



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE **ITAPORANGA**

Lei Complementar nº 137 de 24 de novembro de 2016.

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:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei tem por objetivo rever e atualizar o Plano Diretor de Desenvolvimento físico e territorial, o planejamento dos programas gerais da política pública e regularização fundiária, em atendimento os termos da Constituição Federal, o disposto na Lei Federal n.º 10.257/01, Estatuto da Cidade, e em observância ao § 1º do art. 159 da Lei Orgânica do Municipal, para alcançar o objetivo geral do pleno desenvolvimento das funções sociais e da propriedade.

TÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA E RURAL:

Art. 2º. A política urbana e rural deve pautar-se pelos seguintes princípios:

- I- função social do Município;
- II- função social da propriedade;
- III- sustentabilidade;
- IV- gestão democrática e participativa.

Art. 3º. As funções sociais do Município de Itaporanga correspondem ao direito ao espaço urbano e rural para todos e todas, o que compreende os direitos a terra urbanizada e comoum 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. 4º. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais urbanas e rurais, for utilizada para:

- I- habitação, especialmente Habitação de Interesse Social:



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

- II- atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III- proteção do meio ambiente;
- IV- conservação do patrimônio cultural;
- V- atividades institucionais;
- VI- atividades turísticas, de lazer, esporte e cultura.

Art. 5º. 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. 6º. 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. 7º. São objetivos gerais da política urbana e rural:

- I- promover o desenvolvimento econômico local de forma social e ambientalmente sustentável;
- II- garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso a terra e aos serviços públicos de qualidade;
- III- promover a segregação sócio-espacial no Município, por intermédio da oferta de moradia dirigida aos segmentos sociais de menor renda;
- IV- regularização fundiária de áreas ocupadas pela população;
- V- 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;
- VI- 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;
- VII- promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando sua função de produtora de água para consumo público;
- VIII- planejar o espraiamento da ocupação habitacional da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;
- IX- elevar 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;
- X- garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;
- XI- consolidar os centros principais e secundários, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a ampliação do uso habitacional;
- XII- elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;
- XIII- 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;
- XIV- 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;
- XV- fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;
- XVI- promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;
XVII- incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando a redução das desigualdades de gênero;
XVIII- criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;
XIX- associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios da Região do Alto Paranaíba, contribuindo para a gestão integrada.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES:

Art. 8º. Para efeitos de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

- I- área edificada ou construída: é a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;
- II- coeficiente de aproveitamento: é a relação entre a área edificada ou construída e a área total do lote ou gleba, podendo ser:
 - a- básico: que corresponde à área de construção permitida e gratuita, inerente a qualquer lote ou glebas urbanas;
 - b- adicional: obtido mediante aplicação de mecanismos de outorga onerosa ou transferenciado direito de construir, previstos nesta lei;
 - c- máximo: que não pode ser ultrapassado, mesmo quando direitos de construção adicionais são obtidos mediante qualquer mecanismo legal cabível no local;
- III- fator de indução de adensamento: índice utilizado para o cálculo da outorga onerosa, visando controlar o adensamento decorrente do aumento do coeficiente de aproveitamento;
- IV- habitação de interesse social: é aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade;
- V- 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;
- VI- outorga onerosa: é uma concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante pagamento de contrapartida pelo interessado;
- VII- 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;
- VIII- potencial construtivo: é o produto resultante da área de um lote ou gleba não edificados, multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento, seja ele básico ou máximo;
- IX- quadra: é a parcela do solo urbano delimitada por vias públicas;
- X- 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;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

- XI- recuo lateral: é o afastamento mínimo da edificação em relação às divisas do terreno, isto é, dos confrontantes laterais, contado em metros lineares;
- XII- taxa de ocupação: é a relação entre a área edificada ou construída em projeção horizontal, ea área total do lote ou gleba;
- XIII- testada mínima do lote: é a medida mínima da face do terreno, no alinhamento com o logradouro público contado em metros lineares;
- XIV- zonas/macrozonas: são porções do território do município delimitadas por esta lei para fins específicos;
- XV- .E.U.C: Parcelamento Edificação e Utilização Compulsórios;
- XVI- O.O.: Outorga Onerosa;
- XVII- T.D.C.: Transferência do Direito de Construir;
- XVIII- O.U.C.: Operação Urbana Consorciada;
- XIX- C.I.: Consórcio Imobiliário;
- XX- D.P.: Direito de Preempção;
- XXI- D.S.: Direito de Superfície;
- XXII- E.I.V.: Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XXIII- E.I.A.: Estudo de Impacto Ambiental;
- XXIV- I.E.F.: Incentivo Econômico e Financeiro;
- XXV- C.U.E.: Concessão de Uso Especial;
- XXVI- U.E.: Usucapião Especial;
- XXVII- C.M.: Contribuição de Melhoria;
- XXVIII- D.R.U.: Direito Real de Uso;
- XXIX- A.T.J.G.: Assessoria Técnica e Jurídica Gratuita

TÍTULO III

DOS OBJETOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA E RURAL:

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL:

Art. 9º. 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. 10. Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I- promover e estimular o desenvolvimento econômico local endógeno, associando-o aos interesses do desenvolvimento da Região do Alto Paranapanema;
- II- estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da Região;
- III- atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;
- IV- atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;
- V- atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

- VI- atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;
- VII- atrair e recuperar a atividade industrial e agroindustrial, com ênfase nas micros, pequenas e médias empresas;
- VIII- fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;
- IX- estimular o desenvolvimento e o adensamento das atividades econômicas, nas áreas definidas como pertinentes no desenho de macrozoneamento urbano e rural;
- X- qualificar os espaços públicos, os serviços municipais e a paisagem urbana;
- XI- fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território urbano e rural para esse fim;
- XII- incentivar a formação de redes de cooperação empresarial de micro e pequenas empresas, apoiando a organização institucional voltada às ações produtivas;
- XIII- estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para trabalho e renda;
- XIV- 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;
- XV- criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;
- XVI- incentivar a articulação da economia local à regional, à nacional e à internacional;
- XVII- priorizar os dez (10) eixos definidos pelo Núcleo Gestor do Plano Diretor Participativo (Anexo A), a saber:
 - a- Eixo I – Desenvolvimento econômico, geração de renda e empregos: Comércio;
 - b- Eixo II – Potencialidades locais e regionais: Agricultura;
 - c- Eixo III – Turismo/ Patrimônio Arquitetônico;
 - d- Eixo IV – Educação e inclusão digital;
 - e- Eixo V – Saúde - Preventiva e Curativa;
 - f- Eixo VI – Ascensão e Assistência Social;
 - g- Eixo VII – Cultura/ lazer;
 - h- Eixo VIII – Esporte;
 - i- Eixo IX – Meio Ambiente;
 - j- Eixo X – Habitação e infra-estrutura.

CAPÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, GERAÇÃO DE RENDA E EMPREGOS:

Art.11. 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.12. Para a consecução da política, deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

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



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE **ITAPORANGA**

CAPÍTULO III

DAS POTENCIALIDADES LOCAIS E REGIONAIS: AGRICULTURA:

Art.13. A Política Municipal deverá adotar medidas com vistas à criação de uma política agrícola e pecuária municipal sustentável.

Art.14. Para o cumprimento da proposta, são sugeridas as seguintes estratégias:

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

CAPÍTULO IV

DO TURISMO/PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO:

Art. 15. A Política Urbana e Rural deverá proporcionar meios para o desenvolvimento do turismo e para o aproveitamento do patrimônio arquitetônico do Município.

Art. 16. Para a consecução da política, são sugeridas as seguintes estratégias:

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

CAPÍTULO V

DA EDUCAÇÃO E INCLUSÃO DIGITAL:

Art. 17. A Política Pública Municipal deverá fornecer subsídios para a educação e a inclusão digital de seus habitantes.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

Art. 18. Para a realização da política educacional e inclusão digital, são indicadas as seguintes estratégias:

- I- manutenção, ampliação e reforma das escolas Municipais;
- II- construção de uma creche escola em local que atenda em especial os Bairros: São Pedro, Campinho, Parque das Nações e imediações;
- III- construção de uma nova sede para a Creche Infância Feliz "Profª. Sandra Regina Pires";
- IV- construção de quadras cobertas nas escolas municipais;
- V- construção de uma sede própria para a Secretaria da Educação;
- VI- continuidade na melhora nutricional da merenda escolar;
- VII- manter e melhorar o transporte escolar;
- VIII- implantar sistema de melhora continuada do ensino da rede municipal;
- IX- oportunizar a capacitação continuada dos professores da rede municipal;
- X- revisar o Estatuto do Magistério com a melhoria no Plano de Cargo e Salários dos Professores.
- XI- promover a inclusão digital dos alunos, através de programas e curso de formação.
- XII- dar continuidade aos cursos técnicos profissionalizante em parceria com o instituto Paula Souza.

CAPÍTULO VI

DA SAÚDE PREVENTIVA E CURATIVA:

Art. 19. A Política Municipal deverá cuidar da saúde preventiva e curativa de seus munícipes.

Art. 20. Para a consecução da política, devem ser adotadas as seguintes estratégias:

- I- oferecer atenção básica de saúde mais resolutiva e humanizada, com ações de prevenção de doenças, através de atendimento médico: rotineiro (ESF – Estratégia Saúde da Família) e de especialidades;
- II- prestar assistência continua à comunidade, acompanhando integralmente à saúde da criança, adolescente, adulto e idoso;
- III- oferecer distribuição de medicamentos gratuitos as pessoas carentes de recursos financeiros;
- IV- oferecer exames e diagnósticos gratuitos as pessoas carentes de recursos financeiros;
- V- oferecer transporte de qualidade, diário e gratuito, as pessoas que necessitam de locomoção para fora do município para tratamento médico, como Botucatu (Rubião Junior), Jaú, Bauru, São Paulo, etc..
- VI- manter quadro de profissionais da saúde de acordo com as exigências da demanda da Secretaria Municipal da Saúde.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

- VII- manter quadro de profissionais médicos suficientes para atender as UBS e o Departamento de especialidades da Secretária Municipal da Saúde.

CAPÍTULO VII

DA ASCENSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL:

Art. 21. A Política Pública deverá prover meios para a ascensão e assistência social de seus munícipes.

Art. 22. Para o cumprimento da política, deverão ser adotadas as seguintes estratégias:

- I- promover a manutenção do CRAS (Centro de Referência para a Assistência Social) e demais atividades de conscientização;
- II- 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;
- III- promover assistência social mais participativa de apoio direto as pessoas mais carentes.
- IV- implantar mais um CRAS (Centro de Referência para a Assistência Social) que atenda em especial os Bairros: São Pedro, Campinho, Parque das Nações, Vila dos Padres e outras localizações.

CAPÍTULO VIII

DA CULTURA/LAZER:

Art. 23. A Política Municipal deverá estimular a cultura e o lazer para os habitantes do Município.

Art. 24. Para cumprimento da política, são sugeridas as seguintes estratégias:

- I- promover a instalação de um espaço cultural e de lazer;
- II- incentivar grupos teatrais, canto e dança;
- III- promover sessões de cinema;
- IV- construção de um centro cultural, com espaços para: teatro, cinema, Biblioteca e museu.

CAPÍTULO IX

DO ESPORTE:

Art. 25. A Política Pública Municipal deverá proporcionar meios para o desenvolvimento do esporte no Município.

Art. 26. Para o cumprimento da política, devem ser adotadas as seguintes estratégias:

- I- promover a criação de pistas de caminhada, de skate e quadras poli-esportivas;
- II- promover a criação do Parque Urbano Integrado para associar o esporte, o lazer, cultura e o meio ambiente em um mesmo espaço;
- III- incentivar programas que atendam as diversas modalidades esportivas para as diferentes idades e sexo;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

- IV- incentivar a qualificação profissional na área esportiva;
- V- Promover parceria de ajudas mútuas de incentivo aos universitários, em troca de prestação de serviços à comunidade.

CAPÍTULO X

DO MEIO AMBIENTE - SANEAMENTO BÁSICO - RESÍDUO SÓLIDO - ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO.

Art. 27. A Política Municipal deverá promover/criar uma política para cuidar do meio ambiente, saneamento básico, resíduo sólido, abastecimento de água e esgoto.

Art. 28. Para a realização da política, devem ser elaborados:

- I- Plano municipal de preservação ambiental;
- II- Plano municipal de saneamento básico;
- III- Plano municipal de resíduo sólido;
- IV- Plano municipal de abastecimento de água e esgoto.

CAPÍTULO XI

DA HABITAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA:

Art. 29. A Política Pública Municipal deverá prover meios para a construção e melhoria da habitação e da infraestrutura para os habitantes do Município.

