

LEI COMPLEMENTAR nº 2.523, de 10 de outubro de 2006.

(Que institui o Plano Diretor do Município de Pederneiras)

Ivana Maria Bertolini Camarinha, Prefeita Municipal de Pederneiras, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I

CONCEITO, FINALIDADE, PRINCÍPIOS, OBJETIVOS GERAIS E DIRETRIZES

CAPÍTULO I

DO CONCEITO

Art. 1º - Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Pederneiras em consonância com o que dispõe o artigo 182 da Constituição Federal; a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e art. 39, parágrafo único, inciso V da Lei Orgânica do Município, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão do município.

Art. 2º - O Plano Diretor abrange a totalidade do território e é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município, integrando o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º - O Plano Diretor do Município de Pederneiras é fundamentado nos princípios da:

I – função social da cidade;

II – função social da propriedade;

III – gestão democrática e participativa da cidade;

IV – proteção dos patrimônios histórico-cultural e ambiental-ecológico.

Art. 4º - A função social da cidade do município de Pederneiras, corresponde ao direito à cidade para todos, o que compreende:

I – a promoção da justiça social, a erradicação da pobreza, a inclusão social, a redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial;

II – o direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, aos serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer, à memória e ao meio ambiente preservado.

Art. 5º - A propriedade cumpre sua função social quando respeitadas as funções sociais da cidade, e:

I – for utilizada para a coletividade, à segurança, ao bem estar dos cidadãos e ao equilíbrio ambiental;

II – atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor e da legislação correlata;

III – assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 6º - A gestão da política territorial será democrática em sua formulação, execução e acompanhamento, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, por meio de suas entidades e associações representativas.

Art. 7º - O patrimônio histórico-cultural e as áreas de significado ambiental-ecológico serão protegidos com a adoção de procedimentos de fiscalização, manutenção e qualificação, de modo que os cidadãos possam deles usufruir sem prejuízo para a coletividade.

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 8º - São objetivos gerais deste Plano Diretor:

I – ordenar o uso do solo urbano e rural;

II – combater a especulação imobiliária;

III – garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere à saúde, à educação, à cultura, às condições habitacionais, à infra-estrutura e aos serviços públicos, de forma a promover a inclusão social e a reduzir as desigualdades sócio-espaciais;

IV – urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade, prioritariamente os localizados em áreas atendidas por infra-estrutura, salvo aqueles situados em locais de riscos ambientais;

V – produzir habitação de interesse social – HIS – com qualidade, garantindo o acesso aos serviços e aos equipamentos públicos;

VI – recuperar os investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

VII – induzir a utilização de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

VIII – definir áreas adensáveis e não adensáveis de acordo com a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e da preservação ambiental;

IX – estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;

X – preservar e qualificar o patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e ambiental-ecológico;

XI – implementar áreas de esporte, lazer e parques públicos em áreas ociosas;ver parque ecológico.

XII – preservar os recursos naturais, especialmente os recursos hídricos;

XIII – promover o saneamento ambiental;

XIV – criar canais de participação popular na gestão da cidade;

XV – promover a reabilitação urbana;

XVI – atender as necessidades de transporte e mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável local e regional, além de integrar as diversas modalidades disponíveis;

XVII – qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;

XVIII – promover a integração e o complemento entre a atividade urbana e a rural, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico no município;

XIX – recuperar a cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e as de reserva legal;

XX – descentralizar a gestão e o planejamento público, aproximando o cidadão da esfera de poder;

XXI – estimular o desenvolvimento das atividades econômicas do setor rural, proporcionando os diversos meios para este fim;

XXII – estimular e ordenar a atividade agro-industrial.

XXIII – promover a integração e o desenvolvimento do turismo, colaborando para a criação de um pólo turístico regional.

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

SEÇÃO I

DA POLÍTICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 9º - A política de uso e ocupação do solo do município deverá ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, com sustentabilidade ambiental, garantindo o bem estar e a qualidade de vida de seus cidadãos, mediante:

I – o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II – o direcionamento do crescimento e do desenvolvimento, observando-se os alicerces da sustentabilidade;

III – a definição de parâmetros e índices técnicos e urbanísticos, tendo por objetivo o equilíbrio do adensamento populacional;

IV – a possibilidade de criação de novas centralidades;

V – estabelecimento de critérios de uso e de parâmetros relativos ao impacto de vizinhança.

VI – a distribuição eqüitativa dos equipamentos públicos e comunitários;

VII – a garantia de moradia digna para a população de baixa renda;

VIII – a garantia da proteção e/ou preservação de áreas de interesse ambiental e histórico-cultural;

IX – o adensamento sobre os vazios urbanos e por novos parcelamentos com o aproveitamento total da infra-estrutura instalada.

Art. 10 - Para a realização das diretrizes da Política de Uso e Ocupação do Solo adotar-se-ão as seguintes ações estratégicas:

I – implementação do macrozoneamento;

II – destinação de áreas para Habitação de Interesse Social – HIS;

III – destinação de áreas de interesse turístico;

IV – implementação de um sistema de áreas verdes, de lazer e de proteção ambiental;

V – fomentação de centralidades rurais;

VI – criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico-cultural e ambiental-ecológico;

VII – indução da ocupação dos vazios urbanos nas zonas de adensamento;

VIII – utilização de critérios da sustentabilidade para novas ocupações;

IX – implantação de equipamentos públicos e comunitários;

X – elaboração de nova Lei de Parcelamento do Solo, que atenda às determinações contidas nesta lei complementar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta.

Parágrafo único: fica vedada a instalação de unidades penitenciárias, prisionais ou corretivas em todo o território do município.

SEÇÃO II

DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Art. 11 - A Política de Habitação do município tem como objetivos:

I – assegurar o direito à moradia aos grupos sociais mais vulneráveis e carentes, nos termos do que dispõe o art. 6º da Constituição Federal;

II – garantir moradia digna a todos, o que inclui a segurança jurídica da posse, a disponibilidade de serviços, materiais, benefícios e infra-estrutura, a habitabilidade, a acessibilidade e a adequação cultural da moradia;

III – garantir a Habitação de Interesse Social - HIS - em terra urbanizada, com condições adequadas de infra-estrutura e sem fragilidade ambiental;

IV – garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental dos programas habitacionais, por intermédio de políticas sociais e de desenvolvimento, em consonância com o Plano Diretor do Meio Ambiente.

Art. 12 - Para a consecução da política habitacional observar-se-ão as seguintes diretrizes:

I - promover a regularização fundiária - jurídica e urbanística - dos assentamentos habitacionais precários e irregulares de baixa renda;

II – impedir novas ocupações irregulares ou clandestinas;

III – garantir alternativas de habitação aos moradores removidos de áreas de risco, de áreas de recuperação ambiental ou de áreas objeto de intervenções urbanísticas;

IV – estimular a produção de Habitação de Interesse Social pela iniciativa privada assegurando padrão adequado quanto ao tamanho de lote, características construtivas, localização, condições de infra-estrutura e inserção sócio territorial na malha urbana existente;

V – assegurar procedimentos democráticos de planejamento e gestão de empreendimentos de interesse social;

VI – elaborar o Código de Obras.

SEÇÃO III

DA POLÍTICA AMBIENTAL

Art. 13 - A Política Ambiental do Município tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento de esgoto sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e reuso de águas pluviais, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.

