os usos permanentes da terra e da água sejam essenciais como parte do sistema de produção;
- II. Uso Não Predominantemente Rurícola - engloba o uso do território para fim habitacional, industrial, de lazer, turístico, ecológico, de exploração de recursos minerais, bem como para atividades de ensino e pesquisa.

Art. 122. Para fins de localização, os usos do solo ficam classificados mediante categorias de atividades, conforme sejam usos geradores de incômodos ou usos geradores de impacto.

Art. 123. O Poder Executivo Municipal deverá fornecer as diretrizes, observando os critérios e as medidas mitigadoras estabelecidas em lei específica, para o licenciamento de atividades e de implantação de empreendimentos no Município.

Art. 124. Poderão ser liberados alvarás por órgão competente da Prefeitura Municipal para reformas de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, desde que fique comprovado que:

- I. Os direitos de vizinhança não serão prejudicados;
- II. Não contrarie expressamente as disposições desta lei e demais regulamentos;
- III. Não se caracterizem como geradores de impacto ambiental ou de vizinhança.

Art. 125. A transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento em zona onde a atividade tenha restrições, por órgão competente da Prefeitura Municipal, será admitida desde que:

- I. O novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta lei e demais regulamentos;
- II. Não se caracterize como gerador de impacto ambiental ou de vizinhança.

SEÇÃO II

DOS USOS GERADORES DE INCÔMODO

Art. 126. Os usos não habitacionais ficam classificados, por meio de categorias de atividades, segundo o grau de incomodidade em:

- I. Usos Permitidos (U1): refere-se a atividades que não causam Incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas nos termos desta Lei;
- II. Usos Permissíveis (U2): refere-se a atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, compatíveis com o uso residencial, podendo demandar a implementação de medidas mitigadoras;

- III. Usos Proibidos (U3): refere-se a atividades geradoras de Incômodo ao ambiente urbano, incompatíveis com o uso residencial, exigindo a implementação de medidas mitigadoras.

Art. 127. Os usos serão classificados em Permitidos, Permissíveis ou Proibidos e analisados segundo os seguintes efeitos indesejáveis:

- I. Poluição Sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado;
- II. Poluição Atmosférica: lançamento, na atmosfera, de odores ou de quaisquer materiais particulados inertes ou não acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;
- III. Poluição Hídrica: geração de efluente líquido potencialmente lesivo ao lençol freático ou impróprio ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto;
- IV. Poluição por Resíduos Sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à saúde pública;
- V. Vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;
- VI. Periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;
- VII. Insalubridade: atividades que apresentam risco ao ser humano, em função da condição sanitária potencialmente lesiva;
- VIII. Geração de Tráfego Pesado: operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem utilização de cargas;
- IX. Geração de Tráfego Intenso: operação ou atração de veículos em razão do porte do estabelecimento ou atividade, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;
- X. Poluição Visual: pela inadequada veiculação de faixas, cartazes, outdoors, luminosos e publicidade em edifícios ou espaços outros.

Art. 128. O licenciamento das atividades consideradas como geradoras de incômodos, deverá ser precedido de Estudo de Incômodo e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Incômodo.

Art. 129. O licenciamento das atividades consideradas como geradoras de incômodos dependerão de:

- I. Avaliação com base nos parâmetros de incomodidade e nas medidas mitigadoras estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

- II. Avaliação pelos órgãos competentes da Administração Municipal, a partir da legislação e normas técnicas pertinentes, e;
- III. Obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais competentes, quando couber.

Art. 130. Nas edificações existentes poderão ser instaladas as categorias de atividades Incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras indicadas em lei específica, e inclusive as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.

SEÇÃO III

DOS USOS GERADORES DE IMPACTO

Art. 131. Usos Geradores de Impacto são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem por empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados Empreendimentos de Impacto.