Art. 30. Para a consecução da política, são sugeridas as seguintes estratégias:

- I- priorizar a política habitacional nas Zonas de Expansão Urbana e Interesse Social - (ZEUS-IS) e Zona de Expansão Urbana - (ZEU) -
- II- promover a melhoria das casas nas vilas São Pedro, do Bode (Vila Bela Vista) e Lavapés;
- III- solucionar os problemas de "favelas" na faixa do DER;
- IV- Incentivar os programas para construção de casas da zona rural;
- V- complementar a implantação de infraestrutura dos loteamentos BelaVista I e Bela Vista II (TAC Promotora), através de convênios ou cobrança de contribuição de melhorias.
- VI- Promover através de programas e obras: a) melhorar a iluminação pública e a rede de fornecimento de água; b) implantar rede de escoamento de esgoto, guias de sarjetas e calçamento, nos bairros: Bela Vista (Vila Bode), São Pedro (matadouro), Cruzeiro, Parque das Nações;
- VII- tomar providências quanto às erosões do córrego do fim da Rua Benedito Ferraz e do fim da Rua Sete de setembro (na Vila Lavapés);
- VIII- canalizar a drenagem da Avenida Santa Cruz (CDHU novo);
- IX- Implementar a regularização dos terrenos pertencentes ao Município, a fim de transmitir o domínio aos munícipes que detêm a posse sobre a área;
- X- 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 detêm a posse;
- XI- captar recursos para custear o asfaltamento das ruas da cidade;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE **ITAPORANGA**

- XII- busca de programas habitacionais, na esfera estadual e federal, subsidiados e de baixo custo.

TÍTULO IV

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL:

CAPÍTULO I

OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA:

Art. 31. Consoante aos objetivos gerais da política urbana, expressos no artigo 8º, o ordenamento territorial obedece às seguintes diretrizes:

- I- 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;
- II- integração e complementação entre a destinação da porção urbanizada do território e a área rural;
- III- ordenação e controle do uso do solo, de forma a viabilizar as seguintes ações:
 - a- evitar a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
 - b- evitar o uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
 - c- evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - d- evitar a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais;
 - e- evitar o uso inadequado dos espaços públicos;
 - f- evitar a poluição e degradação ambiental.

CAPÍTULO II

DOS DADOS BÁSICOS:

Art. 32. O ordenamento territorial do Município deverá basear nos dados dos meios físico, biótico e antrópico, e será demonstrado com elaboração de mapas e desenhos com as seguintes referências:

- Desenho de Macrozoneamento urbano
- Desenho de Macrozoneamento rural
- Desenho de Mapa das funções sociais urbanas
- E outros que desenhos que fizeram necessários.

Art. 33. Os dados básicos do ordenamento territorial do Município deverão estar disponíveis para consulta ao público na forma físico e eletrônico.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE **ITAPORANGA**

CAPÍTULO III

O MACROZONEAMENTO AMBIENTAL:

Art. 34. O macrozoneamento ambiental fixa as regras fundamentais do ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Art. 35. O território do Município fica dividido em duas macrozonas complementares, a Urbana e a Rural.

- I- A Macrozona Urbana corresponde à porção urbanizada do Município.
- II- A Macrozona Rural corresponde à porção rural do Município.

Art. 36. 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.

TÍTULO V

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS:

CAPÍTULO I

DAS ZONAS URBANAS

Art. 37. Ficam estabelecidas 08 (oito) Zonas Urbanas:

- a) ZTHC – ZONA DE TOMBAMENTO HISTÓRICO E CULTURAL (art. 38/39)
- b) ZTAP – ZONA DE TOMBAMENTO AMBIENTAL E PASSAGISMO (art. 40)
- c) ZTPJ – ZONA DE TOMBAMENTO DE PRAÇAS E JARDINS (art. 41)
- d) ZPCS – ZONA PREFERENCIALMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇO (art. 42)
- e) ZPR – ZONA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL (art. 43)
- f) ZEUI – ZONA DE EXPANSÃO URBANA E INTERESSE SOCIAL (art. 44)
- h) ZEIS – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL URBANA (art. 45)
- i) ZEUI – ZONA DE EXPANSÃO URBANA (art. 46)

CAPÍTULO II

ZTHC – ZONAS DE TOMBAMENTO HISTÓRICO E CULTURAL:

Art. 38. 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.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

§ 1º Os projetos de reforma e, ou, ampliação das áreas pertencente a ZTHC, deverão ser objetos de estudo e serão ou não aprovados a critério do COMUPLAN.

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

Art. 39. Ficam estabelecidas 03 (três) Zonas de Tombamento Histórico e Cultural (ZTHC), com a denominação ZTHC-1 a ZTHC-3, distribuídas dentro da área urbana delimitada no Mapa das Funções Sociais Urbanas:

I - 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.

II - As Zonas de Tombamento Histórico e Cultural ZTHC-2 compreende o complexo do Fórum e corresponde à construção em estilo moderno, assim como seu entorno, localizado a Avenida Santa Cruz, esquina com a Rua Pedro Alcântara de Moraes.

III - A Zona de Tombamento Histórico e Cultural ZTHC-3 corresponde à construção em estilo moderno, onde hoje se localiza a Sede Administrativa da Prefeitura Municipal, na Rua Bom Jesus, nº 738.

CAPÍTULO III

ZTAP - DA ZONA DE TOMBAMENTO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO.

Art. 40. A zona de tombamento ambiental e paisagístico (ZTAP), trata-se de área de preservação ambiental permanente, que não comporta aproveitamento de parcelamento e ou utilização por particular, sob pena de crime ambiental.

I. Instrumentos urbanísticos: Não há

II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade), não há.

§ 1º Zona que não poderá ser utilizado por proprietário ou terceiros, não será permitido abertura de passagem, lotes, ruas e edificação de qualquer tipo de construção fixa ou provisória.

§ 2º Zona que o poder público municipal utilizará para reflorestamento, paisagismos e outros instrumentos de preservação ambiental.

§ 3º Zona que o poder público municipal terá posse e total controle de fiscalização, sendo responsável pela atuação e aplicação de sanções administrativas e promoção de ações civis e criminais.

§ 4º Zona definida no Desenho de Mapa das funções sociais urbanas, que fará parte integrante desta lei.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CAPÍTULO IV

ZTPJ – ZONA DE TOMBAMENTO DE PRAÇAS E JARDINS:

Art. 41. A ZONA 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.

§ 1º As Zonas de Tombamento de Praças e Jardins terão a denominação de ZTPJ conforme discriminado no Mapa das Funções Sociais Urbanas.

§ 2º Nas Zonas de Tombamento de Praças e Jardins (ZTPJ), deverão ser incentivados a preservação, conservação e revitalização através de uma legislação específica.

- I. Instrumentos urbanísticos: a ser definido pelo COMUPLAN.
- II. Instrumentos de Gestão (Estatuto da Cidade): não há definição.

CAPÍTULO V

ZPCS – ZONA PREFERENCIALMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇO:

Art. 42. Ficam estabelecidas 03 (três) zonas preferencialmente comercial 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 do Mapa das Funções Sociais Urbana.

§ 1º 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 do Mapa das Funções Sociais Urbanas.

