

Lei Complementar nº 70/2010

Plano Diretor

Participativo

De Itaporanga



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

LEI COMPLEMENTAR Nº 70/2010 DE 29 DE ABRIL DE 2010

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Itaporanga, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e da Lei Orgânica do Município de Itaporanga.

José Carlos do Nute Rodrigues, Prefeito do Município de Itaporanga, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Em atendimento às disposições do artigo 182 da Constituição Federal, e da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor Participativo do Município de Itaporanga (PDPMI).

Art. 2º. O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o planejamento urbano e rural, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E PRELIMINARES



CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA E RURAL

Art. 3º. A política urbana e rural deve pautar-se pelos seguintes princípios:

função social do Município;

função social da propriedade;

sustentabilidade;

gestão democrática e participativa.

Art. 4º. As funções sociais do Município de Itaporanga correspondem ao direito ao espaço urbano e rural para todos e todas, o que compreende os direitos à terra urbanizada e como um instrumento de produção, à moradia urbana e rural, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, aos serviços públicos, ao transporte coletivo, à acessibilidade universal, ao trabalho, à cultura, ao lazer, ao esporte, à educação e proteção ambiental.

Art. 5º. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais urbanas e rurais, for utilizada para:

habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;

atividades econômicas geradoras de emprego e renda;

proteção do meio ambiente;

conservação do patrimônio cultural;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

atividades institucionais;

atividades turísticas, de lazer, esporte e cultura.

Art. 6º. Sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art. 7º. A gestão da política urbana e rural far-se-á de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

Art. 8º. São objetivos gerais da política urbana e rural:

promover o desenvolvimento econômico local de forma social e ambientalmente sustentável;

garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso a terra e aos serviços públicos de qualidade;

reverter o processo de segregação sócio-espacial na cidade, por intermédio da oferta de área para produção habitacional, dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por populações de baixa renda, visando a inclusão social de seus habitantes;

garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;

promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

sua função de produtora de água para consumo público;

planejar o espraiamento da ocupação habitacional da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;

eleva a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos, equipamentos sociais, espaços verdes e de lazer qualificados, com a definição e construção de parques integrados urbanos;

garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;

estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização, de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano, atendendo às funções sociais da cidade;

consolidar os centros principal e secundários, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a ampliação do uso habitacional;

eleva a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;

contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;

estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa, visando a produção de conhecimento científico e a formulação de soluções tecnológica e ambiental adequadas às políticas públicas;

promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;

incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando a redução das desigualdades de gênero;

criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de



decisão;

associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios da Região do Alto Paranapanema, contribuindo para a gestão integrada.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 9º. Para efeito de aplicação desta Lei são adotadas as seguintes definições:

área edificada ou construída: é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;

coeficiente de aproveitamento: é a relação entre a área edificada ou construída e a área total do lote ou gleba, podendo ser:

básico: que corresponde à área de construção permitida e gratuita, inerente a qualquer lote ou glebas urbanas;

adicional: obtido mediante aplicação de mecanismos de outorga onerosa ou transferência do direito de construir, previstos nesta lei;

máximo: que não pode ser ultrapassado, mesmo quando direitos de construção adicionais são obtidos mediante qualquer mecanismo legal cabível no local;

fator de indução de adensamento: índice utilizado para o cálculo da outorga onerosa, visando controlar o adensamento decorrente do aumento do coeficiente de aproveitamento;

habitação de interesse social: é aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade ou que aufera renda familiar igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos;

índice de planejamento (I.P.): é uma variável numérica que faz parte do cálculo do benefício financeiro da outorga onerosa, que induz a descentralização do desenvolvimento, privilegiando as áreas menos adensadas e controlando aquelas mais valorizadas e desenvolvidas;

outorga onerosa: é uma concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo acima do



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

coeficiente de aproveitamento básico, mediante pagamento de contrapartida pelo interessado;

parques integrados urbanos: são áreas urbanas compostas por unidades de conservação e proteção ambiental, que devem permitir, todavia, a integração com espaços de equipamentos públicos de educação, saúde, promoção social, lazer, esporte, cultura, ciclovias, vias de pedestres, lagoas de contenção, lagos de lazer e outros usos institucionais, constituindo-se em espaços fundamentais para a humanização da vida no município;

potencial construtivo: é o produto resultante da área de um lote ou gleba não edificadas multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento, seja ele básico ou máximo;

quadra: é a parcela do solo urbano delimitada por vias públicas;

recuo frontal: é o afastamento mínimo da edificação em relação ao logradouro lindeiro à face principal do imóvel, contado em metros lineares a partir do alinhamento do lote;

recuo lateral: é o afastamento mínimo da edificação em relação às divisas do terreno, isto é, dos confrontantes laterais, contado em metros lineares;

taxa de ocupação: é a relação entre a área edificada ou construída em projeção horizontal, e a área total do lote ou gleba;

testada mínima do lote: é a medida mínima da face do terreno, no alinhamento com o logradouro público contado em metros lineares;

zonas / macro-zonas: são porções do território do município delimitadas por esta lei para fins específicos;

P.E.U.C: Parcelamento Edificação e Utilização Compulsórios;

O.O.: Outorga Onerosa;

T.D.C.: Transferência do Direito de Construir;

O.U.C.: Operação Urbana Consorciada;

C.I.: Consórcio Imobiliário;

D.P.: Direito de Preempção;

D.S.: Direito de Superfície;



E.I.V.: Estudo de Impacto de Vizinhança;
E.I.A.: Estudo de Impacto Ambiental;
I.E.F.: Incentivo Econômico e Financeiro;
C.U.E.: Concessão de Uso Especial;
U.E.: Usucapião Especial;
C.M.: Contribuição de Melhoria
D.R.U.: Direito Real de Uso;
A.T.J.G.: Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita

TÍTULO II

DOS OBJETOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA E RURAL

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 10. A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à geração de renda e emprego, à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 11. Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes:

promover e estimular o desenvolvimento econômico local endógeno, associando-o aos interesses do desenvolvimento da Região do Alto Paranapanema;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da Região;

atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;

atrair e recuperar a atividade industrial e agroindustrial, com ênfase nas micros, pequenas e médias empresas ;

fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;

estimular o desenvolvimento e o adensamento das atividades econômicas, nas áreas definidas como pertinentes no desenho de macrozoneamento urbano e rural;

qualificar os espaços públicos, os serviços municipais e a paisagem urbana;

fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território urbano e rural para esse fim;

incentivar a formação de redes de cooperação empresarial de micro e pequenas empresas, apoiando a organização institucional voltada às ações produtivas;

estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para trabalho e renda;

desenvolver relações regionais, nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica;

criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;

incentivar a articulação da economia local à regional, à nacional e à internacional;

priorizar os dez (10) eixos prioritários definidos pelo Núcleo Gestor do Plano Diretor Participativo (Anexo A), a saber:

Eixo I – Desenvolvimento econômico, geração de renda e empregos: Comércio;

Eixo II – Potencialidades locais e regionais: Agricultura;

Eixo III – Turismo/ Patrimônio Arquitetônico;



Eixo IV – Educação e inclusão digital;

Eixo V – Saúde - Preventiva e Curativa;

Eixo VI – Ascensão e Assistência Social;

Eixo VII – Cultura/ lazer;

Eixo VIII – Esporte;

Eixo IX – Meio Ambiente;

Eixo X – Habitação e infra-estrutura.

CAPÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, GERAÇÃO DE RENDA E EMPREGOS: comércio

Art.12. A Política Pública Municipal deve ter, como prioridade o desenvolvimento econômico, com a agregação de renda e de empregos, por meio do comércio, indústria e agropecuária.

Art.13. Para a consecução da política, deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- melhorar o transporte coletivo na rodovia, no horário comercial;
- promover a melhoria das estradas rurais, intermunicipais e rodovias;
- melhorar o sistema de transporte coletivo;
- promover a geração de mais empregos;
- potencializar e agregar valor à cidade, por meio da realização de eventos turísticos, esportivos e de lazer.

CAPÍTULO III



DAS POTENCIALIDADES LOCAIS E REGIONAIS: AGRICULTURA

Art.14: A Política Municipal deverá adotar medidas com vistas à criação de uma política agrícola e pecuária municipal sustentável.

Art.15. Para o cumprimento da proposta, são sugeridas as seguintes estratégias:

- incentivar a união dos agricultores, as administrações municipais incentivar a formação de liderança e união nas associações dos produtores;
- promover cursos de artesanato, aproveitando produtos do meio rural;
- promover cursos de capacitação continuada;
- criar uma assistência técnica para os produtores;
- incentivar a diversificação dos produtos agrícolas;
- criar incentivos para a ampliação dos produtos existentes;
- promover a comercialização de produtos agrícolas com venda em conjunto, fomentando o cooperativismo;
- estimular a necessidade de conservação do solo por parte dos produtores e do poder público, por meio de técnicas apropriadas e legislação própria;
- promover a adequação das estradas e do solo;
- estimular a ampliação dos programas de micro-bacias hidrográficas.