Art. 132. São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I. Aterros Sanitários;
- II. Usinas de Reciclagem de Resíduos Sólidos;
- III. Estádios Esportivos;
- IV. Cemitérios e Necrotérios;
- V. Centrais de Abastecimento;
- VI. Depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP);
- VII. Depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;
- VIII. Estações de Telecomunicações;
- IX. Estações de Tratamento de Água e Esgoto;
- X. Garagens de veículos de transporte de passageiros;
- XI. Matadouros e Abatedouros;
- XII. Postos de Serviço com venda de combustível;
- XIII. Presídios, Quartéis e Corpos de Bombeiros;
- XIV. Shopping-Centers e Centros de Compras;
- XV. Supermercados e Hipermercados;
- XVI. Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;
- XVII. Terminais de Carga;
- XVIII. 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;
- XIX. Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico;

- XX. Empreendimentos causadores de modificações estruturais no sistema viário;
- XXI. Projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 500 (quinhentos) lotes;
- XXII. Edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 500 (quinhentas) pessoas simultaneamente;
- XXIII. Empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 100 (cem) vagas ou garagens comerciais com mais de 50 (cinquenta) vagas.

Art. 133. O licenciamento das atividades classificadas como geradoras de impactos é condicionado à aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e pelo Poder Executivo, e deverá ser precedido de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, quando for o caso, da aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), conforme disposto na Seção VI, Capítulo IV, do Título III.

Art. 134. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do Empreendimento de Impacto em relação ao meio ambiente e à vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 135. O Poder Executivo Municipal regulamentará, por meio de Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana, os procedimentos necessários ao licenciamento das atividades Incômodas ou Impactantes indicadas nestas Seções.

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 136. São parâmetros urbanísticos reguladores da Ocupação do Solo deste Município:

- I. Taxa de Ocupação (TO);
- II. Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- III. Taxa de Permeabilidade (TP);
- IV. Taxa de Cobertura Vegetal (TCV).

Art. 137. Tendo em vista a capacidade de suporte das infra-estruturas urbanas, existentes ou projetadas, são estabelecidos parâmetros urbanísticos mínimos, básicos e máximos para a ocupação do solo das Zonas da Macrozona Urbana 1, 2A, 2B, 2C, 2D, 3, 4A, 4B e as Zonas 5 e 6 da Macrozona Rural.

Art. 138. Para as Zonas Rurais 5 e 6 são estabelecidos parâmetros urbanísticos mínimos, básicos e máximos para a ocupação do solo.

SEÇÃO II

DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO (TO)

Art. 139. Taxa de Ocupação é a relação existente entre a área da projeção da edificação no solo e área do terreno.

Art. 140. As Taxas de Ocupação (TO) para cada zona do Município são as seguintes:

- I. Na Zona 1 – Zona Consolidada – a TO é igual a 70%;
- II. Na Zona 2A – Zona em Consolidação – a TO é igual a 70%;
- III. Na Zona 2B – Zona em Consolidação – a TO é igual a 70%;
- IV. Na Zona 2C – Zona em Consolidação – a TO é igual a 70%;
- V. Na Zona 2D – Zona em Consolidação – a TO é igual a 70%;
- VI. Na Zona 3 – Zona Consolidada com Restrições ao Adensamento – a TO é igual a 70%;
- VII. Na Zona 4A – Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento – a TO é igual a 70%;
- VIII. Na Zona 4B – Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento – a TO é igual a 70%;
- IX. Na Zona 5A – Zona de Influência Urbana – a TO é igual a 35%;
- X. Na Zona 5B – Zona de Influência Urbana – a TO é igual a 35%;
- XI. Na Zona 6 – Zona de Recuperação e Proteção de Manancial – a TO é igual a 20%.