§ 2º Nas Zonas Preferencialmente Comerciais e de Serviços ZPCS-1 os 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 360,00;
 - E. Área máxima de lote (m²) não há;
 - F. Testada mínima de lote (m) igual a 12,00;
 - G. Recuo frontal mínimo (m) igual a zero quando edificação para fins comerciais, quando edificação para fins residenciais igual a 3,00;
 - H. Recuo lateral mínimo igual 0 desde que não possua janela nas divisas, quando tiver janela 1,5m;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

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.).

§ 3º Nas Zonas Preferencialmente Comerciais e de Serviços ZPCS-2 os lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além dos 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 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 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.).

§ 4º 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 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0 desde que o valor acima do C.A. Básico seja utilizado para habitação;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 200,00;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

- 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 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.).

§ 5º 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 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 0,9;
- B. Coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,5;
- C. Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3,0 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.).



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CAPÍTULO VI

ZPR – ZONA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL:

Art. 43. Ficam estabelecidas 13 (treze) zonas preferencialmente residencial (ZPR), distribuídas pelo perímetro urbano, segundo critérios que visam adequar à densidade demográfica ao sítio natural, à infraestrutura e à superestrutura urbana existente.

§ 1º As Zonas Preferencialmente Residenciais (ZPR) numeradas terão a denominação de ZPR-1 a ZPR-14, conforme discriminado no Mapa das Funções Sociais Urbanas.

§ 2º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-1 e ZPR-2 os 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 150,00m
- 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 3,00;
- 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.).

§ 3º 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 0,8;
- 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 186,00;
- E. Área máxima de lote (m²) não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 9,30;
- 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.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

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.).

§ 4º Na Zona 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 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.).

§ 5º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-5, lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além das 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;
- 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
- B. Outorga Onerosa (O.O.);
- C. Transferência do Direito de Construir (T.D.C.)



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

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.).

§ 6º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-6, 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
- 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
- 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.).

§ 7º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-7 os s 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 3,0;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 250,00;
- E. Área máxima de lote (m²) igual a não há;
- F. Testada mínima de lote (m) igual a 10,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 3,0;
- 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. Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental (E.I.V. e E.I.A.) somente no caso de verticalização a critério do COMUPLAN;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

D. Contribuição de Melhorias (C.M.).

§ 8º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-8 e ZPR-9 os 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 de lote (m²) igual a 200,00;
- 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 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.).

§ 9º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-10 os 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 3,00;
- 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. 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;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

F. Contribuição de Melhorias (C.M.).

§ 10º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-11 os 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 200,00;
- 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 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.).

§ 11º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-12 os 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 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 3,00;
- 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;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

F. Contribuição de Melhorias (C.M.).

§ 12º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-13 os lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além das 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 10,00;
- G. Recuo frontal mínimo (m) igual a 2,00;
- 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. 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.).

§ 13º Nas Zonas Preferencialmente Residenciais ZPR-14 os 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 2,00;
- 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.);



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

- 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.).

CAPÍTULO VII

ZEUS-IS - ZONA DE EXPANSÃO URBANA E INTERESSE SOCIAL.

Art. 44. Zona de expansão urbana e interesse social. (ZEUS-IS) são áreas destinadas para expansão urbana e com interesse do desenvolvimento social e urbanístico para promover a população de novas moradias. Os 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 2,0;
- 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 3,00;
- 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. 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.).

CAPÍTULO VIII

ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL:

Art. 45. ZEIS - Zona especial de interesse social são áreas já delimitadas e ocupadas principalmente pela população que necessita de acolhimento social e jurídico por parte da administração pública municipal, para regularizar seu tempo de posse em domínio. Os novos empreendimentos, parcelamentos e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além as de ordem geral:

I. Instrumentos urbanísticos:



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

- 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 2,0;
- 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 3,00;
- 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. 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.).

CAPÍTULO IX

ZEU - ZONA DE EXPANSÃO URBANA:

Art. 46. Zona de expansão urbana (ZEU) são áreas destinadas para expansão urbana e com interesse com melhor desenvolvimento urbanístico. Os lotes e edificações deverão obedecer aos seguintes instrumentos e índices urbanísticos e de gestão urbana, além das 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 2,0;
- D. Área mínima de lote (m²) igual a 250,00;
- 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 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. 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.).



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE **ITAPORANGA**

TÍTULO VI

DO DESENVOLVIMENTO DA EXPANSÃO URBANA

CAPÍTULO I

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS

Art. 47. 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.

§ 1º A implantação de condomínios horizontais residenciais poderá ser autorizada, observadas as seguintes diretrizes:

I- 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, bem como, de determinação do local apropriado para a disposição do lixo;

II- os condomínios horizontais residenciais deverão ter, em seu interior, pavimentação permeável das vias de circulação de veículos;

III- os condomínios horizontais residenciais terão local único apropriado para instalação dos medidores de consumo de água e energia elétrica;

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

§ 2º A implantação de condomínios horizontais residenciais ficam condicionados 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.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO EM GLEBAS E LOTES URBANOS:

Art. 48. O parcelamento do solo em glebas e lotes urbanos, denominados loteamentos abertos e loteamentos em condomínios fechados, para serem implantados, o empreendedor deverá apresentar na Prefeitura protocolo ao Departamento de Engenharia para aprovação prévia, contendo: título da propriedade atualizado, projeto básico, memorial descritivo, cronograma de execução das obras, podendo ser exigidos outros documentos necessários a implantação do empreendimento.

§ 1º O projeto que refere o caput deste artigo, deverá seguir as regras do parcelamento do solo da Lei Federal nº 6.766/79 e as condições das diretrizes urbanísticas previstas neste Plano Diretor conforme TÍTULO V, que define as zonas urbanas.

§ 2º Para a implantação dos empreendimentos imobiliários citados no caput deste artigo, serão exigidos do loteador, para aprovação final, as obras e instalações de infra-estrutura, mediante projetos aprovados nos órgãos necessários como SABESP e ELEKTRO, com o devido licenciamento ambiental e urbanístico pelo órgão de fiscalização ambiental.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

§ 3º Será exigido do loteador a execução e o custeio das obras de infra-estrutura necessárias para o empreendimento imobiliário, como:

- I- Implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;
- II- Implantação da rede de abastecimento de água e esgoto e suas conexões com a rede pública, com capacidade de atendimento as demandas do empreendimento;
- III- Implantação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;
- IV- Pavimentação asfáltica ou calçamento (tipo lajota) das ruas e passeios públicos;
- V- Instalação de meio fio;
- VI- Arborização da área de reserva verde de acordo com o projeto urbanístico.

Art. 49. Quando tratar de empreendimento em zona de extensão urbana, e não houver condições de conexão com a rede pública de, serão permitidos a elaboração de projetos nos seguintes casos:

I - captação de água será permitida a elaboração de projeto para abastecimento através de poços artesianos ou nascentes, desde que devidamente licenciados juntos aos órgãos competentes.