Art. 14 - A Política Ambiental do Município nortear-se-á pelas seguintes diretrizes:

I – garantir a participação da sociedade civil na gestão dos recursos naturais, acesso à informação, descentralização, interdisciplinaridade na abordagem dos recursos naturais, de modo a viabilizar as condições de uma nova identidade regional;

II – recuperar a qualidade da água dos córregos municipais, do Rio Bauru e demais afluentes, com a sua despoluição e recuperação das matas ciliares;

III – universalizar os serviços de saneamento ambiental;

IV – ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias e bairros periféricos, por meio da complementação das redes coletoras de esgoto, observando-se as recomendações da NBR 7229 da ABNT ou tratamentos bioquímicos;

V – elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a implantação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

VI – elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos da construção civil, nos termos da legislação federal;

VII – implantar novo aterro sanitário licenciado pela Cetesb conforme alternativas indicadas no Mapa 3 e segundo as seguintes coordenadas: 1ª possibilidade- coordenadas S 22°17'17" ; W 48°54'49" - 2ª possibilidade- S 22°18'201 " ; W 48° 55' 258";

VIII – assegurar à população do município oferta domiciliar de água em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade, segundo legislação vigente;

IX – assegurar o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada pelo município por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que a drenagem pluvial reabasteça os aquíferos e propicie segurança e conforto aos seus habitantes;

X – elaborar e implementar o Plano de Macro Drenagem Urbana, no prazo de 18 (dezoito) meses a partir da entrada em vigor da presente lei complementar, observando-se as recomendações técnicas da ABNT e da legislação pertinente;

XI – promover a qualidade ambiental, a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e controle ambiental;

XII – promover a recuperação ambiental revertendo-se os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

XIII – promover a manutenção e ampliação da arborização de ruas, criando-se faixas verdes que conectem praças, parques ou áreas verdes;

XIV – promover a incorporação das áreas verdes significativas particulares ao sistema de áreas verdes do município, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

XV – promover a recuperação ambiental da zona rural com a participação das instituições envolvidas, incluindo-se proprietários, moradores, trabalhadores rurais e poderes públicos municipal e estadual;

XVI – promover a educação ambiental na rede pública de ensino, sempre de forma transversal.

XVII – estimular e desenvolver a gestão ambiental por meio da implementação de medidas estruturais que envolvam fortalecimento institucional e o treinamento dos recursos humanos oficiais, tornando claros os objetivos do governo municipal em relação ao meio ambiente e em relação à sua inclusão no SISNAMA (Sistema Nacional de Meio Ambiente);

XVIII – regular o uso e ocupação do solo por meios e técnicas de planejamento ambiental, incluindo-se as diversas formas de zoneamento, previstas nesta lei complementar.

XIX – implementar o uso e ocupação do Parque Ecológico Municipal assegurando a sua preservação e uso.

Art. 15 - Para consecução destas diretrizes será elaborado o Plano Diretor do Meio Ambiente, pelo Poder Executivo, no prazo de 1 (um) ano a partir da promulgação desta lei complementar, contendo no mínimo:

I – diagnóstico sócio-ambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental no município, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;

II – metas e diretrizes gerais da política ambiental, com base na compatibilização, integração e ordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem pluvial, resíduos sólidos, controle de riscos ambientais e gestão ambiental;

III – definição dos recursos financeiros necessários, das fontes de financiamento e formas de aplicação;

IV – caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução de ações propostas;

V – regulamentação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;

VI – programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema ambiental;

VII – regulamentação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, que será estabelecida a partir:

a – da hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer;

b – dos critérios de provisão e distribuição das áreas verdes e de lazer;

c – do tratamento paisagístico a ser conferido às unidades do sistema, de forma a garantir multifuncionalidade às mesmas e atender às demandas por gênero, idade e condição física;

d – dos critérios para definição da vegetação a ser empregada no paisagismo urbano, garantindo sua diversificação.

SEÇÃO IV

DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL

Art. 16 - A Política de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural do município tem por objetivo preservar, qualificar, resgatar e dar utilização social a toda expressão material e imaterial, tomada individual ou em conjunto, desde que portadora de referência à identidade, à ação ou à memória dos diferentes grupos da sociedade.

§ 1º - Entende-se por patrimônio cultural material toda e qualquer expressão e transformação de cunho histórico, arqueológico, artístico, arquitetônico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

§ 2º - Entende-se por patrimônio cultural imaterial todo e qualquer conhecimento e modo de criar, fazer e viver identificados como elemento pertencente à cultura comunitária, tais como as festas, danças, o entretenimento, bem como, as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas, lúdicas, religiosas, entre outras práticas da vida social.

Art. 17 - A Política de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural terá as seguintes diretrizes:

I – apropriar e divulgar junto à comunidade todos os bens de valor cultural do município;

II – garantir o uso adequado das edificações incluídas no patrimônio arquitetônico público ou privado;

III – estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural;

IV – garantir a permanência de equipe técnica especializada na manutenção dos bens culturais, materiais e imateriais.

Art. 18 - Para consecução destas diretrizes serão adotadas as seguintes estratégias:

I – realizar o inventário de bens materiais e imateriais;

II – definir os imóveis de interesse do patrimônio, para fins de preservação e a definição dos instrumentos aplicáveis;

III – realizar as formas de gestão do patrimônio cultural, inclusive:

a – os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio;

b – as compensações, incentivos e estímulos de preservação;

c – os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação.

IV – inserir as atribuições de defesa do patrimônio histórico-cultural no Conselho Municipal de Cultura, com a criação de um corpo técnico permanente para o mesmo;

V – incluir o componente patrimônio cultural nas políticas municipais e para a criação de programas municipais de educação para o patrimônio;

VI – elaborar lei específica que disponha sobre a preservação e conservação de bens imóveis e móveis de interesse histórico, arqueológico, cultural, paisagístico, artístico, arquitetônico, natural, etnográfico, ambiental ou documental.

SEÇÃO V

DA POLÍTICA DE TRANSPORTE E MOBILIDADE

Art. 19 - A Política de Transporte e de Mobilidade do município tem por objetivo melhorar a circulação e o transporte, integrando o seu território, facilitando o acesso e a mobilidade da população.

Art. 20 - A Política de Transporte e Mobilidade deverá seguir as seguintes diretrizes:

I – ordenar o trânsito de passagem na Macrozona Central – MZ1;

II – garantir acessibilidade às pessoas portadoras de deficiências físicas e com necessidades especiais;

III – garantir à toda população o acesso às áreas de domínio público;

IV – integrar com acessos adequados o perímetro urbano seccionado pela Rodovia SP-225 e pela linha férrea;

V – criar, através de projeto urbanístico específico, prevendo-se o acesso viário e o entorno urbano, via arterial que ligue em sua primeira etapa, a Rua Marcelino Mermudes com a passagem de nível sob a linha férrea e, em sua segunda etapa, este ponto com a Rua Mario Schiavon, conforme o Mapa 2;

VI – criar interligação ao longo do Rio Tietê unindo trechos de áreas industriais, conforme o Mapa 3, viabilizando futuro porto municipal.

SEÇÃO VI

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 21 - A Política de Desenvolvimento Econômico do município tem por objetivo proporcionar à população trabalho, emprego e renda, qualificar e re-qualificar a mão-de-obra, incentivar pequenos empreendedores e fortalecer as cadeias produtivas locais.

Art. 22 - Para atender a estes objetivos serão observadas as seguintes diretrizes:

I – atração de investimentos públicos ou privados, nacionais e estrangeiros, compatibilizando o crescimento econômico com a geração de empregos para a população local e a preservação do equilíbrio ambiental;

II – dinamização da economia, articulando-se as atividades industrial, comercial, agrícola, cultural e turística;

III – incentivo à permanência do pequeno agricultor na zona rural, com a criação de mecanismos de comercialização de produtos;

IV – promoção da capacitação do empresário rural no que se refere a utilização de insumos e defensivos agrícolas e equipamentos de proteção;

V – uso racional de recursos hídricos, tais como irrigação, manejo sustentável do solo e gerenciamento;

VI – implantação de zona industrial organizada, saneada e ocupada de forma satisfatória e ecologicamente moderna;

VII – investir na qualificação de mão-de-obra;

VIII – captar recursos públicos e ou privados acoplados aos dispositivos de planejamento específico, para a implementação dos Planos de Turismo, Meio Ambiente e Agricultura;

IX – criação de áreas de domínio público que permitam o acesso turístico à orla da represa Bariri-Tietê.

X – investir no planejamento familiar.