Art. 141. As Taxas de Ocupação (TO) para cada Área de Especial Interesse (AEI) do Município são as seguintes:

- I. Na AEI Ambiental do Rio Pardo a TO é igual a 30%;
- II. Na AEI Ambiental do Ribeirão Mandassaia a TO é igual a 30%;
- III. Na AEI Ambiental do Ribeirão União a TO é igual a 30%;
- IV. Na AEI Ambiental do Ribeirão São Domingos-Pantanal a TO é igual a 30%;
- V. Na AEI Ambiental das Cabeceiras do Mandassaia a TO é igual a 30%;
- VI. Na AEI Ambiental do Manancial 1 a TO é igual a 20%;
- VII. Na AEI Ambiental do Manancial 2 a TO é igual a 20%;
- VIII. Na AEI de Recuperação Ambiental do São Domingos a TO é igual a 70%;

- IX. Na AEI Histórico-Cultural da Estação a TO é igual a 50%;
- X. Na AEI Institucional da Ponte a TO é igual a 50%;
- XI. Na AEI de Desenvolvimento Econômico Distrito Industrial a TO é igual a 70%;
- XII. Na AEI de Desenvolvimento Econômico da Expopardo a TO é igual a 70%;
- XIII. Na AEI Social 1 da Divinéia a TO é igual a 70%;
- XIV. Na AEI Social 1 do Bom Jardim/Maristela a TO é igual a 70%;
- XV. Na AEI Social 2 do Parque das Nações a TO é igual a 70%;
- XVI. Na AEI de Urbanização de Sodrélia a TO é igual a 70%;
- XVII. Na AEI de Urbanização de Caporanga a TO é igual a 70%.

Art. 142. Na Área Especial de Interesse de Recuperação Ambiental do São Domingos os coeficientes são relativos à toda sua extensão, exceto nas Áreas de Preservação Permanente.

SEÇÃO III

DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO (CA)

Art. 143. Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre área edificável e área do terreno, e classifica-se em:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 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 dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

Art. 144. Os Coeficiente de Aproveitamento (CA), os Coeficientes de Aproveitamento Básico (CAB) e os Coeficientes de Aproveitamento Máximo (CAM) para cada zona do Município são os seguintes:

- I. Na Zona 1 – Zona Consolidada:
 - CAB é igual a 1;
 - CAM é igual a 2.
- II. Na Zona 2A – Zona em Consolidação:
 - CAB é igual a 1;
 - CAM é igual a 2.
- III. Na Zona 2B – Zona em Consolidação:
 - CAB é igual a 1;
 - CAM é igual a 2.
- IV. Na Zona 2C – Zona em Consolidação:
 - CAB é igual a 1;
 - CAM é igual a 2.

- V. Na Zona 2D – Zona em Consolidação:
 - CAB é igual a 1;
 - CAM é igual a 2.
- VI. Na Zona 3 – Zona Consolidada com Restrições ao Adensamento:
 - CAB é igual a 1;
 - CAM é igual a 1,4.
- VII. Na Zona 4A – Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento:
 - CAB é igual a 1,4;
 - CAM é igual a 2,4 (para transferir 1).
- VIII. Na Zona 4B – Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento:
 - CAB é igual a 1,4;
 - CAM é igual a 2,4 (para transferir 1).
- IX. Na Zona 5A – Zona de Influência Urbana:
 - CA é igual a 0,7.
- X. Na Zona 5B – Zona de Influência Urbana:
 - CA é igual a 0,7.
- XI. Na Zona 6 – Zona de Recuperação e Proteção de Manancial:
 - CA é igual a 0,4.

Art. 145. Os Coeficiente de Aproveitamento (CA), os Coeficientes de Aproveitamento Básico (CAB) e os Coeficientes de Aproveitamento Máximo (CAM) para cada Área de Especial Interesse (AEI) do Município são os seguintes:

- I. Na AEI Ambiental do Pardo:
 - CA é igual a 0,3.
- II. Na AEI Ambiental do Mandassaia:
 - CA é igual a 0,3.
- III. Na AEI Ambiental do Ribeirão União:
 - CA é igual a 0,3.
- IV. Na AEI Ambiental do Ribeirão São Domingos-Pantanal:
 - CA é igual a 0,3.
- V. Na AEI Ambiental das Cabeceiras do Mandassaia:
 - CA é igual a 0,3.
- VI. Na AEI Ambiental do Manancial 1:
 - CA é igual a 0,2.
- VII. Na AEI Ambiental do Manancial 2:
 - CA é igual a 0,2.
- VIII. Na AEI de Recuperação Ambiental do São Domingos:
 - CAB é igual a 1;
 - CAM é igual a 2 (para vender para a Zona 1).
- IX. Na AEI Histórico-Cultural da Estação:

- CA é igual a 0,5.
- X. Na AEI Institucional da Ponte:
CA é igual a 0,5.
- XI. Na AEI de Desenvolvimento Econômico do Distrito Industrial:
CA é igual a 1.
- XII. Na AEI de Desenvolvimento Econômico da Expopardo:
CA é igual a 1.
- XIII. Na AEI Social 1 da Divinéia:
CAB é igual a 1,4;
CAM é igual a 2,4 (para transferir 1).
- XIV. Na AEI Social 1 do Bom Jardim/Maristela:
CAB é igual a 1,4;
CAM é igual a 2,4 (para transferir 1).
- XV. Na AEI Social 2 do Parque das Nações:
CA é igual a 1,4.
- XVI. Na AEI de Urbanização de Sodrélia:
CA é igual a 1,4.
- XVII. Na AEI de Urbanização de Caporanga:
CA é igual a 1,4.

Art. 146. Na Área Especial de Interesse de Recuperação Ambiental do São Domingos os coeficientes ficam assim estabelecidos:

- I. CAB - deve-se considerar a área fora da APP;
- II. CAM - para transferir deve-se considerar a área total do lote.

SEÇÃO IV

DAS TAXAS DE PERMEABILIDADE (TP)

Art. 147. Taxa de Permeabilidade é entendida como a relação existente entre área permeável e área do terreno.

Art. 148. As Taxas de Permeabilidade (TP) para cada zona do Município são as seguintes:

- I. Na Zona 1 – Zona Consolidada – a TP é igual a 15%;
- II. Na Zona 2A – Zona em Consolidação – a TP é igual a 15%;
- III. Na Zona 2B – Zona em Consolidação – a TP é igual a 15%;
- IV. Na Zona 2C – Zona em Consolidação – a TP é igual a 15%;
- V. Na Zona 2D – Zona em Consolidação – a TP é igual a 15%;
- VI. Na Zona 3 – Zona Consolidada com Restrições ao Adensamento – a TP é igual a 15%;
- VII. Na Zona 4A – Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento – a TP é igual a 15%;

- VIII. Na Zona 4B – Zona em Consolidação com Restrições ao Adensamento – a TP é igual a 15%;
- IX. Na Zona 5A – Zona de Influência Urbana – a TP é igual a 45%;
- X. Na Zona 5B – Zona de Influência Urbana – a TP é igual a 45%;
- XI. Na Zona 6 – Zona de Recuperação e Proteção de Manancial – a TP é igual a 60%.

Art. 149. As Taxas de Permeabilidade (TP) para cada Área de Especial Interesse (AEI) do Município são as seguintes:

- I. Na AEI Ambiental do Pardo a TP é igual a 60%;
- II. Na AEI Ambiental do Mandassaia a TP é igual a 60%;
- III. Na AEI Ambiental do Ribeirão União a TP é igual a 60%;
- IV. Na AEI Ambiental do Ribeirão São Domingos-Pantanal a TP é igual a 60%;
- V. Na AEI Ambiental das Cabeceiras do Mandassaia a TP é igual a 60%;
- VI. Na AEI Ambiental do Manancial 1 a TP é igual a 60%;
- VII. Na AEI Ambiental do Manancial 2 a TP é igual a 60%;
- VIII. Na AEI de Recuperação Ambiental do São Domingos a TP é igual a 15% fora da APP;
- IX. Na AEI Histórico-Cultural da Estação a TP é igual a 25%;
- X. Na AEI Institucional da Ponte a TP é igual a 25%;
- XI. Na AEI de Desenvolvimento Econômico Distrito Industrial a TP é igual a 15%;
- XII. Na AEI de Desenvolvimento Econômico da Expopardo a TP é igual a 15%;
- XIII. Na AEI Social 1 da Divinéia a TP é igual a 15%;
- XIV. Na AEI Social 1 do Bom Jardim/Maristela a TP é igual a 15%;
- XV. Na AEI Social 2 do Parque das Nações a TP é igual a 15%;
- XVI. Na AEI de Urbanização de Sodrélia a TP é igual a 15%;
- XVII. Na AEI de Urbanização de Caporanga a TP é igual a 15%.

