ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SAPÉ
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 1319/2019 **SAPÉ, EM 04 DE NOVEMBRO DE 2019.**

APROVA O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SAPÉ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE SAPÉ, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 68 da Lei Orgânica do Município de Sapé, Estado da Paraíba, faz saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 1º - Plano Diretor de Sapé é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento territorial do Município.

Art 2º - O Plano Diretor de Sapé abrange a totalidade do território do Município e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para:

I. A política de desenvolvimento urbano;

II. A política dos sistemas urbanos e ambientais;

§1º. A gestão democrática e do sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade.

§2º. A política de desenvolvimento urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§3º. O sistema de planejamento, monitoramento e controle urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§4º. O Plano Diretor é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Sapé, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

Art. 3º - Integram este Plano Diretor as seguintes Leis:

I. Lei Municipal de Parcelamento, Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. Código de Obras e Edificações;

III. Código de Posturas;

IV. Planos Setoriais de Habitação e Regularização Fundiária, Saneamento Básico e Mobilidade;

V. Plano de Desenvolvimento Rural.

§1º. O Plano de Desenvolvimento Rural deve conter diagnóstico, propostas, programas, plano de ação e cronograma objetivando o desenvolvimento rural sustentável, com foco em economia familiar e diversificação da t

ipologia de culturas agrícolas, assim como na preservação e aumento de maciços florestais.

§2º. Leis e Decretos poderão regulamentar o Plano, desde que tratem de matéria pertinente ao planejamento municipal e ao desenvolvimento urbano e rural.

Art. 4º - Os princípios, as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor devem ser respeitados, no mínimo, pelos seguintes planos e normas:

I. Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas;
II. Instrumentos elencados no art. 3º e demais normas correlatas.

Art. 5º - Os objetivos previstos neste Plano Diretor devem ser alcançados até 2030.

Parágrafo único. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, em 2030.

CAPÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS

Art. 6º - Os princípios que regem a política de desenvolvimento urbano, os sistemas urbanos e ambientais, o planejamento urbano e o Plano Diretor são:

I. Função Social da Cidade;
II. Função Social da Propriedade Urbana;
III. Função Social da Propriedade Rural;
IV. Direito à Cidade;

V. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VI. Gestão Democrática.

§1º. Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§2º. Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pelo Plano Diretor e suas leis complementares, contribuindo ainda com as seguintes exigências:

I. Intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana de equipamentos e serviços;

II. Uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem urbana;

III. Aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da comunidade

§3º. Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§4º. Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§5º. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituí

do por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§6º. Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, na implementação e na avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

Art. 7º - A política de desenvolvimento urbano, o sistema de planejamento e o Plano Diretor e sua legislação complementar se orientam pelas diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 8º - A política de desenvolvimento urbano, o sistema de planejamento e o Plano Diretor e sua legislação complementar se orientam pelos seguintes objetivos locais:

I. Fortalecer Sapé como cidade turística e centro de produção agrícola para a Região de João Pessoa;
II. Fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades de inovação, empreendedorismo e a economias criativa e solidária;
III. Fortalecer a eficiência administrativa da cidade de forma a ampliar os ganhos sociais e reduzir os custos operacionais do setor público;
IV. Reduzir a pobreza;
V. Aumentar a economia rural familiar e com maior diversificação da produção

local, de forma a diminuir a dependência da cultura canavieira;

VI. Desenvolver uma política habitacional que proporcione o acesso à moradia, especialmente a população de baixa renda, em consonância com o planejamento da cidade;

VII. Promover regularização fundiária sustentável;

VIII. Promover remoção de população em área de risco ou sujeitas a desastres naturais;

IX. Promover ordenamento territorial integrando uso do solo, sistema viário, transporte, saneamento básico, meio ambiente e desenvolvimento econômico e social;

X. Promover maior diversificação de usos na área urbana em geral, desde que compatíveis à característica principal de cada compartimento da cidade;

XI. Reduzir o processo de expansão horizontal devendo o crescimento urbano estar localizado prioritariamente em áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura implantada, contribuindo para otimizar a infraestrutura instalada;

XII. Implantar sistema de transporte coletivo;

XIII. Reduzir a necessidade de deslocamento motorizado;

XIV. Expandir redes de saneamento básico, especialmente de esgoto;

XV. Ampliar e requalificar sistema de áreas de convívio social, constituído por praças, parque e espaços de reunião;

XVI. Proteger Unidades de Conservação, áreas de preservação permanente e a biodiversidade;

XVII. Contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática;

TÍTULO II – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 9º - A política de estruturação urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento da cidade através da regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, conforme as seguintes diretrizes:

I. consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;

II. estimular a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;

III. hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual e de bens;

IV. promover a integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

V. induzir a ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas,

dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;

VI. promover tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;

VII. regularizar assentamentos de interesse social já consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público;

VIII. qualificar progressivamente a área central e centros de bairros que são referências para a comunidade local;

IX. incentivar e promover ações para regularização das construções civis irregulares.

SEÇÃO I – PERÍMETRO URBANO

Art. 10 - Fica delimitado o perímetro urbano conforme mapa contido no Anexo 3 desta lei dividindo o Município em área urbana e área rural.