Art. 23 - Para consecução destas diretrizes deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

I – elaboração do Plano Diretor de Meio Ambiente, pelo Poder Executivo, no prazo de 1 (um) ano a partir da promulgação da presente lei complementar;

II – elaboração do Plano Diretor da Agricultura, pelo Poder Executivo, no prazo de 2 (dois) anos a partir da promulgação da presente lei complementar, que deverá conter no mínimo:

a – medidas para fortalecer mecanismos de articulações entre governo e sociedade civil;

b – medidas para fortalecer a agricultura familiar;

c – criação de programas de incentivo a implantação de agroindústrias no Município;

d – incentivo do manejo sustentável dos sistemas produtivos;

e – zoneamento, identificação e planejamento das estradas municipais rurais;

f – implantação de sistemas de saúde e educação na zona rural.

g - estímulo e desenvolvimento da agropecuária por meio da implementação de medidas estruturais que envolvam o fortalecimento institucional, a contratação e o treinamento dos recursos humanos oficiais.

III – elaboração do Plano Diretor de Turismo, pelo Poder Executivo, no prazo de 18 (dezoito) meses a partir da promulgação da presente lei complementar, que deverá conter no mínimo:

a – elaboração do PDTR, Programa de Desenvolvimento de Turismo Receptivo, em parceria com os serviços de apoio ao pequeno e médio empresário;

b – promoção e ampliação da assessoria técnica;

c – regulamentação do uso e ocupação do solo da Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT;

d – mobilização de esforços para a obtenção de linhas de crédito para o setor.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 24 - O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território do município compreendendo 2 (duas) Macrozonas, conforme o Mapa 1, e está estabelecido a partir das seguintes diretrizes:

I – reconhecimento de um conjunto de procedimentos que permitam identificar as condicionantes setoriais e os padrões de intervenção futura, de modo a desencadear planos, programas e projetos de desenvolvimento;

II – aprimoramento das ações de planejamento, em consonância com as ações do Poder Público e dos grupos organizados da sociedade civil;

III – adoção de critérios técnicos e políticos de modo a aprimorar as relações de domínio e desenvolvimento pleno integrado para todas as áreas do município.

Art. 25 - As duas Macrozonas serão subdivididas em zonas específicas e em zonas especiais, que serão instituídas a partir de regras de uso e ocupação do solo para cada uma delas.

Art. 26 - A delimitação da Macrozona Central – MZ1 – tem como objetivos:

I – controlar e direcionar o adensamento urbano adequando-o à infra-estrutura disponível;

II – garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados.

Parágrafo único - A Macrozona Central – MZ1 –, conforme o Mapa 1, corresponde ao território do município compreendido dentro do perímetro urbano, descrito na Lei Municipal nº 1.837, de 19/05/1993.

Art. 27 - A delimitação da Macrozona Rural – MZ2 –, conforme o Mapa 1, tem como objetivos:

I – garantir a ocupação e o desenvolvimento econômico de baixo impacto ambiental, compatíveis com o princípio da sustentabilidade;

II – estabelecer uma nova configuração a partir da inter relação dos meios de produção, dos núcleos urbanos expandidos e dos pontos de interesse turístico;

III – promover o acesso à orla do Rio Tietê;

IV – criar critérios de conversão do uso existente para uso de interesse turístico.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS ESPECÍFICAS E ESPECIAIS

Art. 28 -. A Macrozona Central – MZ1 – definida por lei municipal específica, que estabelece o perímetro urbano, conforme o Mapa 2, divide-se em:

I – Zona Residencial – ZR;

II – Zona Residencial Mista 1 – ZRM1;

III – Zona Residencial Mista 2 – ZRM2;

IV – Zona Mista – ZM;

V – Zona Industrial – ZI;

VI– Zona de Especial Interesse Social – ZEIS;

VII– Zona de Especial Interesse Ambiental – ZEIA.

Art. 29 - A Macrozona Rural – MZ2 –, conforme o Mapa 3, divide-se em:

I – Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT;

II – Zonas de Urbanização Dirigida – ZUDs;

III – Zona Industrial – ZI.

SEÇÃO I

DA MACROZONA CENTRAL – MZ1

Art. 30 - Na Macrozona Central – MZ1 –, conforme o Mapa 1, as decisões e as responsabilidades de gestão serão compartilhadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, o GTA e a comunidade envolvida com a respectiva área de abrangência.

SUBSEÇÃO I

DA ZONA RESIDENCIAL – ZR

Art. 31 - A Zona Residencial – ZR – conforme o Mapa 2, destina-se ao uso estritamente residencial unifamiliar, com apenas uma unidade habitacional por lote.

SUBSEÇÃO II

DA ZONA RESIDENCIAL MISTA 1 – ZRM1

Art. 32 - A Zona Residencial Mista 1 – ZRM1 –, conforme o Mapa 2, é destinada ao uso predominantemente residencial unifamiliar e complementarmente ao comércio, serviços, indústrias e instituições, conforme atividades enquadradas nos usos dos Níveis 1 e 2, indicados no Anexo 4.

Art. 33 - Os usos comercial, de serviços e industrial de Nível 1, enquadram-se em atividades de baixíssimo impacto, quando:

I – desenvolvidos, em unidades de pequeno porte;

II – forem compatíveis com o uso residencial;

III – funcionarem submetidos a licenciamento.

Art. 34 - Os usos comercial, de serviços e industrial de Nível 2, enquadram-se em atividades de baixíssimo impacto, quando:

I – forem desenvolvidos em unidades de pequeno e médio porte;

II – existir convivência com o uso residencial e com o meio ambiente urbano, admitindo-se o uso com restrições;

III – tiver o funcionamento submetido ao licenciamento e às normas urbanísticas específicas.

SUBSEÇÃO III

DA ZONA RESIDENCIAL MISTA 2 – ZRM2

Art. 35 - A Zona Residencial Mista 2 – ZRM2 – conforme o Mapa 2, engloba os eixos comerciais e de serviços. Tem como objetivo reforçar a permanência do uso residencial em compatibilidade com os usos comercial, de serviços, industrial e institucional, atribuindo características de centralidade à área. Incentiva também a concentração de usos e atividades que apresentem complementaridade com as áreas circunvizinhas. Nesta zona, além das atividades dos usos dos Níveis 1 e 2, serão permitidas as atividades de uso do Nível 3, conforme o Anexo 4.

Art. 36 - Os usos comercial, de serviços e industrial de Nível 3, enquadram-se em atividades de médio incômodo, quando:

I – forem desenvolvidos em unidades de pequeno, médio e grande porte;

II – compatibilizarem-se com o uso residencial;

III – forem submetidos ao licenciamento com consulta prévia junto aos órgãos responsáveis pelo meio ambiente e pela circulação viária.

SUBSEÇÃO IV

DA ZONA MISTA – ZM

Art. 37 - A Zona Mista – ZM –, conforme o Mapa 2, é destinada ao uso industrial de médio incômodo – pequeno, médio e grande porte – e aos usos comercial, de serviços e institucional, de acordo com os usos de Nível 3 e 4, apresentados no Anexo 4.

Art. 38 - Os usos comercial, de serviços e industrial de Nível 4, enquadram-se em atividades de alto impacto, quando:

I – forem desenvolvidos em unidades de pequeno, médio e grande porte;

II – compatibilizarem-se com o uso residencial e com o meio ambiente urbano;

III – forem submetidos ao licenciamento e ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, observando-se a adoção de medidas compensatórias e mitigadoras.

SUBSEÇÃO V

DA ZONA INDUSTRIAL – ZI

Art. 39 - A Zona Industrial – ZI –, conforme o Mapa 2, é constituída por áreas destinadas à instalação de indústrias, comércio e serviços incompatíveis com o uso residencial. Suas atividades são enquadradas nos usos de Nível 5, descritas em tabela no Anexo 4.

Parágrafo Único: Não será admitido na Zona Industrial – ZI – o uso residencial, exceto a residência do zelador.

Art. 40 - Na Zona Industrial – ZI – os usos comercial, de serviços e industrial de Nível 5 caracterizam-se por atividades de altíssimo impacto, quando:

I – desenvolvido em unidades de pequeno, médio e grande porte;

II – for submetido ao licenciamento e às normas urbanísticas específicas.