CAPÍTULO IV

DO TURISMO/PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO



Art. 16. A Política Urbana e Rural deverá proporcionar meios para o desenvolvimento do turismo e para o aproveitamento do patrimônio arquitetônico do Município.

Art. 17. Para a consecução da política, são sugeridas as seguintes estratégias:

- aproveitar e incentivar as potencialidades turísticas do Município, a saber: igreja, mosteiro cisterciense, represa, serras, pesca e patrimônio arquitetônico; conforme macrozoneamento rural (desenho 8) e urbano (desenho 7);
- desenvolver e potencializar o turismo religioso, agregando-lhe valores culturais, lazer e esporte, cultura regional, artes, artesanato, dentre outros.
- criar a zona de tombamento ambiental rural (ZTA 1) com incentivo ao agroturismo e turismo sustentável de lazer e esportes náuticos, conforme desenho 8 criar a zona de turismo sustentável para valorização paisagística e cultural (ZTS), conforme desenho 8;

CAPÍTULO V

DA EDUCAÇÃO E INCLUSÃO DIGITAL

Art. 18. A Política Pública Municipal deverá fornecer subsídios para a educação e a inclusão digital de seus habitantes.

Art. 19. Para a realização da política, são indicadas as seguintes estratégias:

- promover a criação de uma creche, de escolas de educação infantil e de ensino fundamental, para atendimento das crianças do IAFAM (Bairro Nossa Senhora Aparecida), CDHU, BNH, Jardim Bela Vista e outros;
- promover a construção de uma escola no bairro Rio Verde, para atender à Educação Infantil e ao Ensino Fundamental;
- promover a construção de uma creche na Vila São Pedro;
- promover a construção de salas de aula nas escolas municipais;



- promover a construção de quadras cobertas nas escolas municipais e estaduais;
- promover a melhoria, ampliação e/ou construção de refeitórios nas escolas municipais e estaduais;
- promover a construção de uma sede própria para a Secretaria da Educação;
- promover a construção de uma sede própria para a Biblioteca Municipal;
- promover a construção de uma creche municipal no Bairro Cruzeiro;
- promover a ampliação da creche do Bairro Santo Antonio;
- promover a construção de uma creche no Bairro São Sebastião;
- promover a construção de espaço adequado aos programas de inclusão digital, como por exemplo o Acesso São Paulo;

CAPÍTULO VI

DA SAÚDE PREVENTIVA E CURATIVA

Art. 20. A Política Municipal deverá cuidar da saúde preventiva e curativa de seus municípios.

Art. 21. Para a consecução da política, devem ser adotadas as seguintes estratégias:

- promover a implantação e a construção ou aquisição de postos do PSF (Programa Saúde da Família) nas diversas comunidades, integrada com os programas educacionais e de assistência social;
- rever a localização e condições das moradias próximas à Lagoa de Tratamento;
- promover a implantação de programas voltados ao planejamento familiar, aos dependentes, dentre outros;



- promover a ampliação do número de agentes de saúde;
- providenciar a contratação de mais profissionais para a área da saúde.

CAPÍTULO VII

DA ASCENSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 22. A Política Pública deverá prover meios para a ascensão e assistência social de seus munícipes.

Art. 23. Para o cumprimento da política, deverão ser adotadas as seguintes estratégias:

- promover a manutenção do CRAS (Centro de Referência para a Assistência Social) e demais atividades de conscientização;
- promover mais integração com o SEBRAE e outros parceiros de formação continuada, com vistas ao atendimento psicossocial, formação profissional, cooperativismo e saúde preventiva, em conjunto com repasses de renda;
- suprir a necessidade de construção de albergue;
- promover a reforma e ampliação do Centro de Atendimento da Criança e do Adolescente – “Casa do Pequeno Aprendiz”, contendo os seguintes equipamentos: salas e galpões para informática, cursos profissionalizantes, brinquedoteca, lazer, quadras, refeitório, dentre outros;
- criar o Centro de Convivência da Melhor Idade;
- promover construção de creche próximo ao CDHU;
- prover a necessidade de transporte para migrantes e suas famílias, com possibilidade de transporte coletivo e convênios com empresas de ônibus.

CAPÍTULO VIII

DA CULTURA/LAZER

Art. 24. A Política Municipal deverá estimular a cultura e o lazer para os habitantes do



Município.

Art. 25. Para cumprimento da política, são sugeridas as seguintes estratégias:

- promover a instalação de um espaço cultural e de lazer;
- promover investimento para a arborização;
- incentivar grupos teatrais, canto e dança;
- promover sessões de cinema;
- construir ou adquirir um prédio para o funcionamento do museu municipal;
- construir ou adquirir um espaço para o funcionamento da biblioteca municipal;
- construir ou adquirir um espaço para o funcionamento do Centro Cultural.

CAPÍTULO IX DO ESPORTE

Art. 26. A Política Pública Municipal deverá proporcionar meios para o desenvolvimento do esporte no Município.

Art. 27. Para o cumprimento da política, devem ser adotadas as seguintes estratégias:

- promover a criação de pistas de caminhada, de skate e quadras poli-esportivas;
- promover a criação do Parque Urbano Integrado para associar o esporte, o lazer, a cultura e o meio ambiente em um mesmo espaço;
- incentivar programas que atendam as diversas modalidades esportivas para as diferentes idades e sexo;
- incentivar a qualificação profissional na área esportiva;
- promover parcerias de ajudas mútuas de incentivo aos universitários, em troca de



prestação de serviços à comunidade.

CAPÍTULO X

DO MEIO AMBIENTE

Art. 28. A Política Municipal deverá promover/criar uma política para cuidar do meio ambiente do Município.

Art. 29. Para a realização da política, devem ser adotadas as seguintes estratégias:

- promover a implantação de um Horto Florestal, aproveitando a mata nativa presente no Município;
- adotar as seguintes medidas para o Córrego Lavapés: retirar / tratar o esgoto; cuidar dos processos erosivos e recuperar a mata ciliar;
- adotar as seguintes medidas para o Córrego da Campina: cuidar dos processos erosivos e recuperar a mata ciliar;
- adotar as seguintes medidas para o Rio Verde: recuperar a mata ciliar;
- criar a zona de tombamento ambiental rural - ZTA 1, na Represa, que é uma zona de tombamento ambiental com incentivo ao agroturismo e ao turismo sustentável em torno da represa Chavantes, para exploração e uso de solo controlado, com a necessidade de estudo de impacto ambiental a critério do COMUPLAN, exemplo: mineração de área e pedra e agropecuária, com necessidade de recuperação de mata nativa, controle e uso de agrotóxicos;
- criar a zona de tombamento ambiental rural - ZTA 2, no Rio Verde e Rio Itararé, que é uma zona de tombamento ambiental para exploração e uso de solo controlado, com a necessidade de estudo de impacto ambiental a critério do COMUPLAN, exemplo: mineração de área e pedra e agropecuária, com necessidade de recuperação de mata nativa, controle e uso de agrotóxicos;
- criação da Zona de tombamento ambiental e paisagístico - ZTAP (parque integrado urbano) contendo: horto florestal, proteção e recuperação de matas ciliares, e preservação das manchas de matas nativas existentes, proteção de mananciais, equipamentos de esporte, lazer, cultura, recuperação de patrimônio histórico e paisagístico, possibilidade de uso controlado do solo para chácaras de lazer, a



critério do COMUPLAN, com possibilidade de parceria público e privado para exploração turística e comercial, como hotéis, restaurantes, áreas esportivas, clubes, desde que haja contrapartida social, na forma de outorga onerosa para o desenvolvimento social e ambiental da cidade;

- investir em programas de conscientização e educação ambiental, reciclagem de lixo, reciclagem de entulho, e destinação correta do lixo hospitalar;

CAPÍTULO XI

DA HABITAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA

Art. 30. A Política Pública Municipal deverá prover meios para a construção e melhoria da habitação e da infra-estrutura para os habitantes do Município.

Art. 31. Para a consecução da política, são sugeridas as seguintes estratégias:

- priorizar a política habitacional nas Zonas Especiais de Interesse Social Urbana (ZEIS, ZEIS-EX) e Rurais (ZEIS-R);
- promover a melhoria das casas nas vilas São Pedro, do Bode (Vila Bela Vista) e Lavapés;
- adotar medidas para o controle do “comércio” das casas do CDHU;
- solucionar os problemas de “favelas” na faixa do DER;
- criar um programa com casas mais adequadas para o cidadão da zona rural; tais casas devem possuir lote maior para criação de animais;
- incentivar e ajudar a regularização dos loteamentos existentes, especialmente o Bela Vista I e Bela Vista II, através de parceria pública e privada.



- providenciar iluminação pública, água, esgoto e guias de sarjetas e calçamento nos bairros: Bela Vista (Vila Bode), São Pedro (matadouro), Cruzeiro, Parque das Nações; e nos Loteamento Bela Vista I e II e Parque das Nações.
- providenciar drenagem pluvial na área próxima a Avenida Natália Valente, minimizando a erosão que vem das ruas São João e Rafael Vita;
- tomar providências quanto às erosões do córrego do fim da Rua Benedito Ferraz e do fim da Rua Sete de setembro (na Vila Lavapés);
- canalizar a drenagem da Avenida Santa Cruz (CDHU novo);
- providenciar telefonia para a área rural;
- Implementar a regularização dos terrenos pertencentes ao Município, a fim de transmitir o domínio aos munícipes que detém a posse sobre a área;
- regularizar os terrenos junto aos Bairros rurais, através de expansão urbana, com a regularização fundiária, que concerne, em transmitir o domínio dos lotes aos moradores que detém a posse;
- captar recursos para custear o asfaltamento das ruas da cidade;
- busca de programas habitacionais, na esfera estadual e federal, subsidiados e de baixo custo.