II - coleta de esgoto será permitido a elaboração de projeto de instalação de sistema de coleta e tratamento individual ou coletivo, desde que devidamente licenciados juntos aos órgãos competentes.

Art. 50. Será permitido ao Loteador a venda de lotes do empreendimento imobiliário, desde que:

- I- esteja registrado junto Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- II- tenha concluído no mínimo 30% da infra-estrutura prevista no projeto;
- III- apresentado caução em garantia.

§ 1º A caução de garantia mencionada no § 4º, letra c, deverá representar valor igual ou superior a 150% do valor global do projeto para instalação das infra-estruturas, e poderá constituir em:

- a- dinheiro, que ficará depositado em conta própria com rendimentos, conta aberta pela Prefeitura;
- b- lotes oriundos do próprio empreendimento imobiliário ou imóveis de propriedade particular, desde que situe dentro da área do município. Nos dois casos, deverá a caução dada em garantia ser submetida a uma comissão especial de avaliação imobiliária e aprovada pela COMUMPLAN. Após aprovação, deverá ser registrada junto a matrícula do imóvel.

§ 2º As garantias mencionadas no § 5º, serão devolvidas para o loteador após a conclusão de 100% das obras de infra-estruturas.

Art. 51. O loteador após o registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, terá o prazo de 36 (trinta e seis meses) para a conclusão de todas as obras de infraestruturas, sob pena de ter cancelado sua licença e sendo o caso a perda da caução dada em garantia, como responder por crimes previstos em lei.

Art. 52. Gozará o loteador de isenção de IPTU em relação à individualidade dos lotes não comercializados, pelo prazo de cinco (5) anos contados do registro do empreendimento imobiliário junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no entanto pagará o referido imposto a área global.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

§ 1º O loteador terá a obrigação de comunicar mensalmente as vendas dos lotes para o Departamento de Tributos da Prefeitura, com envio de cópia dos contratos, para fins que os lotes comercializados possam ser tributados com o imposto de IPTU a partir desta data.

TÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

PLANEJAMENTO, CONTROLE E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO:

Art. 53. 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;
- j) instituição de unidades de conservação;
- k) zoneamento ambiental.

II. Instrumentos jurídicos (gestão) e urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;
- 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.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

III- Instrumentos de Regularização Fundiária:

- a) Concessão de Direito Real de Uso;
- b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menosfavorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.
- d) Regularização fundiária em relação aos imóveis de propriedade do Município e ocupados por terceiros para fins de moradia ou comercial.

IV- Instrumentos tributários e financeiros:

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

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

- a) servidão administrativa e limitações administrativas;
- b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) liquidação de imóveis em pagamento da dívida.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) gestão orçamentária participativa;
- d) audiências e consultas públicas;
- e) conferências municipais;
- f) iniciativa popular de projetos de lei;
- g) referendo popular e plebiscito.

CAPÍTULO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO:

Art. 54. O IPTU progressivo no tempo é uma um instrumento, chamado parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC). Previstos na Constituição Federal (art. 182), regulamentados pela lei federal (Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade), trata de política pública de Estado, obrigatória.

§ 1º O Poder Executivo Municipal, nas áreas localizadas nas zonas: ZPR – Zona Preferencialmente Residencial e ZPCS – Zona Preferencialmente Comercial e de Serviços (artigos 42 e 43), poderá



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nas condições e os prazos seguintes:

I – terrenos não edificados, subutilizado (pequena edificação) ou não utilizado, deverão realizar edificação de moradia ou comercial, através de projetos devidamente elaborados por profissional técnico e aprovado pelo Departamento de engenharia do Município, no prazo de cinco (5) anos, a contar do recebimento da notificação.

II- terrenos de grandes tamanhos, assim sejam definidos, não utilizados ou subutilizados deverão apresentar projeto de empreendimento imobiliário, o qual deverá ser devidamente aprovado pelo COMUPLAN e Departamento de Engenharia do Município, sendo no prazo de: 02 (dois) anos para apresentar o projeto de empreendimento imobiliário e de cinco (5) anos a conclusão do empreendimento a contar da data do recebimento da notificação.

III) terrenos subutilizado com edificações antigas abandonadas e edificações com as obras paralisadas deverão providenciar: no primeiro caso, a reforma ou derrubada da construção limpando o terreno, e no segundo caso, concluir a obra paralisada, no prazo de um (1) ano, a contar do recebimento da notificação.

§ 2º Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no § 1º, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente no percentual de 15%, no prazo de 05 (cinco) anos.

§ 3º Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigações estabelecidas no Parágrafo Primeiro, o Poder Executivo poderá adotar as medidas previstas no art. 182 da Constituição Federal e art. 8º da Lei 10.257/2001.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

CAPÍTULO III

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO:

Art. 55. O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de interesse social.

§ 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 do seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O Município 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.

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



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

§ 4º 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.

§ 5º 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.

§ 6º Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO DE PREFÊRENCIA:

Art. 56. 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.

§ 1º 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;
- 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.

§ 2º Lei Municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência nas Macrozonas Urbana e Rural.

§ 3º Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de (5) cinco anos.

§ 4º O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

§ 5º 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.

§ 6º 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.

§ 7º 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.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

§ 8º 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 constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula 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.

§ 9º 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.

§ 10º 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.

§ 11º 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.

§ 12º 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.

§ 13º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 14º 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 (IPTU) ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 15º A Lei Municipal, com base no disposto no Estatuto da Cidade, definirá todas as demais condições para a aplicação do instrumento.

CAPÍTULO V

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE:

Art. 57. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

§ 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a:

- I - exercer o direito de superfície em áreas particulares, onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

II - exercer o direito de superfície em caráter transitório para a remoção temporária demoradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

§ 2º 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.

§ 3º 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 VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA:

Art. 58. 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. 59. A Administração Municipal definirá com a aprovação do COMUPLAN os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhaça (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 60. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos dos empreendimentos 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. 61. 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



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

complementações no mesmo, bem como, a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infraestrutura 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.

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

§ 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.

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

Art. 63. 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.

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

§ 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 VII

DO ZONEAMENTO AMBIENTAL:

Art. 64. 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.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

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

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

§ 3º 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 VIII

DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS

Art. 65. Fica criado o programa municipal de regularização fundiária no Município de Itaporanga, Estado de São Paulo, com a finalidade de formalizar e regularizar a ocupação residencial, comercial, de exploração econômica ou culturas, exercida direta ou indiretamente, em imóveis urbanos pertencentes à área remanescente do município, visando especialmente regulamentar a situação e documentação dos possuidores a qualquer título, de lotes urbanos sem escritura definitiva, reconhecendo e legalizando as posses mantidas, quando mansa, pacífica, e sem oposição de terceiros.