III – forem submetidos ao licenciamento e ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 41 - A Zona Industrial – ZI – só poderá ter as suas condições alteradas através da revisão do Plano Diretor.

Art. 42 - O Executivo Municipal poderá criar mecanismos de incentivos aos empreendimentos para se instalarem nestes locais.

SUBSEÇÃO VI

DA ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 43 - A Zona de Especial Interesse Social – ZEIS –, conforme o Mapa 2, é destinada prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização, à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social – HIS.

Art. 44 - A Zona de Especial Interesse Social – ZEIS – caracteriza-se por terrenos não edificados e por imóveis subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social.

SUBSEÇÃO VII

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL – ZEIA

Art. 45 - A Zona de Especial Interesse Ambiental – ZEIA –, conforme o Mapa 2, define-se por áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e à recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 46 - A Zona de Especial Interesse Ambiental – ZEIA – caracteriza-se por:

I – áreas de proteção às características ambientais;

II – áreas públicas ou privadas, em situação de degradação ambiental, que devem ser recuperadas para ampliar os espaços voltados ao lazer da população.

SEÇÃO II

DA MACROZONA RURAL – MZ2

Art. 47 - Na Macrozona Rural – MZ2 –, conforme o Mapa 1, as decisões e as responsabilidades de gestão serão compartilhadas entre o Conselho Municipal do Plano Diretor, o GTA e a comunidade envolvida com a respectiva área de abrangência.

Parágrafo único: Os novos parcelamentos de solo da Macrozona Rural – MZ2 – terão as suas análises prévias submetidas ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

SUBSEÇÃO I

DA ZONA DE URBANIZAÇÃO DIRIGIDA - ZUD

Art. 48 - As Zonas de Urbanização Dirigida – ZUD –, caracterizam-se pelas áreas loteadas e ocupadas, objetivando:

I – garantir a manutenção da qualidade ambiental;

II – garantir a ocupação com atividades sustentáveis.

Art. 49 - As Zonas de Urbanização Dirigida – ZUD, definidas no Mapa 3, são caracterizadas como áreas urbanizadas e em fase inicial de urbanização, e estão divididas em:

I – Zona de Urbanização Dirigida Guainás – ZUD Guainás;

- II – Zona de Urbanização Dirigida Santelmo – ZUD Santelmo;
- III – Zona de Urbanização Dirigida Vanglória – ZUD Vanglória;
- IV – Zona de Urbanização Dirigida Itatingüi – ZUD Itatingüi;
- V – Zona de Urbanização Dirigida Tietê – ZUD Tietê.

SUBSEÇÃO II

DA ZONA INDUSTRIAL – ZI

Art. 50 - A Zona Industrial – ZI –, conforme o Mapa 3, é constituída por áreas destinadas à instalação de indústrias, comércio e serviços incompatíveis com o uso residencial. Suas atividades são enquadradas nos usos de Nível 5, descritas em tabela no Anexo 4.

Parágrafo Único: Não será admitido na Zona Industrial – ZI – o uso residencial, exceto a residência do zelador.

Art. 51 - Na Zona Industrial – ZI – os usos comercial, de serviços e industrial de Nível 5 caracterizam-se por atividades de altíssimo impacto, quando:

- I – desenvolvido em unidades de pequeno, médio e grande porte;
- II – for submetido ao licenciamento e às normas urbanísticas específicas.
- III – forem submetidos ao licenciamento e ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 52 - A Zona Industrial – ZI – só poderá ter as suas condições alteradas através da revisão do Plano Diretor.

SUBSEÇÃO III

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO – ZEIT

Art. 53 - A Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT – da Macrozona Rural – MZ2 –, conforme o Mapa 3, define-se por áreas públicas ou privadas destinadas ao lazer e à promoção de ocupação de interesse turístico.

§ 1º - Os novos parcelamentos de solo na Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT –, terão as suas análises prévias submetidas ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2º - O uso e a ocupação do solo na Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT –, será definido pelo Plano Diretor de Turismo.

TÍTULO III

DOS PARÂMETROS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA CENTRAL – MZ1

SEÇÃO I

DO USO DO SOLO

Art. 54 - O uso do solo pode ser classificado como:

I – residencial, quando destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II – não-residencial, quando destinado ao exercício industrial, comercial, de serviços ou institucional;

III – misto, quando constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

Art. 55 - Todos os usos e atividades poderão instalar-se no território do município desde que obedeçam às condições estabelecidas nas Seções I e II deste Capítulo, determinadas em função:

I – das características da zona em que vier a se instalar;

II – dos objetivos do planejamento.

§ 1º - A emissão de certidão do uso do solo para fins de instalação de indústrias com fonte de poluição valor “w” maior ou igual a 4 (quatro), nos termos do Decreto Estadual nº 47.397/02, deverá ser objeto de análise e anuência do Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2º - Os alvarás de funcionamento de atividades econômicas expedidos pela Administração Municipal estarão condicionados à apresentação e obediência da Certidão de Uso do Solo pertinente.

Art. 56- Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como:

I – geradores de impacto à vizinhança;

II – geradores de incomodidade à vizinhança;

III – geradores de interferência no tráfego.

SUBSEÇÃO I

DOS USOS GERADORES DE IMPACTO À VIZINHANÇA E DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 57 - São considerados Usos Geradores de Impacto à Vizinhança, todas as atividades que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou a sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica.

Art. 58 - São considerados Empreendimentos de Impacto os constantes do Anexo 4 desta lei complementar.

Art. 59 - A instalação de empreendimentos de impacto e incomodidade dos níveis 4 e 5 do Anexo 4, está condicionada à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo Poder Executivo, conforme disposto no Capítulo VI, do Título IV.

SUBSEÇÃO II

DOS USOS GERADORES DE INCOMODIDADES

Art. 60 - Considera-se incomodidade o estado causador de reação adversa sobre a vizinhança, levando-se em conta as estruturas físicas e as vivências sociais.

Art. 61 - Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados por fator de incomodidade.

Art. 62 - Os fatores de incomodidade aos quais se refere o artigo anterior, para as finalidades desta Lei, definem-se da seguinte forma:

I – poluição sonora: geração de impacto causado pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares;

II – poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;

III – poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;

IV – geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V – vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

Art. 63 - Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade, referidos no anterior, relacionadas no Anexo 4.

Parágrafo único: Os usos e atividades geradoras de poluição sonora deverão receber tratamento acústico apropriado, de acordo com as normas técnicas.

Art. 64 - A aprovação do local de instalação das atividades incômodas, relacionadas no Anexo 4, deverá obedecer ao zoneamento estabelecido nas Macrozonas.

Art. 65 - A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a lei os exigir.

SUBSEÇÃO III

DOS USOS GERADORES DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 66 - Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

I – geradoras de carga e descarga;

II – geradoras de embarque e desembarque;

III – geradoras de tráfego de pedestres;

IV – caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 67 - A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único: Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal.

Art. 68 - A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a lei os exigir.

SEÇÃO II

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 69 - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I – coeficiente de aproveitamento;
- II – taxa de ocupação;
- III – taxa de permeabilidade do solo;
- IV – número máximo de pavimentos.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 70 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I - Instrumentos de planejamento municipal:
 - a – Plano Plurianual;
 - b – Lei de Diretrizes Orçamentárias;
 - c – Lei de Orçamento Anual;
 - d – Lei de Parcelamento do Solo;
 - e – Planos de desenvolvimento econômico e social;
 - f – Planos, programas e projetos setoriais;
 - g – Programas e projetos especiais de urbanização;

h– Instituição de unidades de conservação;

i– Zoneamento ambiental.

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

a – Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórios;

b – IPTU Progressivo no Tempo;

c – Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

d – Zonas Especiais de interesse social;

e – Outorga Onerosa do Direito de Construir;

f – Transferência do Direito de Construir;

g – Consórcio Imobiliário;

h – Direito de Preempção;

i – Direito de Superfície;

j – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

k – Licenciamento Ambiental;

l – Tombamento;

m – Desapropriação;

n – Compensação ambiental.