SEÇÃO V

DAS TAXAS DE COBERTURA VEGETAL (TCV)

Art. 150. Taxa de Cobertura Vegetal é a relação entre a área coberta por vegetação arbórea ou arbustiva de um determinado imóvel e a sua área total, sendo aplicável na Zona de Influência Urbana (Zonas 5A e 5B), na Zona de Proteção e Recuperação de Manancial (Zona 6) e nas Áreas de Especial Interesse Ambiental.

Art. 151. As Taxas de Cobertura Vegetal (TCV) para as zonas do Município onde se aplica são as seguintes:

- I. Na Zona 5A – Zona de Influência Urbana – a TCV é igual a 15%;
- II. Na Zona 5B – Zona de Influência Urbana – a TCV é igual a 15%;
- III. Na Zona 6 – Zona de Recuperação e Proteção de Manancial – a TCV é igual a 35%.

Art. 152. As Taxas de Cobertura Vegetal (TCV) para cada Área de Especial Interesse (AEI) do Município são as seguintes:

- I. Na AEI Ambiental do Pardo a TCV é igual a 35%;
- II. Na AEI Ambiental do Mandassaia a TCV é igual a 35%;
- III. Na AEI Ambiental do Ribeirão União a TCV é igual a 35%;
- IV. Na AEI Ambiental do Ribeirão São Domingos-Pantanal a TCV é igual a 35%;
- V. Na AEI Ambiental das Cabeceiras do Mandassaia a TCV é igual a 35%;
- VI. Na AEI Ambiental do Manancial 1 a TCV é igual a 35%;
- VII. Na AEI Ambiental do Manancial 2 a TCV é igual a 35%;
- VIII. Na AEI Histórico-Cultural da Estação a TCV é igual a 15%;
- IX. Na AEI Institucional da Ponte a TCV é igual a 15%.

CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I

DA UTILIZAÇÃO, EDIFICAÇÃO E PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

Art. 153. Conforme a Lei Federal nº 10.257/01, Utilização, Edificação e Parcelamento Compulsório é o Instrumento que define áreas determinando o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º - Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido neste Plano Diretor ou em legislação dele decorrente;

§ 2º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Registro de Imóveis;

§ 3º - A notificação far-se-á:

- a) por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou a quem tenha poderes de sua gerência geral ou administração;
- b) por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso anterior.

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

- a) um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- b) dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos definidos como de grande porte, a lei municipal específica a que se refere o *caput*, em caráter excepcional, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, poderá prever a conclusão em etapas.

Art. 154. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações indicadas neste artigo, de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 155. A aplicação desse instrumento poderá ser realizada na Zona Consolidada - Zona 1 – da Macrozona Urbana, dependendo de regulamentação específica, posterior ao conjunto de normas derivadas imediatamente deste Plano Diretor.

SEÇÃO II

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 156. O Instrumento Direito de Preempção, conforme Artigo 25 da Lei Federal nº 10.257/01, é o direito de preferência dado ao Poder Público para adquirir certos imóveis, quando forem necessários para a realização de ações urbanísticas de:

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

Art. 157. A regulamentação e a indicação das áreas onde serão aplicadas o Direito de Preempção serão objetos de Lei Específica.

SEÇÃO III

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 158. Este instrumento, conforme o Artigo 21 da Lei Federal nº 10.257/01, permite que o proprietário urbano possa conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no 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, ressalvado 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. 159. 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. 160. Extingue-se o direito de superfície:

- I. Pelo advento do termo;
- II. Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 161. 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 Registro de Imóveis.

Art. 162. A aplicação desse instrumento poderá ser realizada na Macrozona Urbana, dependendo de regulamentação específica, posterior ao conjunto de normas derivadas imediatamente deste Plano Diretor.