Art. 66. O programa municipal de regularização fundiária, na forma deste estatuto, observadas as disposições do artigo 17 da Lei Federal 8666/93, se fundamenta e justifica pelos princípios e razões definidas abaixo:

- I - Que a moradia digna e a posse da terra são um direito humano fundamental, já previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos, que em seu art. 25 estatui que todo o homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive moradia;
- II - Por força do artigo sexto da E.C. 26/2000, a moradia passou a ser direito social reconhecido na forma da Constituição Federal;
- III - A moradia como direito deve ser respeitado, acaatado, e concretizado através de políticas públicas específicas e eficazes;
- IV - O problema habitacional representa um dos maiores enfrentamentos das políticas públicas no mundo;
- V - que a corrida urbana há décadas vem desencadeando uma progressiva ocupação informal, irregular, conflitante, degradante ambientalmente e, ao mesmo tempo, as diretrizes públicas e legislações não colaboraram para redução das desigualdades socioeconômicas;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

VI - que constitui competência comum do poder público promover programas de melhorias das condições habitacionais, nos termos do artigo 23, inciso IX, da Constituição Federal;

VII - que ao lado da alimentação a habitação figura no rol das necessidades mais básicas do ser humano, ao qual, até para se integrar socialmente, é fundamental possuir moradia;

VIII - que se trata de questão relacionada à própria sobrevivência, pois não se consegue viver exposto aos fenômenos naturais sem provimento de qualquer abrigo;

IX - que a habitação satisfatória consiste em pressuposto para a dignidade da pessoa, e esta é um dos fundamentos da nossa república, conforme previsto no artigo 1º, III, da nossa Constituição;

X - que a dignidade da pessoa humana como comando constitucional só será observada quando os componentes de uma moradia adequada forem reconhecidos pelos entes públicos como elemento necessário à satisfação do direito;

XI - que para a moradia ser classificada como adequada precisa englobar necessariamente a segurança jurídica da posse, a disponibilidade de serviços e infraestrutura, custo acessível, habitabilidade, acessibilidade e localização;

XII - que a moradia representa um dos mais altos custos nas sociedades atuais de regime capitalista, onde a habitação popular usualmente apresenta soluções temerárias, não raro improvisadas, muito ruins do ponto de vista da habitabilidade, e sem segurança jurídica da posse;

XIII - que a insegurança jurídica da posse decorre da inexistência de título que legitime o possuidor no direito da propriedade;

XIV - que os direitos sociais, como dimensão dos direitos fundamentais do homem, são prestações positivas estatais que possibilitam melhores condições de vida aos mais fracos, auxiliando na equiparação de situações sociais dessemelhantes;

XV - que o município tem a obrigação de adotar as políticas, ações e demais medidas compreendidas e extraídas do texto constitucional para assegurar e tornar efetivo esse direito, elaborando políticas públicas que garantam o acesso de todos ao mercado habitacional;

XVI - que por força de lei os municípios devem possuir programas de regularização fundiária e planos habitacionais, efetivando-os entre as prioridades de governo, pelo dever que têm de elaborá-los, não só moralmente, mas também do ponto de vista jurídico;

XVII - que é imprescindível para a promoção do desenvolvimento urbano, obrigação do poder público prevista no artigo 182 da nossa Constituição Federal, que a questão habitacional seja objeto de atenção especial, uma vez que a habitação é o núcleo essencial da malha urbana;

XVIII - que em razão de o município ser o principal ente federativo da política urbana, tem o dever de desenvolver uma política fundiária e habitacional de âmbito local;

XIX - que no Município de Itaporanga há inúmeros lotes pertencentes à área pública, remanescentes da implantação da cidade, desde os seus primórdios, os quais há muito foram ocupados pela população, e que são utilizados para moradias, indústrias, comércio, prestação de serviços, etc.;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

XX - que o direito à legitimidade dessas propriedades, e seu consequente reconhecimento, desde longa data, e com constância, é reclamado pela população ao Município;

XXI - que o poder executivo no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, especialmente em atenção ao que tange os seguintes dispositivos: Constituição Federal, em seus artigos 6º, 182, e, 183; Lei Orgânica do Município, em seu artigo 6º, incisos I e XIII, artigo 7º, inciso IX, artigo 96, inciso I, Capítulo V, "Da Política Urbana"; Decreto Lei nº 271 de 28/02/67, em seu artigo 7º, com a redação dada pela Lei Federal nº 11481 de 2007; Lei Federal nº 8666/93, em seu artigo 17, inciso I, alíneas "b", "f" e "h", com as redações dadas pela Lei Federal nº 11481 de 2007; Lei Federal nº 11977 de 2009, em seus artigos 46, 47, e, 49; Lei Federal nº 10257 de 2001, em seu artigo 4º, inciso V, alíneas "g", "h", e "q"; tem a competência e o dever, jurídico e moral, de criar programas de regularização fundiária e habitação no município.

Art. 67. O programa municipal de regularização fundiária, na forma deste estatuto, observadas as disposições da Lei Federal 6766/79 com as alterações insertas pela Lei Federal 9785/99, é declarado de relevante interesse social do município de Itaporanga em face das suas características essenciais, constituídas do seguinte:

I – diretamente:

- a) reconhecer a posse da terra como um direito humano fundamental;
- b) promover condições de moradia digna;
- c) utilizar-se do fator moradia para dispor de padrão de vida adequado para a saúde e bem-estar das famílias;
- d) elevar a dignidade da pessoa humana, através da conquista de habitação satisfatória;
- e) garantir a segurança jurídica da posse, oferecendo disponibilidade de serviços, infraestrutura, custos da moradia acessível, habitabilidade, acessibilidade e localização;
- f) oferecer ao possuidor a obtenção do título justo em relação ao direito da propriedade.

II – indiretamente:

- a) gerar crescimento econômico do município, em decorrência dos investimentos em construções, reformas e ampliações habitacionais;
- b) gerar crescimento do setor de serviços, em decorrência dos investimentos da construção civil;
- c) facilitar aos proprietários dos imóveis o acesso aos financiamentos oferecidos pelas instituições financeiras;
- d) promover a expansão do mercado imobiliário, em face do maior volume de oferta de imóveis regulares;
- e) aumentar a receita pública em decorrência do crescimento econômico e imobiliário.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Art. 68. Este capítulo estatui um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, e sociais, direcionadas à regularização de posses ou assentamentos irregulares, e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

Art. 69. O programa de regularização fundiária previsto nesta lei é extensivo às áreas de expansão urbana e aos núcleos habitacionais constituídos nos bairros localizados na zona rural do município.