III – Instrumentos de regularização fundiária:

a – Concessão de direito real de uso;

b – Concessão de uso especial para fins de moradia;

c – Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

a – Tributos municipais diversos;

b – Taxas e tarifas públicas específicas;

c – Contribuição de melhoria;

d – Incentivos e benefícios fiscais;

V – Instrumentos jurídico-administrativos:

a – Servidão administrativa e limitações administrativas;

b – Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;

c – Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;

d – Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;

e – Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;

f – Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;

g – Dação de imóveis em pagamento da dívida.

VI – Instrumentos de democratização da gestão urbana:

a – Conselhos municipais;

b – Fundos municipais;

c – Gestão orçamentária participativa;

d – Audiências e consultas públicas;

e – Conferências municipais;

f – Iniciativa popular de projetos de lei;

g – Referendo Popular e Plebiscito.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 71 - São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e do artigo 5º da Lei Federal

nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, os imóveis não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas localizadas na Macrozona Central – MZ1.

§ 1º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo, propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º - Lei específica regulamentará os critérios para a aplicação do instrumento citado no caput.

§ 3º - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:

I – Utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:

a – terminais de logística;

b – transportadoras;

c – garagem de veículos de transporte de passageiros.

II – exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – ocupados por clubes ou associações de classe;

V – de propriedade de cooperativas habitacionais.

§ 4º - Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, a partir da promulgação desta Lei, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida.

Art. 72 - Os imóveis, nas condições a que se refere o artigo anterior, serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º - A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Executivo ao proprietário do imóvel, ou, no caso de ser esta pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – por edital, quando frustrada por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º - Os proprietários, para o mesmo lote, poderão apresentar até duas vezes pedidos de aprovação de projeto.

§ 4º - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto.

§ 5º - As edificações enquadradas no § 4º do artigo anterior deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação.

§ 6º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilizações previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º - Os lotes que atendam às condições estabelecidas no § 3º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento, sem que este esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

CAPÍTULO II

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 73 - O Direito de Preempção, nos termos do § 1º do artigo 25 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, aplicar-se-á nas áreas de preservação permanente – APPs – contidas na Macrozona Central – MZ1; nas Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS; nas Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA, conforme as indicações no Mapa 2.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 74 - O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único: A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 75 - As áreas passíveis de Outorga Onerosa estão contidas na Zona Residencial Mista 2 – ZRM2 – da Macrozona Central – MZ1 –, conforme o Mapa 2, áreas estas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite de 10 (dez) pavimentos no total da edificação.

Art. 76 - A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BE – Benefício Financeiro;

At – Área do Terreno;

Vm – Valor Venal do metro quadrado do terreno;

Cp – Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido;

Ip – Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

Parágrafo único: A decisão acerca do índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 77 - Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal do Plano Diretor.

CAPÍTULO IV

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 78 - O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Central – MZ1 –, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, conforme o Mapa 2, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

I – de interesse do patrimônio histórico cultural;

II – lindeiro ou defrontante às Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZEIA;

III – com função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

§ 1º - Os imóveis que se enquadrarem nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

§ 2º - Os imóveis que se enquadrarem nos incisos II poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

§ 3º - Fica vedada a transferência de potencial construtivo na Zona Industrial.

Art. 79 - O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida

VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

ATc = Área total do terreno cedente

Parágrafo único: O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

Art. 80 - Os Imóveis tombados e os definidos como de Interesse do Patrimônio Histórico Cultural, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde o mesmo for transferido.

Parágrafo único: O proprietário do imóvel que transferir o potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de mantê-lo preservado e conservado.

Art. 81 - Os imóveis lindeiros ou defrontantes às Zonas de Especial Interesse Ambiental terão gabarito limitado, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde for transferido, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 82 - O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO V

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 83 - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 84 - As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidade:

- I – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II – otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – implantação de programas de HIS;
- IV – ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V – implantação de espaços públicos;
- VI – valorização e criação dos patrimônios histórico-cultural, ambiental, arquitetônico, paisagístico e turístico;
- VII – melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 85 - Ficam permitidas as Operações Urbanas Consorciadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e nas Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZEIT.

Parágrafo Único: Em outras áreas poderão ser permitidas Operações Urbanas Consorciadas a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 86 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001– Estatuto da Cidade – conterà, no mínimo:

- I – delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II – finalidade da operação;
- III – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV – Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;

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

VI – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores;

VII – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

IX – forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º - Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 87 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas.

Parágrafo único: Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

CAPÍTULO VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 88 - Os empreendimentos considerados de impacto urbanístico e ambiental, definidos na subseção III, do Capítulo I, do Título III desta lei complementar, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 89 - O Executivo elaborará lei municipal definindo os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único: A lei municipal a que se refere o *caput* deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos já mencionados no artigo anterior.

Art. 90 - O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – uso e ocupação do solo;

III – valorização imobiliária;

IV – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V – equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI – equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII – sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII – poluições sonora, atmosférica e hídrica;

IX – vibração;

X – periculosidade;

XI – geração de resíduos sólidos;

XII – riscos ambientais;

XIII – impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 91 - O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos gerados pelo empreendimento, exigirá do interessado, como condicionante para aprovação do projeto, alterações e complementos, bem como melhorias na infra-estrutura urbana e nos equipamentos comunitários, tais como:

I – ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

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

III – ampliação e adequação do sistema viário, ponto de ônibus, faixa de pedestres, implantação de semáforos;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

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

VI – cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII – percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII – possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX – manutenção de áreas verdes.

§1º - As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º - A aprovação do empreendimento condiciona-se à assinatura prévia de Termo de Compromisso pelo interessado, que se comprometerá a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos.

§3º - O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 92 - A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 93 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta pública no órgão municipal competente.

§1º - Serão fornecidas cópias do EIV/RIV quando solicitadas por moradores ou associação de bairro da área afetada.

§2º - O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá solicitar do interessado a publicação da síntese do estudo, por três vezes consecutivas, em jornal de grande circulação no município e, quando achar necessário, a realização de audiência pública sobre o empreendimento.

TÍTULO V

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 94- Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e de gestão da política urbana.

Art. 95- São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

I – criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II – garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III – instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do plano diretor.

Art. 96- O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes níveis:

I – nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do plano diretor;

II – nível de gerenciamento do plano diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III – nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 97- O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:

I – Conselho Municipal do Plano Diretor;

II – Grupo Técnico de Apoio - GTA;

III – Sistema de Informações Municipais;

IV – Fundo Municipal do Plano Diretor.

SEÇÃO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 98- Fica criado o Conselho Municipal do Plano Diretor, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza territorial e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Parágrafo único: O Conselho Municipal do Plano Diretor será vinculado ao Gabinete do Prefeito Municipal.

Art. 99- O Conselho Municipal de Plano Diretor será composto por 22 (vinte e dois) membros e respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I – 6 (seis) representantes e respectivos suplentes dos Órgãos Municipais, indicados pelo Prefeito Municipal, sendo preferencialmente 2 (dois) de Planejamento, 1(um) Obras e Serviços , 1 (um) de Desenvolvimento Econômico e Social, 1 (um) de Turismo e 1(um) do Meio Ambiente;

II – 1(um) representante da concessionária de serviços públicos;

III – 1 (um) representante e respectivo suplente do Governo Estadual, sendo 1 da Polícia Militar;

IV – 14 (quatorze) representantes e respectivos suplentes da Sociedade Civil, sendo 2 (dois) de Associações de Moradores, 2 (dois) de sindicatos, 2 (dois) de clubes de serviços , 2 (dois) de entidades de classe, 2 (dois) de entidades sociais, 2 (dois) de entidades religiosas e 2(dois) da sociedade organizada.

§ 1º - Os membros do Conselho Municipal do Plano Diretor serão formalmente indicados ao Senhor Prefeito Municipal pelos respectivos órgãos ou entidades que representam, através de audiência publica apresentada pelo Executivo, e terão mandatos de três anos, admitindo-se uma única recondução.

§ 2º - Os representantes do Prefeito Municipal serão de livre nomeação e mandato.

§ 3º - As deliberações do Conselho Municipal do Plano Diretor serão feitas por dois terços dos presentes.