Título III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 32. Consoante os objetivos gerais da política urbana, expressos no artigo 8º, o ordenamento territorial obedece às seguintes diretrizes:

- planejamento do desenvolvimento do Município (urbano e rural), da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- integração e complementaridade entre a destinação da porção urbanizada do território e a área rural;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

- ordenação e controle do uso do solo, de forma a:
- incentivar os programas de desenvolvimento urbano e rural sustentável discutidos de forma participativa e representados nos desenhos de macrozoneamento rural e urbana (desenhos 7 e 8) e desenho das funções sociais urbanas (desenho 9);
- evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- evitar a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
- evitar o uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- evitar a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais;
- evitar o uso inadequado dos espaços públicos;
- evitar a poluição e degradação ambiental.

CAPÍTULO I

DOS DADOS BÁSICOS

Art. 33. O ordenamento territorial do Município baseou-se nos dados dos meios físico, biótico e antrópico, tendo como referência e resultados os DESENHOS de 1 a 6, integrantes da lei 046/2007 de 23 de janeiro de 2007 e desenhos de 7 a 9 integrantes dessa lei.

Desenho 1 – Mapa Geológico do Município.

Desenho 2 – Mapa Geomorfológico do Município.

Desenho 3 – Mapa Pedológico do Município.

Desenho 4 – Mapa de Declividade do Município.



Desenho 5 – Uso e ocupação do solo do Município.

Desenho 6 – Cartografia geotécnica do Município.

Desenho 7 – Macrozoneamento urbano.

Desenho 8 – Macrozoneamento rural.

Desenho 9 – Mapa das funções sociais urbanas.

Art. 34. Os dados e variáveis sócio-econômicos levantados são mostrados no Volume dois (2), (anexo A), integrante da lei 046/2007 de 23 de janeiro de 2007.

CAPÍTULO II

O MACROZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 35. O macrozoneamento ambiental fixa as regras fundamentais do ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Art. 36. O território do Município fica dividido em duas Macrozonas complementares, a Urbana e a Rural.

A Macrozona Urbana corresponde à porção urbanizada do Município, conforme mostrado no DESENHO 7;

A Macrozona Rural corresponde à porção rural do Município, conforme mostrado no DESENHO 8.

Art. 37. A Macrozona Urbana apresenta diferentes graus de consolidação e infra-estrutura básica instalada, e destina-se a concentrar o adensamento urbano, com várias formas de uso, conforme mostrado no DESENHO 7 e 9.

TÍTULO IV



DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – URBANAS E RURAIS

Art. 38. As Zonas Especiais de Interesse Social Urbana (ZEIS e ZEIS-EX) e Rurais (ZEIS-R) são áreas destinadas prioritariamente à solução de problemas relacionados à moradia popular, podendo servir a programas de urbanização de áreas já ocupadas e para implantação de novas moradias e necessária urbanização em áreas de expansão urbana.

Parágrafo único - Os programas previstos para as ZEIS poderão compreender a totalidade ou parte dos seguintes objetivos:

- Regularização fundiária;
- Atender as necessidades de remoção de moradias nas áreas de proteção ambiental, áreas de risco, faixas não edificantes e outros;
- Programas habitacionais de melhoria das construções e de implantação de novas moradias, saneamento básico, tratamento de água, sanitário domiciliar, iluminação e energia elétrica;
- Urbanização e qualificação urbana;
- Implantação de infra-estrutura básica;
- Implantação complementar de equipamentos sociais, quando necessário: lazer e esporte, parque, creche, escola, saúde, cultura e outros;
- Implantação de programas de ascensão social: geração de emprego e renda, assistência social, saúde preventiva, educação, meio ambiente e outros;
- Prioridade pública na busca de recursos e financiamentos junto aos órgãos federais, estaduais e outras organizações não-governamentais inclusive internacionais;
- Possibilidade de assistência técnica e jurídica gratuita pelos órgãos municipais, estaduais, federais e em parcerias com entidades de classe e instituições de ensino e pesquisa.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

Art. 39. Ficam estabelecidas 10 (dez) Zonas Especiais de Interesse Sociais (ZEIS), distribuídas dentro da área urbana delimitada no Mapa das Funções Sociais Urbanas; 06 (seis) Zonas Especiais de Interesse Sociais Rural (ZEIS-R) distribuídas pela área rural do município de Itaporanga, conforme discriminado no Desenho 08 (Macrozoneamento Rural); e mais 07 (sete) Zonas Especiais de Interesse Social de Expansão Urbana (ZEIS-EX), conforme Desenho 09.

Parágrafo 1º. As Zonas Especiais de Interesse Social Urbana (ZEIS), terão a denominação ZEIS-1 a ZEIS-11, conforme discriminado no Desenho 09, Mapa das Funções Sociais Urbanas.

Parágrafo 2º. As Zonas Especiais de Interesse Social Rural (ZEIS-R), terão a denominação ZEISR-1 a ZEISR-6, conforme discriminado no Desenho 08 (Macrozoneamento Rural).

Parágrafo 3º. As Zonas Especiais de Interesse Social de Expansão Urbana (ZEIS-EX), terão a denominação ZEIS-EX-1 a ZEIS-EX-7, conforme discriminado no Desenho 09 das Funções Sociais Urbanas.

Art. 40. Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana além as de ordem geral:

Parágrafo 1º. ZEIS-1 (Vila Bela Vista/"Vila do Bode"):

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo a definir pelo COMUPLAN;
- D. Área mínima de lote (m²) 125m²;
- E. Área máxima de lote (m²) igual a (não há);
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,5m;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de planejamento (I.P.) igual a zero;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.), só poderá ser aplicada no caso de regularização das escrituras pelo próprio proprietário e doação da terra aos ocupantes ou à Prefeitura, devidamente aprovados pelo COMUPLAN;
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.);
- F. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- G. Usucapião Especial (U.E.);
- H. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).

Parágrafo 2º. ZEIS-2 (faixa do DER), ZEIS-9 (faixa do DER) e ZEIS-10 (faixa de preservação permanente): são zonas com moradias construídas ocupando de forma irregular as faixas do DER e faixas de preservação permanente, com necessidade de política pública de construção de novas moradias nas ZEIS-EX que possibilitem a transferência de seus moradores.

I. Instrumentos urbanísticos: não há

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- C. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);



- D. Concessão de Uso Especial (C.U.E.);
- E. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).

Parágrafo 3º. ZEIS-3 (Bairro Nossa Senhora Aparecida – “IAFAM”):

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo a definir pelo COMUPLAN;
- D. Área mínima de lote (m²) 125m²;
- E. Área máxima de lote (m²) igual a (não há);
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m,
- H. recuo frontal mínimo (m) igual a 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- C. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- D. Concessão de Uso Especial (C.U.E.);
- E. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).



Parágrafo 4º. ZEIS-4 (Rua José Luvison e Rua Joaquim Ferreira Lúcio) e ZEIS-5 (Vila Lavapés):

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo a definir pelo COMUPLAN;
- D. Área mínima de lote (m²) 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo (m) em pelo menos um dos lados igual a 1,50 (se houver janelas);
- I. Na ZEIS-5 (Vila Lavapés) há possibilidade de transferência de moradias nas faixas de preservação permanente para as ZEIS-EX.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.), só poderá ser aplicada no caso de regularização das escrituras pelo próprio proprietário e doação da terra aos ocupantes ou à Prefeitura, devidamente aprovados pelo COMUPLAN;
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.);
- F. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- G. Concessão de Uso Especial (C.U.E.) somente para a ZEIS-4;



H. Usucapião Especial (U.E.) somente para a ZEIS-5;

I. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).

Parágrafo 5º. ZEIS-6 (Vila dos Padres):

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo a definir pelo COMUPLAN;
- D. Área mínima de lote (m2) 125m2;
- E. Área máxima de lote (m2) igual a (não há);
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,5m;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.
- I. Na ZEIS-6 (Vila dos Padres) há possibilidade de transferência de moradias nas faixas de preservação permanente para as ZEIS-EX.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.), só poderá ser aplicada no caso de regularização das escrituras pelo próprio proprietário e doação da terra aos ocupantes ou à Prefeitura, devidamente aprovados pelo COMUPLAN;
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);



- E. Consórcio Imobiliário (C.I.);
- F. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- G. Usucapião Especial (U.E.);
- H. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).