SEÇÃO IV

DAS OUTORGAS ONEROSAS

Art. 163. Os recursos advindos da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo somente poderão ser destinados a (conforme Art. 26 da Lei 10.257/01):

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

SUBSEÇÃO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 164. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento que permite a aquisição de potencial construtivo até o limite do CAM - Coeficiente de Aproveitamento Máximo - admitido para cada Zona do Plano Diretor, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 165. Na Outorga Onerosa do Direito de Construir o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá ser utilizado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), conforme estabelecidos nos artigos 143 e 144 desta Lei.

Art. 166. O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa do Direito de Construir nas Zonas que têm CAB e CAM previstos conforme artigo 143, ou seja, nas Zonas 1, 2A, 2B, 2C, 2D e 3 da Macrozona Urbana.

Art. 167. O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir será correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de mercado da parte a ser edificada, além dos limites estabelecidos no CAB.

Art. 168. Os recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas no Art. 199 desta Lei.

Art. 169. A regulamentação deste instrumento deverá ser objeto de Lei específica que estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, prevendo:

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. Os casos passíveis de isenção de pagamento da Outorga;
- III. A contrapartida a ser oferecida pelo beneficiário.

SUBSEÇÃO II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 170. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo permite alterar o uso definido para determinadas zonas do município, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 171. Caberá Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo nas áreas em que o uso do solo possa ser modificado e conforme definido nos anexos deste Plano Diretor.

Art. 172. O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo no Município somente nas Zonas da Macrozona Rural que sejam passíveis de parcelamento do solo para fins urbanos - Zonas 5A, 5B e 6 -, mediante contrapartida do beneficiário em conformidade com o Artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 173. Para as Zonas 5A, 5B e 6 serão aplicados os seguintes valores de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo:

- I. Constituição de EHIS - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social em áreas que já sejam AEI Social ou que venham a se tornar AEI Social mediante lei específica serão isentos de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo se localizados em áreas contíguas ao perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor;
- II. Empreendimentos de lotes com área de até 2.000m²: Outorga de 5% (cinco por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento, desde que sejam contíguas ao perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor;
- III. Empreendimentos de lotes com área igual ou maior que 2.000 m² na Zona 5A: Outorga de 10% (dez por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento;
- IV. Empreendimentos de lotes com área igual ou maior que 3.000m² na Zona 5B: Outorga de 15% (quinze por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento, acrescido da exigência de que o responsável pelo empreendimento arque com os custos decorrentes da adequação da transposição da Rodovia SP-327;
- V. Empreendimentos de lotes com área igual ou maior que 5.000 m² na Zona 6: Outorga de 20% (vinte por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento, acrescido da exigência de que o responsável pelo empreendimento se responsabilize pela revegetação das APPs contidas na propriedade;
- VI. Empreendimentos de lotes com área igual ou maior que 7.000 m² localizados na AEI Manancial 1 e 2 contidas na Zona 6: Outorga de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de mercado do imóvel rural sobre o qual incidirá o parcelamento, acrescido da exigência de que o responsável pelo empreendimento se responsabilize pela recomposição de vegetação das Áreas Especialmente Protegidas contidas na propriedade.

Art. 174. Os recursos advindos da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, fiscalizados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados com as finalidades previstas no Art. 199 desta Lei.

Art. 175. A regulamentação deste instrumento deverá ser objeto de Lei Específica que estabelecerá as condições a serem observadas na aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, prevendo:

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. Os casos passíveis de isenção de pagamento da Outorga;
- III. A contrapartida a ser oferecida pelo beneficiário.

SEÇÃO V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 176. Conforme Artigo 35 da Lei Federal nº 10.257/01, a Transferência do Direito de Construir é o direito dado ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, de exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente.

Art. 177. A Transferência do Direito de Construir somente poderá ser utilizada quando o referido imóvel foi 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 ou cultural;
- III. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade pode ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*;

§ 2º - Lei municipal específica estabelecerá as condições relativas à aplicação de transferência do direito de construir.

Art. 178. O potencial construtivo decorrente da aplicação da Transferência do Direito de Construir somente poderá ser utilizado na Zona 1 – Zona Consolidada, podendo ser gerado nos seguintes locais:

- I. Nas Zonas 4A e 4B;
- II. Nas AEI Social tipo 1 da Divinéia e do Bom Jardim;
- III. Na AEIRA do São Domingos.