§ 1º Para regularização dos núcleos habitacionais existentes na zona rural, deverá ser realizado levantamentos dessas áreas, com consequente encaminhamento à Câmara Municipal para apreciação e, se aprovado, reconhecer-se-á a área como extensão do perímetro urbano, através de lei.

§ 2º A execução poderá ser realizada pelo município, podendo ainda valer-se do concurso com outros órgãos públicos estaduais ou federais, agentes de regularização fundiária e imobiliária, que porventura sejam conveniados, consorciados ou contratados para esse fim.

Art. 70. Este programa, por sua natureza e com as definições estabelecidas neste capítulo, será denominado Programa de Regularização Fundiária do Município de Itaporanga.

Art. 71. Serão objetos da regularização fundiária os lotes urbanos pertencentes à área pública remanescente da implantação da cidade, que estejam ocupados ou seja explorados há mais de cinco anos, e que se enquadrem nas exigências deste capítulo.

Parágrafo único. A área pública referida no "caput" deste artigo é objeto da Matrícula nº 0757 do Serviço de Registro de Imóveis de Itaporanga.

Art. 72. Para fins de contagem de tempo, o possuidor poderá somar à sua, a posse de seus antecessores.

Art. 73. A previsão do art. 71, supra, é extensiva também aos lotes que, mesmo ocupados em terras particulares, sejam transmitidas ao município para regularização, tanto através de transmissão regular por iniciativa dos proprietários ou mesmo transmissão por iniciativa pública, através procedimento administrativo ou ação judicial.

Art. 74. A titularidade dos imóveis prevista nesta lei, reconhecida pela outorga da autorização municipal para lavratura de escritura, será concedida ou realizada na forma de alienação onerosa ou doação.

Art. 75. O disposto no artigo anterior não será contrário às disposições do Capítulo V da Lei Orgânica do Município de Itaporanga, que versa sobre a Política Urbana, podendo, para tanto, outorgar ainda



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

títulos de concessão de uso especial para fins de moradia e fins comerciais, de forma onerosa ou gratuita, na forma do regulamento.

Parágrafo único. No que não for contrário aos dispositivos desta lei, a regulamentação de que trata este artigo será feita através de decreto do executivo.

Art. 76. Os imóveis urbanos objetos da regularização fundiária, que se enquadrem nas definições do artigo 71 desta lei, com área de até 250,00 metros quadrados, e que preencham os requisitos exigidos no artigo 183 da Constituição Federal, terão seus títulos outorgados na forma de doação.

§ 1º Os requisitos referidos no “caput” deste artigo são:

- a) que o possuidor o utilize para sua moradia ou de sua família;
- b) que a posse tenha se mantido, ininterruptamente e sem oposição, por cinco anos;
- c) que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural.

§ 2º Excetuam-se das previsões da doação àqueles imóveis que, embora preencham os mesmos requisitos deste artigo, se localizem fora das zonas de especial interesse social, podendo, nestes casos, ser objeto de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 3º Quando das concessões referidas parágrafo anterior, deverão ser observados os pressupostos do Capítulo V, da Política Urbana, da Lei Orgânica do Município de Itaporanga.

Art. 77. Os lotes urbanos pertencentes à área pública remanescente da implantação da cidade, que estejam ocupados ou seja explorados há mais de cinco anos, que por alguma razão não atinjam o perfil exigido para os benefícios do artigo 77 deste plano diretor, poderão ser regularizados por outorga onerosa.

§ 1º A regularização na forma deste artigo será através de autorização para lavratura de escritura pública de venda e compra, após a realização do pagamento do valor devido, em favor do erário municipal.

§ 2º O montante devido e a forma de pagamento do valor referido no parágrafo anterior obedecerão às disposições dos artigos 79 e 80 desta lei.

§ 3º A área pública remanescente referida neste artigo corresponde à Matrícula 0757 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Itaporanga.

§ 4º As previsões deste artigo aplicar-se-ão exclusivamente a imóveis construídos.

Art. 78. Para os terrenos que forem objeto de outorga onerosa será atribuído como preço e avaliação o valor que constar na planta genérica de valores do Município de Itaporanga, vigente na data da abertura do processo.

Parágrafo único. O cômputo do venal não incidirá sobre as benfeitorias existentes, por exclusão de objeto, que pertencentes ao possuidor.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

Art. 79. Nos casos de imóveis sujeitos a pagamento, os possuidores terão incentivos na forma de redução de valor e facilitação em parcelas, que obedecerão ao seguinte.

I - para pagamento à vista será concedida redução de 80% no valor, se a posse tiver sido mantida por mais de 30 anos;

II - para pagamento à vista será concedida redução de 60% no valor, se a posse tiver sido mantida por mais de 15 anos;

III - para a opção de pagamento parcelado será concedida redução de 40%, e dividido o valor apurado em até 12 parcelas.

§ 1º Os benefícios previstos neste artigo não são extensivos aos tributos incidentes sobre o imóvel - IPTU, nem aos incidentes sobre a transmissão - ITBI, cujas exigências são mantidas por força do Código Tributário Municipal.

§ 2º No caso de mora aplicar-se-á as disposições do artigo 526 do Código Civil.

Art. 80. Para as titularidades outorgadas através de doações ou concessões gratuitas, considerando a instituição do relevante interesse social pelo artigo 66 desta lei, e observado o disposto no artigo 17, inciso I, alínea b, da Lei Federal 8666/93, serão exigidos como requisitos mínimos:

I - posse de boa-fé, comprovada por justo título consistente em escrito público ou documento particular, e, em caso de inexistência ou dubiedade, posse exercida sem oposição, há mais de cinco anos, por si ou seus antecessores;

II - o lote a ser regularizado por doação ou concessão gratuita deverá ser destinado para moradia, exercício de atividades econômicas, profissionais, filantrópicas, ou associações sem fins lucrativos.

Parágrafo único. Os requisitos mínimos deste artigo não exoneram os pretendentes ou interessados na obtenção dos títulos, da exigência de formalização de procedimento administrativo.

Art. 81. O procedimento administrativo será formalizado pelo interessado, e protocolado junto ao Município, devendo ser instruído com:

I - requerimento;

II - cópias dos documentos pessoais da parte interessada;

III - cópias de documentos do imóvel que pretende regularizar, que poderão ser na forma de contratos, recibos, cessões de direito, termos de doações, venda e compra, transmissões ou permutas, ou outros similares;

IV - cópias de documentos probatórios da manutenção da posse, que poderão ser na forma de comprovantes de pagamento de impostos, taxas, faturas de energia elétrica, água e esgotos, telefonia, projetos de construção, ou outras provas em direito admitidas, inclusive as declaratórias;

V - declaração do interessado dispondo sobre a modalidade da regularização pretendida, se através de alienação por doação, compra, concessão de direito real de uso, ou outra prevista nesta lei.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

VI - croqui atualizado do imóvel com suas reais medidas e confrontações, e respectivo memorial descritivo, inclusive com indicação da construção.