Parágrafo 6º. ZEIS-8 (Vila São Pedro/ "Matadouro"):

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo a definir pelo COMUPLAN;
- D. Área mínima de lote (m²) 125m²;
- E. Área máxima de lote (m²) igual a (não há);
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,5m;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.
- I. Na ZEIS-8 (Vila São Pedro) há possibilidade de transferência de moradias nas faixas de preservação permanente para as ZEIS-EX.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. C- Transferência do Direito de Construir (T.D.C.), só poderá ser aplicada no caso de



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

regularização das escrituras pelo próprio proprietário e doação da terra aos ocupantes ou à Prefeitura devidamente aprovados pelo COMUPLAN;

- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.);
- F. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- G. Usucapião Especial (U.E.);
- H. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).

Parágrafo 7º. ZEIS-11 (Avenida Santa Cruz):

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo a definir pelo COMUPLAN;
- D. Área mínima de lote (m²) 125m²;
- E. Área máxima de lote (m²) igual a (não há);
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,5m;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

- C. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- D. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- E. Concessão de Uso Especial (C.U.E.);
- F. Usucapião Especial (U.E.);
- G. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).

Art. 41. Nas Zonas Especiais de Interesse Social de Expansão Urbana (ZEIS-EX), os novos lotes e edificações deverão obedecer as seguintes diretrizes urbanísticas, além as de ordem geral:

Parágrafo 1º. ZEIS-EX-1 e ZEIS-EX-2:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo a definir pelo COMUPLAN;
- D. Área mínima de lote (m²) 125m²;
- E. Área máxima de lote (m²) igual a (não há);
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,5m;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.) somente para ZEIS-EX-2;
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.), somente será possível nos casos onde o proprietário doe parte, no mínimo $\frac{2}{3}$ do total da área escriturada abrangente, ou o todo para a Prefeitura a qual destinará à moradia popular, obtendo o direito de transferir sobre a parte doada a ser aplicada na própria área ou onde a aplicação for possível. Esta área do proprietário, $\frac{1}{3}$ do total, poderá ter destinação para outras finalidades e classes sociais a ser aprovado pelo COMUPLAN;
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.);
- F. Direito de Preempção (D.P.) somente para ZEIS-EX-2;
- G. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- H. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).

Parágrafo 2º. ZEIS-EX-3, ZEIS-EX-4, ZEIS-EX-5, ZEIS-EX-6 e ZEIS-EX-7:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,5;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 160,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 8,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,5m;



H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.) somente para ZEIS-EX-3, ZEIS-EX-4 e ZEIS-EX-7;
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.), somente será possível nos casos onde o proprietário doe parte, no mínimo $\frac{2}{3}$ do total da área escriturada abrangente, ou o todo para a Prefeitura a qual destinará a moradia popular, obtendo o direito de transferir sobre a parte doada a ser aplicada na própria área ou onde a aplicação for possível. Esta área do proprietário, $\frac{1}{3}$ do total, poderá ter destinação para outras finalidades e classes sociais a ser aprovado pelo COMUPLAN;
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.);
- F. Direito de Preempção (D.P.) somente para ZEIS-EX-3, ZEIS-EX-4 e ZEIS-EX-7;
- G. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- H. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita (A.T.J.G.).

Art. 42. Nas Zonas Especiais de Interesse Social Rural (ZEIS-R), os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana além as de ordem geral:

Parágrafo 1º. A regulamentação das ZEIS-R como área urbana e seu respectivo perímetro, macrozoneamento, funções sociais e diretrizes urbanísticas deverão ser objeto de lei posterior.

Parágrafo 2º. Nas ZEIS-R aplicar-se-á todos os objetivos do parágrafo único do Art.38.



CAPÍTULO II

DAS ZONAS PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAIS

Art. 43. Ficam estabelecidas 15 (quinze) Zonas Preferencialmente Residenciais (ZPR) distribuídas pelo perímetro urbano, segundo critérios que visam adequar a densidade demográfica ao sítio natural, à infra-estrutura e à superestrutura urbana existente, delimita no Desenho 09 (Mapa das Funções Sociais Urbanas).

Parágrafo único. As Zonas Preferencialmente Residenciais (ZPR) numeradas terão a denominação de ZPR-1 a ZPR-15, e ZPR-7ª, sendo as esquinas consideradas nas ZPR-8-ESQ, ZPR-9-ESQ, ZPR-11-ESQ, ZPR-12-ESQ e ZPR-14-ESQ, conforme discriminado no Desenho 09, Mapa das Funções Sociais Urbanas.

Art. 44. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-1 e ZPR-2 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,7;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,5;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 200,00m
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 10,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 3,00;
- H. Recuo lateral mínimo (m) em pelo menos um dos lados igual a 1,50.



II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- D. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 45. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-3 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana além as de ordem geral:

I. Instrumentos Urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,7;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 150,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 8,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50m;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);



- C. Estudo de Impacto de Vizinhaça e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- D. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 46. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-4 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 190,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 9,50;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhaça e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- D. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 47. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-5, ZPR-6 e ZPR-15, os novos



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,0 para a ZPR-5, igual a 4,5 para a ZPR-6 e igual a 1,5 para a ZPR-15;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,5m;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,4 para as ZEIS-5 e ZEIS-6 e igual a 0,3 para a ZEIS-15;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.) somente para as ZEIS-5 e ZEIS-6;
- D. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- E. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 48. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-7 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:



I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,7;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) igual a 500,00;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- D. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- E. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 49. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-7A os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;



- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) igual a não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- D. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 50. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-8 e ZPR-9 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,7;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3;



- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.) somente para a ZPR-9;
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- F. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 51. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-8-ESQ, ZPR-9-ESQ, ZPR-11-ESQ, ZPR-12-ESQ e ZPR-14-ESQ, em que os lotes distem no máximo 25,00 metros do cruzamento de ruas, os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0;



- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.) somente para as ZPR-9-ESQ, ZPR-11-ESQ, ZPR-12-ESQ e ZPR-14-ESQ;
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.) somente para as ZPR-8-ESQ, ZPR-9-ESQ, ZPR-11-ESQ e ZPR-12-ESQ;
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- F. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 52. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-10, os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana além, as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5;



- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- D. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 53. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-11 e ZPR-14, os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;



- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5m;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Transferência do direito de construir (T.D.C.);
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- F. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 54. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-12 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;



- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Transferência do direito de construir (T.D.C.);
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- F. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 55. Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-13 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 200,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 8,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;



H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;
- D. Contribuição de Melhorias (C.M.).

CAPÍTULO III

DAS ZONAS PREFERENCIALMENTE COMERCIAIS E DE SERVIÇOS

Art. 56. Ficam estabelecidas 03 (três) Zonas Preferencialmente Comerciais e de Serviços (ZPCS) distribuídas pelo perímetro urbano, compreendendo a região central da cidade e o eixo comercial e de serviços da Avenida Santa Cruz, delimitada no Desenho 09 (Mapa das Funções Sociais Urbanas).

Parágrafo único. As Zonas Preferencialmente Comerciais e de Serviços (ZPCS) numeradas terão a denominação de ZPCS-1 a ZPCS-3, sendo as esquinas consideradas na ZPCS-3-ESQ, conforme discriminado no Desenho 09, Mapa das Funções Sociais Urbanas.

Art. 57. Nas Zonas Preferencialmente Comerciais e de Serviços ZPCS-1 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:



- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,5 desde que o valor acima do C.A. Básico seja utilizado para habitação;
- D. Área mínima de lote (m2) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m2) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a zero quando edificação para fins comerciais, quando edificação para fins residenciais igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- F. Incentivo Econômico e Fiscal (I.E.F.);
- G. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 58. Nas Zonas Preferencialmente Comerciais e de Serviços ZPCS-2 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;;



- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,5 desde que o valor acima do C.A. Básico seja utilizado para habitação;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a zero quando edificação para fins comerciais, quando edificação para fins residenciais igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,4;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- F. Incentivo Econômico e Fiscal (I.E.F.);
- G. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 59. Nas Zonas Preferencialmente Comerciais e de Serviços ZPCS-3 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;;



- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,5 desde que o valor acima do C.A. Básico seja utilizado para habitação;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a zero quando edificação para fins comerciais, quando edificação para fins residenciais igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- F. Incentivo Econômico e Fiscal (I.E.F.);
- G. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 60. Nas Zonas Preferencialmente Comerciais e de Serviços ZPCS-3-ESQ, em que os lotes distem no máximo 25,00 metros do cruzamento de ruas, os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:



- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,5 desde que o valor acima do C.A. Básico seja utilizado para habitação;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 125,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 5,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a zero quando edificação para fins comerciais, quando edificação para fins residenciais igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.);
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- F. Incentivo Econômico e Fiscal (I.E.F.);
- G. Contribuição de Melhorias (C.M.).

CAPÍTULO IV

DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA E DE EXPANSÃO COM RESTRIÇÃO



AMBIENTAL

Art. 61. As Zonas de Expansão Urbana (ZEU) e Zonas de Expansão Urbana com Restrição Ambiental (ZEURA) são áreas destinadas prioritariamente à moradia, comércio e serviços locais.

Parágrafo único. Os projetos a serem apresentados para a ZEU e ZEURA poderão ser objetos de estudo de impacto de vizinhança e ambiental a critério do COMUPLAN visando a sustentabilidade dos empreendimentos.