Art. 179. O potencial construtivo a ser transferido das Zonas 4A e 4B e das AEI Social tipo 1 da Divinéia e do Bom Jardim será calculado com base na área resultante da diferença entre o CAB de 1,4 e o CAM de 2,4.

Art. 180. O potencial construtivo a ser transferido da AEIRA do São Domingos será calculado com base na área resultante da diferença entre o CAB de 1 e o CAM de 2.

Art. 181. Para efeito do cálculo dos valores da transferência de potencial serão admitidos os valores de mercado vigentes no local da Zona 1, para onde será transferido o potencial.

Art. 182. Caberá ao Poder Público intermediar as negociações para a aplicação deste instrumento.

Art. 183. A regulamentação deste instrumento deverá ser objeto de Lei Específica que estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir definindo entre outras:

- I. As áreas da cidade aptas a oferecer e a receber o potencial construtivo a ser transferido;
- II. As formas de registro e de controle administrativo;
- III. As formas e mecanismos de controle social;
- IV. A previsão de avaliações periódicas.

SEÇÃO VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 184. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento que avalia, regula e disciplina os Usos Geradores de Impacto dos designados Empreendimentos de Impacto que tenham significativa repercussão no meio ambiente, sobre a infra-estrutura instalada ou sobre a estrutura econômica e social das regiões onde se inserem.

Art. 185. Os empreendimentos, localizados dentro deste Município, sejam eles públicos ou privados, que ofereçam riscos de ocorrência de impacto de vizinhança, dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 186. Os empreendimentos que se enquadrem nas condições indicadas no Título IV, Capítulo I, Seção III, desta Lei, dependerão da elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

Art. 187. A regulamentação deste instrumento deverá ser objeto de Lei específica.

TÍTULO IV

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

Art. 188. O Poder Executivo Municipal implementará o Sistema de Planejamento e Gestão, que deverá assimilar os princípios e as diretrizes definidas nesta Lei, adequando a administração das ações e dos investimentos públicos e promovendo os canais democráticos de participação da sociedade civil na discussão, formulação, implementação e revisão da política urbana.

Art. 189. O Sistema de Gestão e Planejamento Urbano do Município deverá ser pautado nas seguintes diretrizes:

- I. Realizar as gestões compartilhadas, promovendo o controle social na implantação e no monitoramento do Plano Diretor e da política urbana;
- II. Manter as informações municipais sistematizadas e atualizadas como suporte à gestão e ao planejamento, garantindo condições de acesso público, gratuito e ilimitado para toda população;
- III. Implantar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano como canal institucional de participação da população na gestão urbana;
- IV. Criar um Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para possibilitar investimentos em áreas ambientalmente degradadas ou com carência de infra-estrutura ou equipamentos públicos, direcionando tais recursos para o alcance de um desenvolvimento mais sustentável;
- V. Fortalecer o papel do Poder Público na promoção de estratégias de financiamento que possibilitem o cumprimento de planos, programas e projetos;
- VI. Elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta dos órgãos municipais ligados ao planejamento urbano, além dos outros órgãos, empresas e autarquias da Administração Municipal e também de outros níveis de governo;
- VII. Integrar horizontalmente os órgãos e Conselhos Municipais, promovendo a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Desenvolvimento Urbano;
- VIII. Fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço do município;

- IX. Estabelecer estrutura administrativa apropriada, com adequação da estrutura organizacional da Prefeitura Municipal visando à implementação da gestão do planejamento municipal.

CAPÍTULO II

DOS MECANISMOS DE DEMOCRATIZAÇÃO URBANA MUNICIPAL

SEÇÃO I

DOS SISTEMAS DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 190. O Sistema Municipal de Acompanhamento da implantação deste Plano Diretor e Controle Social é composto por:

- I. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. Sistema de Informações Municipais;
- III. Audiências Públicas;
- IV. Orçamento Participativo;
- V. Iniciativa popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. Deverá ser assegurada a participação da população em todos os momentos de operação do sistema.