§ 1º A falta de documentos referidos no parágrafo anterior não implicará em indeferimento do pedido, quando o documento faltante puder ser substituído por informações, declarações, certidões, ou cópias de documentos igualmente probatórios da matéria exigida, que extraídos dos arquivos e cadastros do próprio município.

§ 1º O ônus decorrente da documentação exigida neste artigo correrá a expensas da parte interessada, exceto se houver previsão diversa desta em decorrência de convênios, consórcios, ou contratos, com outros órgãos governamentais, situação em que prevalecerão as condições neles pré-estabelecidas.

Art. 82. Processado o pedido e, tendo verificado que a parte interessada comprovou o cumprimento das exigências, o mesmo será deferido pelo representante do executivo municipal, expedindo-se o título de reconhecimento do direito, que será outorgado através de autorização para escritura.

Art. 83. A administração pública terá o prazo máximo de seis (6) meses para decidir o pedido, contados da data de seu protocolo.

TÍTULO IX

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA:

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 84. 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. 85. 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. 86. 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;



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

III- instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art. 87. 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.

CAPÍTULO II

Da Coordenadoria Municipal de Planejamento e Fiscalização:

Art. 88. 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.

CAPÍTULO III

Do Conselho Municipal de Planejamento – COMUPLAN:

Art. 89. 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. 90. O Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN será paritário, composto por 5 (cinco) membros, de acordo com os seguintes critérios:

- I- 02 (dois) representantes do Poder Executivo
- II- 02 (dois) representantes da sociedade civil
- III- 01 (um) representante do setor imobiliário



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

§ 1º As deliberações e aprovações das questões submetidas ao Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN, serão acompanhados por parecer técnico jurídico e sendo matéria que envolve imóveis, parecer do departamento de Engenharia do Município.

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

Art. 91. Compete ao Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à 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 assembleias territoriais;

XII - convocar audiências públicas;

XIII - elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 92. O Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 93. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional ao Conselho Municipal de Planejamento-COMUPLAN, necessário a seu pleno funcionamento.



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

TÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS:

Art. 94. O presente Plano Diretor deve ser objeto de revisão no prazo de 10 (dez) anos, a contar da data sua aprovação.

Art. 95. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, em até 01 (ano) anos, após a aprovação desta Lei, os Projetos de Lei para definição do:

- I- Plano municipal de preservação ambiental;
- II- Plano municipal de saneamento básico;
- III- Plano municipal de resíduo sólido;
- IV- Plano municipal de abastecimento de água e esgoto.

Art. 96. Fará parte integrante desta Lei, o Mapa das Funções Sociais Urbana.

Art. 97. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itaporanga SP, 24 de novembro de 2016.

JOSÉ CARLOS DO NUTE RODRIGUES

Prefeito Municipal

Governo Municipal - Cidade de Itaporanga

Cidade Solidária

Registrada e publicada nesta Secretaria na data supra.

David Tadeu Rodrigues

Secretário Municipal da Administração e Planejamento



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE ITAPORANGA

Índice

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (art. 1º).

TÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA E RURAL (arts. 2º/7º).

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES (art. 8º).

TÍTULO III - DOS OBJETOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA E RURAL

CAPÍTULO I - DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (arts. 9º/10)

CAPÍTULO II - DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, GERAÇÃO DE RENDA E EMPREGOS: (arts. 11/12).

CAPÍTULO III - DAS POTENCIALIDADES LOCAIS E REGIONAIS: AGRICULTURA (arts. 13/14):

CAPÍTULO IV - DO TURISMO/PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO (arts. 15/16):

CAPÍTULO V - DA EDUCAÇÃO E INCLUSÃO DIGITAL (arts. 17/18)

CAPÍTULO VI - DA SAÚDE PREVENTIVA E CURATIVA (arts. 19/20)

CAPÍTULO VII - DA ASCENSÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL (arts. 21/22)

CAPÍTULO VIII - DA CULTURA/LAZER (arts. 23/24)

CAPÍTULO IX - DO ESPORTE (art. 25/26)

CAPÍTULO X DO MEIO AMBIENTE - SANEAMENTO BÁSICO - RESÍDUO SÓLIDOS ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO (arts. 27/28)

CAPÍTULO XI - DA HABITAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA (arts. 29/30)

TÍTULO IV - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA (art. 31)

CAPÍTULO II - DOS DADOS BÁSICOS (arts. 32/33)

CAPÍTULO III - O MACROZONEAMENTO AMBIENTAL (arts. 34/36)

TÍTULO V - DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I - DAS ZONAS URBANAS (art. 37)

CAPÍTULO II ZTHC - ZONAS DE TOMBAMENTO HISTÓRICO E CULTURAL (art. 38/39)

CAPÍTULO III ZTAP - DA ZONA DE TOMBAMENTO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO (art. 40)

CAPÍTULO IV ZTPJ - ZONA DE TOMBAMENTO DE PRAÇAS E JARDINS (art. 41)

CAPÍTULO V ZPCS - ZONA PREFERENCIALMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇO (art. 42)

CAPÍTULO VI ZPR - ZONA PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL (art. 43)



GOVERNO MUNICIPAL - CIDADE DE **ITAPORANGA**

CAPÍTULO VII ZEUS-IS - ZONA DE EXPANSÃO URBANA E INTERESSE SOCIAL (art. 44)

CAPÍTULO VIII ZEIS- - ZONA EXPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (art. 45)

CAPÍTULO IX ZEU - ZONA DE EXPANSÃO URBANA (art. 46)

TÍTULO VI - DO DESENVOLVIMENTO DA EXPANSÃO URBANA

CAPÍTULO I - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS (art. 47)

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO EM GLEBAS E LOTES URBANOS (arts. 48/52)

TÍTULO VII - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA (art. 53).

CAPÍTULO I - PLANEJAMENTO, CONTROLE E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO (art. 53)

CAPÍTULO II - DO IPTUPROGRESSIVO NO TEMPO (art. 54)

CAPÍTULO III - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (art. 55)

CAPÍTULO IV - DO DIREITO DE PREFÊRENCIA (art. 56)

CAPÍTULO V - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE (art. 57)

CAPÍTULO VI - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (arts. 58/63)

CAPÍTULO VII - DO ZONEAMENTO AMBIENTAL (art. 64)

TÍTULO VIII - DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS (arts. 65/67)

CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS (arts. 68/84)

TÍTULO IX - DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO (arts. 85/88)

CAPÍTULO II - DA COORDENADORIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO (art. 89)

CAPÍTULO III - DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO - COMUPLAN (art. 90/94)

TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (arts. 95/98).