Art. 62. Ficam estabelecidas 06 (seis) Zonas de Expansão Urbana (ZEU) distribuídas dentro da área urbana delimitada no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Parágrafo único. As Zonas de Expansão Urbana terão a denominação de ZEU-1 a ZEU-6 conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Art. 63. Nas Zonas de Expansão Urbana ZEU-1 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 250,00m;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 10,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;



- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- D. D- Consórcio Imobiliário (C.I.), a Prefeitura poderá receber em troca, terras para loteamentos populares e ou terras da ZTAP, excluindo as zonas de preservação permanente e as áreas institucionais e de lazer dos loteamentos.
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- F. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 64. Nas Zonas de Expansão Urbana ZEU-2, ZEU-3, ZEU-4, ZEU-5 e ZEU-6 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral: (igual a ZEU 1)

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,8;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,5;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 250,00;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 10,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 1,50;
- H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;



- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.) somente para as ZEUS-2 e ZEUS-3;
- C. Outorga Onerosa (O.O.);
- D. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.), a Prefeitura poderá receber em troca, terras para loteamentos populares e ou terras da ZTAP, excluindo as zonas de preservação permanente e as áreas institucionais e de lazer dos loteamentos;
- F. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- G. Contribuição de Melhorias (C.M.).

Art. 65. Ficam estabelecidas 01 (uma) Zonas de Expansão Urbana com Restrição Ambiental (ZEURA) distribuída dentro da área urbana delimitada no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Parágrafo único. A Zona de Expansão Urbana com Restrição Ambiental terá a denominação de ZEURA-1 conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Art. 66. A Zonas de Expansão Urbana com Restrição Ambiental ZEURA-1 os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,7;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,0;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 300,00;



- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 10,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 5,00;
- H. Recuo lateral mínimo (m) em pelo menos um dos lados igual a 3,00.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,3;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- D. Consórcio Imobiliário (C.I.), a Prefeitura poderá receber em troca, terras para loteamentos populares e ou terras da ZTAP, excluindo as zonas de preservação permanente e as áreas institucionais e de lazer dos loteamentos;
- E. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- F. Contribuição de Melhorias (C.M.).

CAPÍTULO V

DAS ZONAS AGROINDUSTRIAIS E DE SERVIÇOS

Art. 67. As Zonas Agroindustriais e de Serviços (ZAGS) são áreas destinadas exclusivamente para implantação privada, pública, ou em parceria público-privado, de empreendimentos agroindustriais, de serviços e cooperativas preferencialmente não poluentes.

Parágrafo 1º. Os projetos a serem apresentados para a ZAGS poderão ser objetos de estudo de impacto de vizinhança e ambiental a critério do COMUPLAN visando a



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

sustentabilidade dos empreendimentos, especialmente quando suscitarem a necessidade de controle de poluentes, alta intensidade de tráfego pesado, produtos tóxicos e outros.

Parágrafo 2º. A critério do COMUPLAN poderá ser exigida dos empreendedores a solução de correção dos impactos de vizinhança e ambientais nas ZAGS.

Art. 68. Ficam estabelecidas 03 (três) Zonas Agroindustriais e de Serviços (ZAGS) distribuídas dentro da área urbana delimitada no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Parágrafo único. As Zonas Agroindustriais e de Serviços terão a denominação de ZAGS-1 a ZAGS-3 conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Art. 69. Nas Zonas Agroindustrial e de Serviço ZAGS-1, ZAGS-2 e ZAGS-3, os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,6;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,7, para os casos de silos e ou indústrias que exijam um pé-direito especial, será considerado apenas a área útil do piso para o C.A;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,5;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 1.000,00;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 20,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 6,00;
- H. Recuo lateral mínimo (m) igual a 3,00 de um lado e 1,50 do outro lado.



II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação por título da dívida pública (P.E.U.C.) somente para a ZAGS-1;
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.), o destino da Transferência do Direito de Construir para as ZAGS deixará livre o C.A. a critério do COMUPLAN;
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.), o Consórcio Imobiliário poderá ser realizado para fins de espaços agroindustriais;
- F. Direito de Superfície (D.S.);
- G. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- H. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- I. Direito Real de Uso (D.R.U.);
- J. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuitas (A..T.J.G.).

CAPÍTULO VI

DAS ZONAS DE TOMBAMENTO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 70. As Zonas de Tombamento Histórico e Cultural (ZTHC) são áreas destinadas exclusivamente à preservação, conservação e revitalização do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, seja pela iniciativa privada, pública, ou em parceria público-privado.



Parágrafo 1º. Os projetos de reforma e, ou, ampliação das áreas pertencente a ZTHC, deverá ser objetos de estudo e serão ou não aprovados a critério do COMUPLAN, visando a preservação do patrimônio.

Parágrafo 2º. A critério do COMUPLAN poderá ser exigida dos interessados a solução de correção dos projetos apresentados que interfiram no conjunto arquitetônico.

Art. 71. Ficam estabelecidas 03 (três) Zonas de Tombamento Histórico e Cultural (ZTHC) distribuídas dentro da área urbana delimitada no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Parágrafo único. As Zonas de Tombamento Histórico e Cultural (ZTHC), terão a denominação ZTHC-1 a ZTHC-3, conforme discriminado no Mapa 09, Mapa das Funções Sociais Urbanas.

Art. 72. As Zonas de Tombamento Histórico e Cultural ZTHC-1 compreende o complexo da Abadia: Igreja de São João Batista e o Mosteiro Cisterciense (Associação Brasileira dos Cistercienses) e todo seu entorno localizado na Avenida Santa Cruz, e os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,5;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5, o C.A. acima do básico deverá ser aprovado pelo COMUPLAN e não poderá descaracterizar os edifícios de valor histórico e cultural;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 500,00;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 20,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 6,00;



H. Recuo lateral mínimo (m) igual a 3,00 de um lado e 1,50 do outro lado.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.), será utilizado no caso de parceria com o Poder público para o parcelamento da ZEIS-EX-3.
- F. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- G. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- H. Contribuição de Melhorias (C.M.);
- I. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuitas (A..T.J.G.).

Art. 73. As Zonas de Tombamento Histórico e Cultural ZTHC-2 compreende o complexo do Fórum Novo corresponde à construção em estilo moderno, assim como seu entorno, localizado a Avenida Santa Cruz esquina com a Rua Pedro Alcântara de Moraes, e os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima a critério do COMUPLAN;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,5, o que for acima do básico deverá ser aprovado pelo COMUPLAN e não poderá descaracterizar os edifícios de valor histórico e cultural.



- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 4.000,00;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 80,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 22,00;
- H. Recuo lateral mínimo (m) igual a 12,00.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- C. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.);
- D. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuitas (A..T.J.G.).

Art. 74. A Zona de Tombamento Histórico e Cultural ZTHC-3 corresponde à construção em estilo moderno, onde hoje se localiza a Prefeitura Municipal a Rua Bom Jesus nº 738, e os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos: Não há

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Assessoria Técnica e Jurídica Gratuitas (A..T.J.G.).

CAPÍTULO VII



DAS ZONAS DE TOMBAMENTO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO

“PARQUE INTEGRADO”

Art. 75. As Zonas de Tombamento Ambiental e Paisagístico (ZTAP) são áreas destinadas preferencialmente à preservação, conservação e revitalização do patrimônio ambiental e paisagístico, seja pela iniciativa privada, pública, ou em parceria público-privado, visando constituir um Parque Integrado Urbano, trazendo melhoria na qualidade de vida da população.

Parágrafo único. Os projetos a serem executados nas áreas pertencentes a ZTAP deverão ser objetos de estudo e serão ou não aprovados a critério do COMUPLAN visando à preservação do patrimônio.

Art. 76. Ficam estabelecidas 05 (cinco) Zonas de Tombamento Ambiental e Paisagístico (ZTAP) distribuídas dentro da área urbana delimitada no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Parágrafo único. As Zonas de Tombamento Ambiental e Paisagístico terão a denominação de ZTAP-1 a ZTAP-5 conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Art. 77. Nas Zonas de Tombamento Ambiental e Paisagístico ZTAP-1, será permitida a construção de Parque Ecológico, Clube de Campo, áreas destinadas a Lazer e Esporte, Trilhas Ecológicas, Centro de Educação Ambiental, Viveiro de Mudas, recuperação de Mata Ciliar entre outras atividades que privilegiam a preservação e recuperação ambiental. Os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,1, a utilização da T.O. acima do máx. só será possível mediante compromisso formal de recuperação e preservação ambiental a critério do COMUPLAN;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,05;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0, a utilização do C.A. acima do básico só será possível mediante compromisso formal de recuperação e preservação



ambiental a critério do COMUPLAN;

- D. Área mínima do lote (m²) igual a 10.000,00;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 50,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 20,00;
- H. Recuo lateral mínimo (m) igual a 10,00.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Outorga Onerosa (O.O.), o proprietário ficará isento do pagamento da Outorga Onerosa (O.O.) desde que o mesmo transfira no mínimo 2/3 do total do terreno para a Prefeitura que a destinará exclusivamente a preservação ambiental;
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.), o Consórcio Imobiliário (C.I.) só será possível caso a Prefeitura receba as áreas (ZTAP) em doação e realize infra-estrutura nas ZAGS, ZEUS e ZEIS-EX;
- F. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- G. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.), os Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.) referem-se a projetos e áreas que assumam o compromisso de recuperação ambiental e paisagístico a critério do COMUPLAN;
- H. Contribuição de Melhorias (C.M.);
- I. Direito Real de Uso (D.R.U.).