Art. 191. Anualmente, o Poder Executivo submeterá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano um relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho o relatório de que trata o *caput* do presente artigo, caberá ao Executivo Municipal enviá-lo à Câmara Municipal e dar-lhe a devida publicidade.

SUBSEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 192. Deverá ser criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão colegiado consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil para participação no planejamento e na gestão cotidiana da cidade.

Parágrafo único. Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá o Poder Executivo disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento.

Art. 193. Compete ao Conselho da Cidade:

- I. Acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;
- II. Emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;
- III. Acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- IV. Emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política urbana, aos quais será anexado, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V. Monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- VI. Acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- VII. Acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;
- VIII. Zelar pela integração das políticas setoriais;
- IX. Avaliar as políticas urbanas nacional e estadual;
- X. Avaliar sobre omissões e contradições da legislação urbanística municipal;
- XI. Convocar audiências públicas;
- XII. Elaborar e aprovar seu regimento interno.

Art. 194. Não serão remuneradas, a qualquer título, as atividades realizadas pelos membros do Conselho ora criado, sendo consideradas de relevância para o Município.

Art. 195. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 196. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser criado mediante Lei específica, preferencialmente observando-se o prazo estabelecido pela Resolução Recomendada nº 15 do Ministério das Cidades, de 08 de junho de 2006.

SUBSEÇÃO II

DAS CONFERÊNCIAS, DEBATES, AUDIÊNCIAS E CONSULTAS PÚBLICAS

Art. 197. Será realizada a Conferência da Cidade a cada dois anos, em conformidade com o disposto na Legislação Federal, visando alcançar ampla participação popular.

Art. 198. A Conferência da Cidade é constituída por encontros integrados nos quais são debatidas e definidas as políticas de desenvolvimento urbano para o período seguinte e pactuadas as propostas correspondentes entre poder público e setores da sociedade.

Art. 199. Todas as formas de discussão pública deverão ser amplamente convocadas e delas poderão participar, debatendo e votando, representantes do Executivo, de órgãos técnicos, do Legislativo e de entidades culturais, comunitárias, religiosas, empresariais e sociais.

SEÇÃO II

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 200. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser criado com o objetivo de propiciar apoio e suporte financeiro à consecução da política municipal de desenvolvimento urbano organizando a captação, o repasse e a aplicação de recursos.

Art. 201. As prioridades para a utilização do Fundo deverão ser as seguintes:

- I. Realização de Planos, Programas e Projetos nas AEISocial e nas AEIAmbiental;
- II. Implantação de equipamentos públicos de educação, saúde, esporte, recreação e lazer que beneficiem o interesse coletivo;
- III. Implementação de Programas de Habitação de Interesse social;
- IV. Proteção do patrimônio histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 202. As Zonas 2A, 2B, 4A, 4B, 5A, as AEIS 1 da Divinéia e do Bom Jardim/Maristela, a AEIS 2 do Parque das Nações, a AEIHC da Estação, a AEII da Ponte, as AEIAs do Pardo, do Ribeirão União, do Mandassaia, do Manancial 1 e 2, e as AEIU de Sodrélia e Caporanga são áreas prioritárias para a utilização do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 203. Entre as diretrizes para a implementação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a Lei específica deverá prever as seguintes condições:

- I. A constituição das receitas;
- II. A destinação dos recursos;
- III. A definição dos órgãos de gestão, operacionalização e fiscalização.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 204. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal a seguinte legislação decorrente do Plano Diretor:

- I. Projeto de Lei do Perímetro Urbano;
- II. Projeto de Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- III. Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;
- IV. Projeto de Lei do Sistema Viário.

Art. 205. O Plano Diretor será revisto em no máximo 8 (oito) anos a partir da data de sua publicação.

Art. 206. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se e Publique-se.

Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Rio Pardo, 10 de outubro de 2.006

ADILSON DONIZETI MIRA
Prefeito

DORIVAL PARMEGANI
ASSESSOR JURÍDICO