Art. 100 - Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:

I – acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II – deliberar e 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 – deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V – gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal do Plano Diretor;

VI – monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da Transferência do Direito de Construir;

VII – aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VIII – tomar ciência da cessão de uso de bens públicos municipais;

IX – acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

X – zelar pela integração das políticas setoriais;

XI – deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

XII – convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;

XIII – convocar audiências públicas;

XIV – elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 101 - O Conselho Municipal do Plano Diretor poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos, inclusive as que tratam de temas como a saúde e a educação.

Art. 102 - O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal do Plano Diretor, necessário ao seu pleno funcionamento.

Parágrafo único: O Conselho Municipal do Plano Diretor, juntamente com o Poder Executivo, definirá a estrutura e a qualificação do suporte técnico e operacional a que se refere o artigo anterior.

SEÇÃO II

DO GRUPO TÉCNICO DE APOIO - GTA

Art. 103 - O Grupo Técnico de Apoio – GTA – tem por atribuições:

I – propor a revisão o Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras, Código de Posturas;

II – analisar e emitir parecer sobre os Relatórios de Impacto de que trata esta lei complementar;

III – gerir o Sistema de Informações de que trata esta lei complementar;

IV – promover e executar as medidas necessárias à aplicação desta lei complementar, desempenhando as demais atividades que para tanto se façam necessárias.

Parágrafo único: A coordenação do Grupo Técnico de Apoio – GTA – caberá ao Órgão Municipal de Planejamento.

SEÇÃO III

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Art. 104 - O Sistema de Informações Municipais, gerenciado pelo Órgão Municipal de Planejamento, tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º - O Sistema de Informações Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º - Para a consecução dos objetivos do Sistema deverá ser definida unidade territorial de planejamento e controle.

Art. 105 - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos princípios:

I – da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II – da democratização, publicação e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

SEÇÃO IV

DO FUNDO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 106 - Fica criado o Fundo Municipal do Plano Diretor constituído pelas seguintes fontes de receitas:

I – recursos próprios do Município;

II – transferências intergovernamentais;

III – transferências de instituições privadas;

IV – transferências do exterior;

V – transferências de pessoa física;

VI – receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;

VII – receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VIII – receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

IX – rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

X – doações;

XI – outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§1º - O Fundo Municipal do Plano Diretor será gerido pelo Conselho Municipal do Plano Diretor a ser constituído pelo Executivo que disciplinará seu funcionamento.

§2º - Os recursos especificados no inciso VII serão aplicados:

I – na produção de HIS em todo o Município;

II – em infra-estrutura e equipamentos públicos na Zona de Recuperação Urbana;

§3º - Os recursos oriundos de outros incisos destinar-se-ão à ações ambientais e à construção da Agenda 21 local.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 107 - Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática do município, mediante as seguintes instâncias de participação:

I – fórum permanente de Política Municipal e construção da Agenda 21 local;

II – audiências públicas;

III – iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

IV – plebiscito e referendo popular;

V – conselhos municipais relacionados à política urbana.

Art. 108 - O Executivo submeterá anualmente ao Conselho Municipal do Plano Diretor o relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Parágrafo único: O relatório de que trata o artigo anterior, depois de analisado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, será enviado pelo Executivo à Câmara Municipal, que, posteriormente, o tornará público.

SEÇÃO I

DO FÓRUM MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL

Art. 109 - O Fórum Municipal de Política Territorial ocorrerá ordinariamente a cada dois anos e, extraordinariamente, quando convocado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo único: As reuniões do Fórum serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 110 - O Fórum Municipal de Política Territorial deverá, dentre outras atribuições:

I – apreciar as diretrizes da política urbana e rural do Município;

II – debater os relatórios anuais de gestão da política urbana e rural, apresentando críticas e sugestões;

III – sugerir ao Poder Executivo as adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;

IV – deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;

V – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, no momento de sua modificação ou revisão.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 111 - O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor, 5 (cinco) anos após a aprovação desta Lei.

Art. 112 - Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

I – Mapa 1 - Macrozoneamento;

II – Mapa 2 - Macrozona Central – MZ1;

III – Mapa 3 – Macrozona Rural – MZ2;

IV – Anexo 4 – Enquadramento das Atividades nos usos;

V – Anexo 5 – Glossário.

Art. 113 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Pederneiras, 10 de outubro de 2006.

Ivana Maria Bertolini Camarinha
Prefeita Municipal

ANEXO 4

ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES NOS USOS

NÍVEL 1 – USOS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO E INCOMODIDADE

USO COMERCIAL

Comércio Varejista:

- armarinhos / bijouterias;
- armazém/ quitanda/ mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, exceto venda de animais vivos (com área construída até 100m);
- artigos de decoração (com área construída até 100m²);
- artigos desportivos (com área construída até 100m²);
- artigos de informática (com área construída até 100m²);
- artigos de plástico e borracha (com área construída até 100m²);
- artigos do vestuário (com área construída até 100m²);
- artigos fotográficos;
- artigos lotéricos;
- artigos religiosos;
- banca de jornal;
- bar/ café/ lanchonete;
- bazar;
- carnes e derivados/ açougue/ casa de frango;
- confeitaria;
- farmácia/ drogaria/ perfumaria sem manipulação;
- feira livre/ comércio de verduras e hortifrutigranjeiros;
- livraria;
- loja de brinquedos;
- loja de calçados/ artefatos de couro;
- loja de flores e folhagens;
- material elétrico;
- óptica;
- padaria sem utilização de forno à lenha;
- papelaria;
- pescados e derivados/ peixaria;
- presentes/ artesanatos/ *souvenir*;
- restaurante e pizzaria sem forno à lenha;
- sorveteria;
- tabacaria/ revistas.

USO DE SERVIÇOS

- academia (com área construída até 150m²);
- agência de Correios e Telégrafos;
- agência de viagens e turismo;

- agência telefônica;
- barbearia, salão de beleza e massagista;
- biblioteca;
- confecção sob medida de artigos do vestuário (alfaiate, costureira);
- consultórios médicos e odontológicos;
- creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- empresa de limpeza sem armazenamento de produtos químicos;
- empresa de vigilância sem armazenamento de armas e munições;
- escritórios profissionais;
- estúdio fotográfico;
- estúdio de pintura, desenho e escultura;
- galeria de arte;
- locadora de vídeo e outros;
- reparação de artigos diversos, jóias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos e demais artigos não especificados;
- reparação de calçados e demais artigos de couro;
- peças, acessórios e consertos de bicicletas.

USO INDUSTRIAL

- edição, impressão e outros serviços gráficos (em estabelecimentos com área construída até 150 m²);
- fabricação e venda de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria;
- indústria caseira de produtos alimentícios (conservas, polpa e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais; sorvetes; chocolates; balas, etc.)
- indústria caseira de produtos de laticínios;
- indústria caseira de bebidas;
- indústria caseira de artefatos têxteis e peças do vestuário, inclusive couro;
- indústria caseira de artefatos de sementes, madeira, palha, cortiça e material trançado, exclusive móveis;
- indústria caseira de sabões e artigos de perfumaria.

NÍVEL 2 – USOS DE BAIXO IMPACTO E INCOMODIDADE

USO COMERCIAL

Comércio Varejista:

- armazém/ quitanda/ mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, exceto venda de animais vivos (com área construída acima de 100 m²);
- churrascaria;
- depósito ou posto de revenda de gás (classe 1 = 40 botijões ou 520 kg de peso de GLP e classe 2 = 100 botijões ou 1.300 kg de peso de GLP);
- discos e fitas;
- distribuidora de bebidas (com área construída até 200 m²);
- eletrodomésticos (com área construída até 100 m²);
- equipamentos de segurança;
- equipamentos de som (com área construída até 100 m²);
- farmácia/ drogaria/ perfumaria;
- instrumentos médico-hospitalares/ material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios;
- joalheria;
- loja de departamentos (com área construída até 300 m²);
- loja de móveis;
- loja de tecidos;
- máquinas, aparelhos e equipamentos diversos (com área construída até 300 m²);
- mercado entre 100 m² e 200 m²;
- peças e acessórios para veículos;
- produtos agrícolas veterinários;
- supermercado (com área construída até 200 m²);
- vidraçaria.