Art. 78. Nas Zonas de Tombamento Ambiental e Paisagístico ZTAP-2 e ZTAP-3, será



permitida a recuperação de Matas Ciliares, criação de Trilhas Ecológicas, ampliação e criação de Equipamentos Esportivos, Desassoreamento do Rio Verde com extrativismo de areia controlado através de estudo de impacto ambiental a ser analisado pelo COMUPLAN. Os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,1; a utilização da T.O. acima do máx. só será possível mediante compromisso formal de recuperação e preservação ambiental a critério do COMUPLAN;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,05;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 0,1, a utilização do C.A. acima do básico só será possível mediante compromisso formal de recuperação e preservação ambiental a critério do COMUPLAN;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 10.000,00;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 50,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 20,00;
- H. Recuo lateral mínimo (m) igual a 10,00.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Outorga Onerosa (O.O.), o proprietário ficará isento do pagamento da Outorga Onerosa (O.O.) desde que o mesmo transfira no mínimo 2/3 do total do terreno para a Prefeitura que a destinará exclusivamente a preservação ambiental.
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.); O Consórcio Imobiliário (C.I.) só será possível caso a



Prefeitura receba as áreas (ZTAP) em doação e realize infra-estrutura nas ZAGS, ZEUS e ZEIS-EX.

- F. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- G. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.) referem-se a projetos e áreas que assumam o compromisso de recuperação ambiental e paisagístico a critério do COMUPLAN;
- H. Contribuição de Melhorias (C.M.);
- I. Direito Real de Uso (D.R.U.).

Art. 79. Nas Zonas de Tombamento Ambiental e Paisagístico ZTAP-4, serão permitidos a proteção de mananciais, a recuperação de Matas Ciliares, o uso já existente de chácaras de lazer e recreio, o uso controlado de meios de hospedagem desde que com contrapartida na recuperação ambiental a ser definido pelo COMUPLAN. Os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I- Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,20 a utilização da T.O. acima do máximo só será possível mediante compromisso formal de recuperação e preservação ambiental a critério do COMUPLAN;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,2;
- C. C- Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 0,25; a utilização do C.A. acima do básico só será possível mediante compromisso formal de recuperação e preservação ambiental a critério do COMUPLAN;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 5.000,00;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 25,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 20,00;
- H. Recuo lateral mínimo (m) em pelo menos um dos lados igual a 4,00.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Outorga Onerosa (O.O.), o proprietário ficará isento do pagamento da Outorga Onerosa, desde que o mesmo transfira no mínimo 2/3 do total do terreno para a Prefeitura que a destinará exclusivamente a preservação ambiental;
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.); O Consórcio Imobiliário (C.I.) só será possível caso a Prefeitura receba as áreas (ZTAP) em doação e realize infra-estrutura nas ZAGS, ZEUS e ZEIS-EX;
- F. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- G. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.), referem-se a projetos e áreas que assumam o compromisso de recuperação ambiental e paisagístico a critério do COMUPLAN;
- H. Contribuição de Melhorias (C.M.);
- I. Direito Real de Uso (D.R.U.).

Art. 80. Nas Zonas de Tombamento Ambiental e Paisagístico ZTAP-5, serão permitidos a proteção de mananciais, a recuperação de Matas Ciliares, o uso já existente de chácaras de lazer e recreio, o uso controlado de meios de hospedagem desde que com contrapartida na recuperação ambiental a ser definido pelo COMUPLAN. Os novos lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I- Instrumentos urbanísticos:

- A. Taxa de ocupação máxima igual a 0,20 a utilização da T.O. acima do máx. só será possível mediante compromisso formal de recuperação e preservação ambiental a critério do COMUPLAN;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 0,2;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 0,25; a utilização do C.A. acima do básico só será possível mediante compromisso formal de recuperação e preservação ambiental a critério do COMUPLAN;
- D. Área mínima do lote (m²) igual a 5.000,00;
- E. Área máxima do lote (m²) não há;
- F. Testada mínima do lote (m) igual a 25,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 20,00;
- H. Recuo lateral mínimo (m) em pelo menos um dos lados igual a 4,00.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a 0,5;
- B. Outorga Onerosa (O.O.), o proprietário ficará isento do pagamento da Outorga Onerosa, desde que o mesmo transfira no mínimo 2/3 do total do terreno para a Prefeitura que a destinará exclusivamente a preservação ambiental;
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.);
- D. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- E. Consórcio Imobiliário (C.I.); O Consórcio Imobiliário (C.I.) só será possível caso a Prefeitura receba as áreas (ZTAP) em doação e realize infra-estrutura nas ZAGS, ZEUS e ZEIS-EX;
- F. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- G. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.), referem-se a projetos e áreas que assumam o compromisso de recuperação ambiental e paisagístico a critério do COMUPLAN;
- H. Contribuição de Melhorias (C.M.);
- I. Direito Real de Uso (D.R.U.).



CAPÍTULO VIII

DAS ZONAS DE TOMBAMENTO DE PRAÇAS E JARDINS

Art. 81. As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins (ZTPJ) são áreas existentes de praças, jardins e áreas verdes e de lazer consideráveis para o município, cujas metas visam à preservação, conservação e revitalização do patrimônio ambiental e paisagístico, seja pela iniciativa privada, pública, ou em parceria público-privado.

Parágrafo único. Os projetos a serem executados nas áreas pertencentes a ZTPJ deverão ser objetos de estudo e serão ou não aprovados a critério do COMUPLAN visando a preservação do patrimônio.

Art. 82. Ficam estabelecidas 06 (seis) Zonas de Tombamento de Praças e Jardins (ZTPJ) distribuídos dentro da área urbana delimitada no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Parágrafo único. As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins terão a denominação de ZTPJ-1 a ZTPJ-6 conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas.

Art. 83. Nas Zonas de Tombamento de Praças e Jardins (ZTPJ), deverão ser incentivados a preservação, conservação e revitalização através de uma legislação específica.

Art. 84. As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins ZTPJ-1, compreende o complexo do Recinto de Festas, Centro de Lazer do Trabalhador "Dr. José Carlos e Silva" e áreas de lazer circunvizinho, localizado a Rua José Luvison Neto, conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas. Neste local deverá ser incentivadas a preservação, a conservação e a revitalização, obedecendo aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos: a ser definido pelo COMUPLAN.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.), só será possível no caso de doação dessas áreas para o poder público;
- C. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

- D. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- E. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.), ficarão a critério do COMUPLAN desde que haja contrapartida social e ou ambiental.

Art. 85. As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins ZTPJ-2, compreende o Clube dos Japoneses, SACI, a Praça Antonio Dias e o Pátio Municipal, localizados a Avenida Santa Cruz esquina com a Rua Sebastião Pedro Monte Sião e esquina com a Rua Antonio Briene de Camargo, conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas. Neste local deverá ser incentivadas a preservação, a conservação e a revitalização, obedecendo aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos: a ser definido pelo COMUPLAN.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- D. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.), ficarão a critério do COMUPLAN desde que haja contrapartida social e ou ambiental.

Art. 86. As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins ZTPJ-3, compreende a Praça João Abdallah e a Escola Cel. Vicente Russo do Amaral, localizados a Rua Rafael Vita esquina com a Rua Aparício Fiúza de Carvalho, esquina com a Rua Frei Pacífico de Montefalco e esquina com a Rua Pedro Alcântara de Moraes, conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas. Neste local deverá ser incentivadas a preservação, a conservação e a revitalização, obedecendo aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:



I. Instrumentos urbanísticos: a ser definido pelo COMUPLAN.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- D. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.), ficarão a critério do COMUPLAN desde que haja contrapartida social e ou ambiental.

Art. 87. As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins ZTPJ-4, compreende o Campo de Futebol, "Campinho", localizado a Rua Dr. João Batista Macedo Mendes, conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas. Neste local deverá ser incentivadas a preservação, a conservação e a revitalização, obedecendo aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos: a ser definido pelo COMUPLAN.

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- D. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.); ficarão a critério do COMUPLAN desde que haja contrapartida social e ou ambiental.

Art. 88. As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins ZTPJ-5, compreende a Praça Frei Arnaldo Maria e a Igreja do Bom Jesus, localizados a Rua Dom Alfons Heuns esquina com a Rua Durvalino Negrão e esquina com a Rua Luiza Antonia de Castilho e esquina com a



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

Rua Jorge Zimmermann, conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas. Neste local deverá ser incentivadas a preservação, a conservação e a revitalização, obedecendo aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos: a ser definido pelo COMUPLAN;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- D. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.), ficarão a critério do COMUPLAN desde que haja contrapartida social e ou ambiental.

Art. 89. As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins ZTPJ-6, compreende a Praça da Igreja, a Igreja e a Quadra Poliesportiva do Bairro Rio Verde, localizados a Rua Sílvia Batista Rosa esquina com a Rua Rui Benck, conforme discriminado no Mapa 09 das Funções Sociais Urbanas. Neste local deverá ser incentivadas a preservação, a conservação e a revitalização, obedecendo aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos: a ser definido pelo COMUPLAN;

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade):

- A. Índice de Planejamento igual a zero;
- B. Operações Urbanas Consorciadas (O.U.C.);
- C. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) a critério do COMUPLAN;
- D. Incentivos Econômicos e Fiscais (I.E.F.); ficarão a critério do COMUPLAN desde que haja contrapartida social e ou ambiental.

CAPÍTULO IX

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS



Art. 90. O condomínio horizontal residencial é constituído por edificações residenciais agrupadas horizontalmente ou superpostas com dois pavimentos e subsolo, no máximo, dispondo obrigatoriamente de áreas de uso comum.

Art. 91. A implantação de condomínios horizontais residenciais poderá ser autorizada, observadas as seguintes diretrizes:

- I. a área máxima ocupada por um condomínio horizontal residencial será de 250.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados);
- II. as vias de circulação interna de veículos, se existirem, terão largura mínima de 8 (oito) metros;
- III. os condomínios horizontais residenciais terão circulação de pedestres interna, independentes da circulação de veículos;
- IV. os condomínios horizontais residenciais observarão as diretrizes urbanísticas do zoneamento em que se situa sua porção de área;
- V. os condomínios horizontais residenciais terão, no mínimo, uma vaga de estacionamento de automóvel, coberto ou descoberto, para cada unidade residencial podendo ser anexas a estas ou agrupadas, inclusive em subsolos;
- VI. os condomínios horizontais residenciais terão como unidade condominial uma fração ideal de todo o terreno maior ou igual a 100m² (cem metros quadrados);
- VII. os condomínios horizontais residenciais poderão possuir guarita, portaria e zeladoria, cujas áreas não serão computadas para o cálculo das diretrizes urbanísticas, desde que, individualmente, não excedam a 15 m² (quinze metros quadrados);
- VIII. o projeto de implantação de condomínio horizontal residencial conterá projeto arquitetônico detalhado, determinando as áreas de uso comum, arborização, circulação de pedestres e de veículos, projetos de drenagem de águas pluviais, de rede de distribuição de água, de rede de coleta de águas servidas e de esgoto e determinação do local apropriado para a disposição do lixo;
- IX. os condomínios horizontais residenciais deverão ter, em seu interior, pavimentação permeável das vias de circulação de veículos;
- X. os condomínios horizontais residenciais terão local único apropriado para instalação dos medidores de consumo de água e energia elétrica;



- XI. deverá ser entregue a Prefeitura Municipal quando do pedido de habite-se, o regulamento interno do condomínio.

Parágrafo único. A implantação de condomínios horizontais residenciais fica condicionada à prévia aprovação do projeto por parte do Poder Público Municipal, o qual verificará a viabilidade do empreendimento, em face da expansão e ordenamento urbano.

Art. 92. Os condomínios horizontais residenciais poderão ter alíquotas diferenciadas de IPTU, de acordo com lei específica que poderá ser regulamentada.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 93. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

- I. Instrumentos de planejamento:
 - a. plano plurianual;
 - b. lei de diretrizes orçamentárias;
 - c. lei de orçamento anual;
 - d. lei de usos e ocupação do solo da Macrozona Urbana;
 - e. lei de parcelamento do solo da Macrozona Urbana;
 - f. lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da Macrozona Rural;
 - g. planos de desenvolvimento econômico e social;
 - h. planos, programas e projetos setoriais;
 - i. programas e projetos especiais de urbanização;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE **ITAPORANGA**

CNPJ 46.634.408/0001-16

j. instituição de unidades de conservação;

k. zoneamento ambiental.

II. Instrumentos jurídicos (gestão) e urbanísticos:

a. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

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

c. Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

d. Zonas Especiais de Interesse Social;

e. Outorga Onerosa do Direito de Construir;

f. Transferência do Direito de Construir;

g. Operações Urbanas Consorciadas;

h. Consórcio Imobiliário;

i. Direito de Preferência;

j. Direito de Superfície;

k. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

l. Licenciamento Ambiental;

m. Tombamento;

n. Desapropriação;

o. Compensação Ambiental.

I. 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.

II. Instrumentos tributários e financeiros:

- a. tributos municipais diversos;
- b. taxas e tarifas públicas específicas;
- c. contribuição de Melhoria;
- d. incentivos e benefícios fiscais;

III. 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. liquidação de imóveis em pagamento da dívida.

IV. 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 COMPULSÓRIOS

Art. 94. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5.º e 6.º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

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

Parágrafo 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos localizados na Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

Parágrafo 3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas situados na Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir um quinto do coeficiente do aproveitamento básico definido nesta Lei.

Parágrafo 4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no “caput” os imóveis:

- I. utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- 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. utilizados como estacionamento, com área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados).



Parágrafo 5º. Considera-se solo urbano não utilizado, todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupado há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 95. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

Parágrafo 1º. A notificação far-se-á:

- I. por funcionário do órgão competente do executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser 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.

Parágrafo 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.

Parágrafo 3º. Somente poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

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

Parágrafo 5º. As edificações enquadradas no Parágrafo 5.º do artigo 94 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

Parágrafo 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.

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

Parágrafo 8º. Os lotes que atendem as condições estabelecidas nos Parágrafos 2.º e 3.º do artigo 94 não poderão sofrer parcelamento, sem que esteja condicionado à aprovação de projetos de ocupação.



CAPÍTULO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS

Art. 96. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 94 e 95, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

Parágrafo 1º. Lei específica baseada no Parágrafo 1º, artigo 7º, do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

Parágrafo 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida, no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 94 desta lei.

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

Parágrafo 4º. Para fins do IPTU progressivo no tempo previsto no caput deste artigo, será aplicado exclusivamente quando da ocorrência de imóveis que estejam localizados nas zonas 1, 2, 6, 7, ou 8 da planta genérica de valores do município.

Art. 97. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

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

Parágrafo 2º. O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I e II do Parágrafo 1º, do artigo 96;
- II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.



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

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

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

Parágrafo 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do Parágrafo 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 35 desta Lei.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 98. 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 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

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

Art. 99. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Art. 100. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times LP.$$

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

I.P. – Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5

Parágrafo Único. A variação do I.P. está definida nos mapas das funções sociais urbanas e no título das Diretrizes Urbanísticas desta Lei.

Art. 101. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular).

Art. 102. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO IV

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 103. O proprietário de imóvel, localizado na Macrozona Urbana, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I. de interesse do patrimônio;
- II. de imóvel lindeiro ou defrontante a parque;
- III. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;



IV. servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS;

Parágrafo 1º. Os imóveis listados nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

Parágrafo 2º. Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

Parágrafo 3º. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

Art. 104. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc (CAc \times CAr (VTr \times Atc$$

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. 105. Os imóveis tombados, e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo Único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 106. Os imóveis lindeiros e defrontantes aos parques municipais e estaduais terão gabarito limitado a dois pavimentos, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Art. 107. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Sistema de Planejamento e Gestão do Município, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO V

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 108. 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, melhorias de infra-estrutura e viária, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 109. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- 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 (Habitação de Interesse Social);
- IV. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V. implantação de espaços públicos;
- VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e



paisagístico;

VII. melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 110. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, 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 de favelas e cortiços;
- VII. garantia de conservação 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 contrapartida financeira decorrentes dos benefícios urbanísticos concebidos.

Parágrafo 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo COMUPLAN.

Parágrafo 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. 111. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas rege-se 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 perímetro.

Art. 112. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Ocupação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos em Lei Municipal específica que deverá criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento atingir, no máximo:

- I. para uso residencial multifamiliar: 5,4 (cinco inteiros e quatro décimos);
- II. para usos não-residenciais: 4 (quatro)

Art 113. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, que será alienada em leilão ou utilizada diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Parágrafo 1º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

Parágrafo 2º. A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

Parágrafo 3º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão



ser objeto de Certidão.

Parágrafo 4º. A lei a que se refere o “caput” deverá estabelecer:

- I. a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
- II. valor mínimo do CEPAC;
- III. as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;
- V. limite do valor de subsídio previsto no “caput” deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO VI

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 114. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46º do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS (Habitação de Interesse Social), na Macrozona Urbana.

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

Parágrafo 2º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.



Parágrafo 3º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura, nos termos deste artigo, receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 115. O valor das unidades imobiliárias, a ser entregue ao proprietário, será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no Parágrafo 2.º do Artigo 8.º do Estatuto da Cidade.

Art. 116. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 117. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VII

DO DIREITO DE PREFÊRENCIA

Art. 118. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 119. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência nas Macrozonas Urbana e Rural.

Parágrafo 1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

Parágrafo 2º. O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 120. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 121. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

Parágrafo 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

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



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

- III. Certidão de inteiro teor da matrícula imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza legal, tributária ou executória.

Art. 122. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

Parágrafo 1º. A Prefeitura fará publicar, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Parágrafo 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o Direito de Preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 123. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

Parágrafo 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

Parágrafo 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 124. A Lei Municipal, com base no disposto no Estatuto da Cidade, definirá todas as demais condições para a aplicação do instrumento.