Comércio Atacadista (com área construída até 150 m²)

- alimentos;
- bebidas e fumo;
- depósito e comercialização de materiais de construção (até 150m² de área construída);
- instrumentos musicais;
- materiais ópticos e cirúrgicos;
- mobiliário;
- papel, artigos para papelarias;
- peles e couros;
- produtos farmacêuticos;
- produtos para fotografia e cinematografia;
- vestuário e têxteis;
- alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- produtos fitoterápicos.

USO DE SERVIÇOS

- academias (com área construída acima de 150 m²);
- agências bancárias;
- agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos, sem garagem;
- agência de locação de veículos (*trailers*, camionetas, automóveis, motocicletas e bicicletas), sem garagem;
- boliches, bihares e bingos (com área construída até 200 m²);
- centro cultural;
- centro esportivo;
- clínicas e policlínicas sem utilização de caldeiras; de repouso e geriatria; odontológica; banco de sangue;
- consultório veterinário sem internação e alojamento;
- conselho comunitário e associação de moradores;
- empresa de dedetização, desinfecção, aplicação de sinteco e pintura de imóveis;
- entidade de classe e sindical;
- edifícios administrativos (com área construída até 250 m²);
- escola especial – de línguas, de informática, entre outras (com área construída até 200 m²);
- hotel ou pousada (com área construída até 250 m²);
- imobiliárias;
- museu;
- peças, acessórios e conserto de bicicletas;
- posto de atendimento médico;
- posto policial;
- reparação de máquinas e aparelhos elétricos ou não;
- sauna, duchas e termas sem caldeira;
- sede de empresa sem atendimento direto ao público;
- sede de instituição científica e tecnológica;
- serviço de ajardinamento;
- serviços de buffet;
- tinturaria e lavanderia sem caldeira.

USO INDUSTRIAL

- confecção de roupa;
- edição, impressão e outros serviços gráficos (em estabelecimentos entre 200 m² e 500 m² de área construída);
- fabricação de computadores;
- fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria;
- fabricação de instrumentos musicais artesanais;
- fabricação de artefatos de sementes, madeira, palha, cortiça e material trançado exclusive móveis.

NÍVEL 3 – USOS DE MÉDIO IMPACTO E INCOMODIDADE

USO COMERCIAL

Comércio Varejista:

- alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- centro comercial (com área construída acima de 300 m²);
- depósito e comercialização de materiais de construção;
- distribuidora de bebidas (com área construída acima de 200 m²);
- eletrodomésticos (com área construída acima de 100 m²);
- equipamentos de som (com área construída acima de 100 m²);
- máquinas, aparelhos e equipamentos diversos de grande porte;
- mercado (com área construída acima de 200 m²);
- mobiliário;
- padaria com utilização de forno à lenha;
- produtos agrícolas e veterinário;
- restaurante e pizzaria com forno à lenha;
- revendedora de veículos automotivos;
- shopping center.

Comércio Atacadista (com área construída acima de 150 m²)

- alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- bebidas e fumo;
- depósito de gases medicinais e industriais;
- equipamentos e materiais para gráficas;
- instrumentos musicais;
- materiais ópticos e cirúrgicos;
- minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas;
- mobiliário;
- papel, artigos para papelaria;
- peles e couros;
- produtos farmacêuticos;
- produtos para fotografia e cinematografia;
- vestuários e têxteis;

USO DE SERVIÇOS

- agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos, com garagem;
- agência de locação de veículos (*trailers*, camionetas, automóveis, motocicletas e bicicletas), com garagem;
- cinema;
- clínica, alojamento e hospital veterinário;
- clube;
- empresas de mudança com garagem;
- empresa de limpeza e vigilância com garagem;
- empresa de táxi, lotação ou ônibus, com garagem;
- escola especial – de línguas, de informática, entre outras (com área construída entre 200 m² e 500 m²);

- estabelecimento de ensino fundamental, médio, técnico e profissionalizante (com área construída igual ou inferior a 1000 m²);
- estabelecimento de ensino superior (com área construída igual ou inferior a 1000 m²);
- estacionamento ou garagem de veículos (com capacidade de até 100 veículos);
- hotel ou pousada (com área construída entre 250 m² e 1000 m²);
- funerária;
- laboratório clínico/ laboratório de análises;
- motel (com área construída até 400 m²);
- museu;
- oficinas de esmaltação; de galvanização; de niquelagem e cromagem; de reparação e manutenção de veículos automotores; de retificação de motores;
- orfanato;
- pintura de placas e letreiros;
- pronto socorro;
- reparação de artigos de madeira, do mobiliário (móveis, persianas, estofados, colchões, etc.);
- saunas, duchas e termas com caldeira;
- teatro;
- tinturaria e lavanderia com caldeira.

USO INDUSTRIAL

- processamento de frutas para extração de polpas;
- fabricação de produtos alimentícios (conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais, sorvetes, chocolates e balas; massas alimentícias; especiarias; molhos; temperos);
- fabricação de produtos de laticínio;
- fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;
- fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário.

NÍVEL 4 – USOS DE ALTO IMPACTO E INCOMODIDADE

USO COMERCIAL

Comércio Varejista:

- depósito ou posto de revenda de gás (classe 3 = 400 botijões ou 5.200 kg de peso em GLP, classe 4 = 3.000 botijões ou 39.000 kg de peso em GLP e classe 5 = mais de 3.000 botijões ou mais de 39.000 kg de peso de GLP);
- posto de abastecimento/ lojas de conveniência;
- produtos alimentícios (com área construída igual ou superior a 1.000 m²).

USO DE SERVIÇOS

- casa noturna;
- hotel ou pousada (com área construída acima de 1.000 m²);
- escola especial – de línguas, de informática, entre outras (com área construída acima de 500 m²);
- estabelecimento de ensino fundamental, médio, técnico e profissionalizante (com área construída superior a 1000 m²);
- estacionamento ou garagem de veículos (com capacidade de acima de 100 veículos);
- estação de radiodifusão;
- estação de telefonia;
- estação de televisão;
- funilaria;
- garagem geral (ônibus e outros veículos similares);
- lavagem e lubrificação;
- reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos);
- serralheria;
- templo e local de culto em geral.

USO INDUSTRIAL

- abate e preparação de produtos de carne e pescado;
- construção e reparação de embarcações e estruturas flutuantes;
- construção e montagem de aeronaves;
- curtimento e outras preparações de couro;
- desdobramento de madeira;
- fabricação de produtos de papel (sem resíduos líquidos);
- fabricação de artefatos diversos de borracha para uso doméstico, pessoal, higiênico e farmacêutico;
- fabricação de artigos de plástico;
- fabricação de vidro e produtos de vidro;
- fabricação de artefatos de gesso e estuque;
- fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;
- fabricação de móveis;
- fabricação de colchões;

- fabricação de produtos diversos (brinquedos e jogos recreativos; canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório; aviamentos para costura; escovas, pincéis e vassouras);
- fabricação de produtos cerâmicos não-refratários, exceto artigos sanitários;
- fabricação de produtos de metal, exclusive máquinas e equipamentos;
- frigorífico;
- montagem de máquinas e equipamentos;
- impressão de material escolar e de material para usos industrial e comercial;
- marmorearia;
- reciclagem de sucatas não metálicas;
- recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores.