CAPÍTULO VIII

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 125. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo Municipal autorizado a:

- I. exercer o Direito de Superfície em áreas particulares, onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- II. exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para a remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 126. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para a exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 127. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

CAPÍTULO IX

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 128. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhaça), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 129. A administração municipal definirá com a aprovação do COMUPLAN os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de 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.

Art. 130. 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 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. poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. vibração;
- X. periculosidade;
- XI. geração de resíduos sólidos;
- XII. riscos ambientais;
- XIII. impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 131. O Poder Executivo, para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

- I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para a instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, paradas de ônibus, faixas de pedestres, semaforização;
- 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.

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

Parágrafo 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras de serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

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

Art. 132. A elaboração do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 133. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV (Relatório de Impacto de Vizinhança), que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal



competente, por qualquer interessado.

Parágrafo 1º. Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Parágrafo 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da Lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

CAPÍTULO X

DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

Art. 134. O Plano Municipal de Gestão e Saneamento Ambiental (PLAGESAN), a ser criado, instituirá o zoneamento ambiental, como instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais.

Parágrafo 1º. O zoneamento ambiental para a área urbana deverá seguir os preceitos definidos nas Diretrizes Urbanísticas.

Parágrafo 2º. O zoneamento ambiental para a área rural deverá seguir Lei específica.

Art. 135. Na elaboração do zoneamento ambiental, serão considerados, entre outros fatores:

- I. as características ambientais definidas em diagnóstico ambiental;
- II. a lista de distâncias mínimas entre usos ambientalmente compatíveis;
- III. a compatibilização dos usos à qualidade ambiental;
- IV. a compatibilização da ocupação urbana ao meio físico;
- V. as áreas contaminadas relacionadas no cadastro disponível à época de sua elaboração.

TÍTULO VI



DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 136. Fica sugerida a criação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam o desenvolvimento contínuo e flexível do planejamento e gestão da política urbana e rural.

Art. 137. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I. criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana e rural;
- 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. 138. 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 sua implementação;
- III. nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 139. O Sistema Municipal de Planejamento é composto por:



- I. Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN;
- II. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural;
- III. Sistema de Informações Municipais.

Seção I

Da Coordenadoria Municipal de Planejamento e Fiscalização

Art. 140. A Coordenadoria Municipal de Planejamento e Fiscalização já criada e implantada, tem a finalidade de:

- I. acompanhar o Conselho Municipal de Planejamento - COMUPLAN;
- II. coordenar os projetos relativos à política urbana e rural;
- III. auxiliar os setores de Engenharia e Arquitetura, na fiscalização do uso e ocupação do solo.

Parágrafo único – A Coordenadoria Municipal de Planejamento e Fiscalização será composta:

- I. por um coordenador, que terá qualificação de nível superior;
- II. por um ou mais membros fiscalizadores, que terão a qualificação mínima de nível médio.

Seção II

Do Conselho Municipal de Planejamento - COMUPLAN

Art. 141. Uma vez criado, o Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN deverá ser órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana e rural, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.



Parágrafo único. O Conselho Municipal de Planejamento (COMUPLAN) será vinculado à Coordenadoria Municipal de Planejamento e Fiscalização, a qual caberá instituí-lo.

Art. 142. O Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN será paritário, composto por 6 (seis) membros, de acordo com os seguintes critérios:

- I. 2 (dois) representantes do Poder Executivo;
- II. 1 (um) representantes do Poder Legislativo;
- III. 1(um) representantes dos empresários;
- IV. 1 (um) representante de Entidades Filantrópicas;
- V. 1 (um) representante da sociedade civil do setor imobiliário;

Parágrafo 1º Os membros acima, que comporão o Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN, indicarão para cada categoria seus respectivos suplentes.

Parágrafo 2º As deliberações do Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN, serão feitas por dois terços dos presentes.

Art. 143. Compete ao Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN:

- I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;
- II. deliberar e emitir pareceres sobre a 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 e rural, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V. gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e



Rural;

- 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. acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;
- IX. zelar pela integração das políticas setoriais;
- X. deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;
- XI. convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;
- XII. convocar audiências públicas;
- XIII. elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 144. O Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 145. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional ao Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN, necessário a seu pleno funcionamento.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN definirá a estrutura do suporte técnico e operacional.

Seção III

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural



Art. 146. Fica sugerida a criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, formado pelos recursos advindos dos instrumentos de introdução do desenvolvimento urbano, por meio da aplicação de sanções; podem ser utilizados: IPTU Progressivamente no Tempo, Outorga do Direito de Construir, Consórcio Imobiliário, dentre outros.

Parágrafo único. Uma vez analisado pelo Conselho, o Executivo o enviará à Câmara Municipal e dará publicidade ao mesmo, por meio de jornal de grande circulação no Município.

Seção IV

Da Conferência Municipal da Política Urbana e Rural

Art. 147. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente, quando convocadas pelo Conselho Municipal de Planejamento (COMUPLAN).

Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 148. A Conferência Municipal de Política Urbana e Rural 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 Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV. deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V. sugerir propostas de alteração do Plano Diretor, a ser consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

TÍTULO VII



DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 149. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor no segundo ano de cada mandato.

Art. 150. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, em até 3 (três) anos após a aprovação desta Lei:

- I. projeto de lei do Plano Municipal de Habitação – PMH;
- II. projeto de lei do Plano de Gestão e Saneamento Ambiental – PLAGESAN;
- III. projeto de lei do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural do Município;
- IV. projeto de lei revisando e complementando a legislação habitacional do Município;
- V. projeto de lei das Zonas Especiais;
- VI. projeto de lei de Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana;
- VII. projeto de lei de Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana;

Art. 151. Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes anexos:

Desenho 7 – Macrozoneamento Urbano;

Desenho 8 – Macrozoneamento Rural;

Desenho 9 – Mapa das Funções Sociais Urbanas.

Art. 152. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE **ITAPORANGA**

CNPJ 46.634.408/0001-16

Prefeitura Municipal de Itaporanga SP, 29 de abril de 2010

JOSÉ CARLOS DO NUTE RODRIGUES

Prefeito Municipal

Governo Municipal - Cidade de Itaporanga

Cidade Solidária

Registrada e publicada nesta Secretaria Administrativa na data supra.

DAVID TADEU RODRIGUES

SECRETARIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Índice

TÍTULO I – Das disposições gerais e preliminares

CAPÍTULO I – Dos princípios fundamentais e dos objetivos gerais da política urbana

CAPÍTULO II – Das definições

TÍTULO II – Dos objetos e das diretrizes setoriais da política urbana e rural

CAPÍTULO I - Do desenvolvimento econômico e social

CAPÍTULO II - Do desenvolvimento econômico, geração de renda e empregos: comércio

CAPÍTULO III - Das potencialidades locais e regionais: Agricultura

CAPÍTULO IV - Do turismo / patrimônio arquitetônico



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CNPJ 46.634.408/0001-16

CAPÍTULO V - Da educação e da inclusão digital

CAPÍTULO VI - Da saúde preventiva e curativa

CAPÍTULO VII - Da ascensão e assistência social

CAPÍTULO VIII - Da cultura / lazer

CAPÍTULO IX - Do esporte

CAPÍTULO X - Do meio ambiente

CAPÍTULO XI - Da habitação e infra-estrutura

TÍTULO III - Do ordenamento territorial

CAPÍTULO I - Dos dados básicos

CAPÍTULO II - O macrozoneamento ambiental

TÍTULO IV - Das diretrizes urbanísticas

CAPÍTULO I - Das zonas especiais de interesse social - urbanas e rurais

CAPÍTULO II - Das zonas preferencialmente residenciais

CAPÍTULO III - Das zonas preferencialmente comerciais e de serviços

CAPÍTULO IV - Das zonas de expansão urbana e de expansão com restrição ambiental

CAPÍTULO V - Das zonas agroindustriais e de serviços

CAPÍTULO VI - Das zonas de tombamento histórico e cultural

CAPÍTULO VII - Das zonas de tombamento ambiental e paisagístico "Parque Integrado"

CAPÍTULO VIII - Das zonas de tombamento de praças e jardins

CAPÍTULO IX - Dos condomínios horizontais e residenciais



TÍTULO V – Dos instrumentos da política urbana

CAPÍTULO I – Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

CAPÍTULO II – Do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamentos em títulos

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 consórcio imobiliário

CAPÍTULO VII – Do direito de transferência

CAPÍTULO VIII – Do direito de superfície

CAPÍTULO IX – Do estudo de impacto de vizinhança

CAPÍTULO X – Do zoneamento ambiental

TÍTULO VI – Da gestão da política urbana

CAPÍTULO I – Do sistema municipal de planejamento e gestão

Seção I – Da Coordenadoria Municipal de Planejamento e Fiscalização

Seção II – Do Conselho Municipal de Planejamento – COMUPLAN

Seção III – Do fundo municipal de desenvolvimento urbano e rural

Seção IV – Da conferência Municipal da Política urbana e rural

TÍTULO VII – Das disposições finais e transitórias