NÍVEL 5 – USOS DE ALTÍSSIMO IMPACTO E INCOMODIDADE

USO INDUSTRIAL

- fabricação de produtos de madeira;
- fabricação de cimento e artefatos de cimento e concreto;
- fabricação de artefatos diversos de borracha;
- fabricação de celulose, papel e produtos;
- fabricação e acondicionamento de pneumáticos;
- fabricação de bebidas;
- fabricação de bombas e carneiros hidráulicos;
- fabricação de máquinas e equipamentos de informática;
- fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;
- fabricação de material eletrônico básico;
- fabricação de aparelhos telefônicos, sistemas de intercomunicação e semelhantes;
- fabricação de aparelhos e instrumentos para usos médicos-hospitalares, odontológicos e de laboratórios e aparelhos ortopédicos;
- fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle;
- fabricação de discos e fitas virgens;
- fabricação de veículos não motorizados (bicicletas, triciclos, etc.);
- fabricação de instrumentos musicais;
- fabricação de produtos cerâmicos;
- fabricação e montagem de veículos automotores;
- fabricação de produtos químicos e farmacêuticos;
- fabricação de fios, cabos e filamentos contínuos;
- fabricação de defensivos agrícolas;
- fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria;
- fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, laca e produtos afins;
- fabricação de adesivos e selantes;
- fabricação de catalisadores;
- fabricação de aditivos de uso industrial;
- o fabricação de chapas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia;
- fabricação de tubos de ferro e aço;
- fabricação de máquinas e equipamentos;
- fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais;
- reciclagem de sucatas metálicas;
- metalurgia e siderurgia;
- produção de laminados, relaminados, trefilados e retrefilados de aço.

USO COMERCIAL

- depósito e comercialização de fogos de artifício.

USO DE SERVIÇOS

- hospitais;

- equipamentos especiais desportivos e de lazer (autódromos, hipódromos, estádios, parques, quadra de eventos, parques temáticos, circos, feiras ou similares).

ANEXO 5

GLOSSÁRIO

- I. **ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II. **Alinhamento** – limite entre o lote e o logradouro público;
- III. **Afastamento** – representam as distâncias mínimas que devem ser observadas entre as edificações e as divisas do lote, constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos;
- IV. **Área construída** – é a soma da área coberta de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se às áreas definidas no Código de Obras e Edificações;
- V. **CETESB** – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental;
- VI. Coeficiente de aproveitamento (Ca) – é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote;
- VII. CLF;
- VIII. **DEPRN** – Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais;
- IX. **EDA** – Escritório de Defesa Agro-Pecuária, da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral da Secretaria de Estado da Agricultura e Abastecimento;
- X. **EDR** - Escritório de Desenvolvimento Rural, da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral da Secretaria de Estado da Agricultura e Abastecimento;
- XI. **Estoque** – é o limite do potencial construtivo adicional definido para a zona, passível de ser adquirido mediante Outorga Onerosa;
- XII. **Estudo de Impacto de Vizinhança** – é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XIII. **Frente do lote ou Testada** – é a dimensão da face do lote voltada para o logradouro;
- XIV. **Gabarito** – limite máximo de altura das construções, definido em número de pavimentos;
- XV. **IF** – Instituto Florestal da Secretaria de Estado do Meio Ambiente;
- XVI. **Impacto urbanístico** – impacto físico-funcional, na paisagem urbana, sócio-econômicas-culturais, causado por empreendimento ou uma intervenção urbana;
- XVII. Incômodo – potencialidade ou efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área;

- XVIII. **Inócuo** – inofensivo à saúde, à segurança e ao bem-estar da sociedade;
- XIX. **HIS** – Habitação de Interesse Social;
- XX. **Lote** – é o terreno resultante do loteamento, desmembramento, desdobramento ou englobamento para fins urbanos, com pelo menos uma divisa com logradouro público;
- XXI. **Lote defrontante** – são considerados lotes lindeiros aqueles limítrofes com outro lote ou logradouro público;
- XXII. **Lote lindeiro** – são considerados lindeiros aqueles limítrofes com outro lote ou logradouro público;
- XXIII. **NBR** – Norma Brasileira Reguladora da ABNT;
- XXIV. **Pavimento** – espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto;
- XXV. **PDTR** – Programa de Desenvolvimento de Turismo Receptivo;
- XXVI. **Potencial Construído** – é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de Aproveitamento;
- XXVII. **Potencial Construído Adicional** – é a diferença entre o Potencial Construído igual ou inferior ao Máximo e o Potencial construído Básico;
- XXVIII. **Potencial Construído Básico** – é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;
- XXIX. **Potencial Construído Máximo** - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;
- XXX. **Potencial Construído Mínimo** - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;
- XXXI. **Potencial Construído Utilizado** – é a área construída computável;
- XXXII. **Potencial Construído Não Utilizado** – é o potencial dos Imóveis de Interesse do Patrimônio, ou de lindeiros ou defrontantes a parques, e, de interesse para a regularização fundiária, passível de ser transferido para outras áreas;
- XXXIII. **Pólo Gerador de Tráfego** – Pólo Gerador de Tráfego: uso ou atividade que para seu funcionamento gere interferências no tráfego do entorno impondo necessidades de área para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias;
- XXXIV. **Recuo** – é a menor distância medida entre a divisa do lote e o limite da projeção horizontal da edificação;
- XXXV. **Residencial Multifamiliar** – é edificação destinada a mais de uma unidade habitacional;
- XXXVI. **Residencial Unifamiliar** – é a edificação destinada à habitação para uma única família;
- XXXVII. **SABESP** – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo;
- XXXVIII. **SEBRAE** – Serviço Brasileiro de Apoio à Micro e Pequena Empresa;
- XXXIX. **SISNAMA** – Sistema Nacional do Meio Ambiente, que compreende organismos nas esferas federal, estaduais e municipais;

- XL. **Sistema Viário** – compreende as áreas utilizadas para vias de circulação, parada ou estacionamento de pedestres ou veículos;
- XLI. **Sustentabilidade** –
- XLII. **TAC** – Termo de Ajustamento de Conduta, documento firmado entre o interessado e o Ministério Público;
- XLIII. **Taxa de Ocupação** – é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote;
- XLIV. **Taxa de Permeabilidade** – é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e área do lote.

S U M Á R I O

TÍTULO I CONCEITO, FINALIDADE, PRINCÍPIOS, OBJETIVOS GERAIS E DIRETRIZES

CAPÍTULO I - DO CONCEITO

CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS GERAIS

CAPÍTULO IV - DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

SEÇÃO I – Da Política de Uso e Ocupação do Solo

SEÇÃO II – Da Política de Habitação

SEÇÃO III – Da Política Ambiental

SEÇÃO IV – Da Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural

SEÇÃO V – Da Política de Transporte e Mobilidade Urbana

SEÇÃO VI – Da Política de Desenvolvimento Econômico

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO II - DAS ZONAS ESPECÍFICAS E ESPECIAIS

SEÇÃO I – Da Macrozona Central - MZ1

SUBSEÇÃO I – Da Zona Residencial - ZR

SUBSEÇÃO II – Da Zona Residencial Mista 1 – ZRM1

SUBSEÇÃO III – Da Zona Residencial Mista 2 – ZRM2

SUBSEÇÃO IV – Da Zona Mista – ZM

SUBSEÇÃO V – Da Zona Industrial – ZI

SUBSEÇÃO VI – Da Zona de Especial Interesse Social – ZEIS

SUBSEÇÃO VII – Da Zona de Especial Interesse Ambiental – ZEIA

SEÇÃO II – Da Macrozona Rural – MZ2

SUBSEÇÃO I – Da Zona de Urbanização Dirigida – ZUD

SUBSEÇÃO II – Da Zona Industrial – ZI

SUBSEÇÃO III – Da Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT

TÍTULO III DOS PARÂMETROS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA CENTRAL – MZ1

SEÇÃO I – Do Uso Do Solo

SUBSEÇÃO I – Dos Usos Geradores de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto

SUBSEÇÃO II – Dos Usos Geradores de Incomodidades

SUBSEÇÃO III – Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego

SEÇÃO II – Da Ocupação do Solo

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

CAPÍTULO II – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

CAPÍTULO III – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO IV – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO V – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

CAPÍTULO VI – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

TÍTULO V DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

SEÇÃO I – Do Conselho Municipal do Plano Diretor

SEÇÃO II – Do Grupo Técnico de Apoio

SEÇÃO III – Do Sistema de Informações Municipais

SEÇÃO IV – Do Fundo Municipal do Plano Diretor

CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

SEÇÃO I – Do Fórum Municipal de Política Territorial

**TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**