SEÇÃO II – MACROZONEAMENTO

Art. 11 - Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Art. 12 - O Município de Sapé fica dividido nas seguintes macrozonas:

I. Macrozona de Desenvolvimento Rural;
II. Macrozona de Desenvolvimento Turístico Rural e Ecológico;
III. Macrozona de Promoção da Agricultura Familiar e Orgânica;
IV. Macrozona de Preservação Ambiental;
V. Macrozona Urbana;
VI. Macrozona de Expansão Urbana.

Parágrafo Único. O perímetro de cada Macrozona fica definido conforme mapa contido no Anexo 1 desta lei.

SUBSEÇÃO I – DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL, DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO RURAL E ECOLÓGICO, DA MACROZONA DE PROMOÇÃO DE AGRICULTURA FAMILIAR E ORGÂNICA E DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 13 - A Macrozona de Desenvolvimento Rural é formada pelos espaços não urbanizáveis destinados a áreas de agricultura e tem por objetivo estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.

Art. 14 - A Macrozona de Desenvolvimento Turístico Rural e Ecológico engloba a área entre as Macrozonas de Preservação Ambiental e uma faixa de 100 m (cem metros) ao longo da Rodovia PB-004 seguindo até o Memorial Augusto dos Anjos, um importante ponto turístico e de patrimônio histórico do

município de Sapé e a área de parque da Reserva do Patrimônio Particular Natural Fazenda Pacatuba, e tem por objetivo a exploração do turismo rural e ecológico.

Parágrafo único. Nesta Macrozona deve ser permitido e estimulado a implantação de áreas de esporte e lazer, mediante:

I. Execução de parcerias entre o Poder Público e os agentes privados para criação de áreas destinadas ao lazer da população;

II. Preferência a implantação de equipamentos de caráter público, podendo ser admitida a parceria pública-privado na execução e gestão das áreas e a cobrança por prestação de serviços;

III. Os terrenos nesta Macrozona poderão ser objeto parcelamento, edificação e utilização compulsória e consórcio imobiliário, nos termos desta lei;

IV. Parcerias para desenvolvimento de projetos na instalação de parques e jardins, obedecendo às legislações federal e estadual, que visem preservar fauna e flora local;

V. Criação e execução de planos de manejo das áreas minimizando os impactos antrópicos e utilizando, de forma concomitante, a exploração econômica social e preservação ambiental;

VI. Incentivo e execução de projetos públicos e privados de áreas destinadas as diversas modalidades do turismo de aventura e ecoturismo, levando em consideração os limitantes geoambientais;

VII. Execução de obras, com parcerias junto ao governo estadual e federal e iniciativa privada, para infraestrutura de acesso à área, especialmente sistema viário e de transportes.

Art. 15 - A Macrozona de Promoção de Agricultura Familiar e Orgânica engloba a região onde aconteceu a reforma agráriapolicultora, com predominância das atividades agrícolas, e tem por objetivo consolidar e promover pequen

as e médias propriedades, além de agregar atividades agroturísticas de baixo impacto.

Parágrafo único. Nesta Macrozona deve ser permitido e estimulado a implantação de áreas de esporte e lazer, mediante:

I. Promoção de cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais e locais para a dinamização da economia, inserção da questão ambiental nas suas atividades e agricultura orgânica;

II. Diversificação da agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo;

III. Estímulo a parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;

IV. Melhoria de vias vicinais de acesso à região;

V. Incentivo aos produtores locais, por meio de estímulos fiscais;

VI. Estímulo a projetos de capacitação para intensificação do turismo local, com ênfase no turismo gastronômico, artesanal e de produtos peculiares derivados da atividade agrícola.

Art. 16 - A Macrozona de Preservação Ambiental é aquela formada por áreas não destinadas à ocupação urbana ou rural, que possuem condições ambientais desfavoráveis à ocupação ou estão localizadas em áreas de preservação ou proteção ambiental.

§1º. Também inclusos nesta Macrozona:

I. As faixas de preservação ambiental ao longo de rios e nascentes, conforme estabelecido no Código Floresta;

II. Áreas com declividades superiores a 45%;

III. Áreas sujeitas a desastres naturais, conforme cadastros municipal, estadual ou federal.

§2º. Não serão admitidos parcelamentos do solo, usos para fins urbanos ou rurais nesta Macrozona, podendo ser admitidos apenas os usos ligados a atividades turísticas e de pesquisa científica, a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente.

§3º. Deverá haver relocação de famílias que ocupem as áreas desta Macrozona para localidades mais seguras.

§4º. As áreas degradadas nesta Macrozona devem, preferencialmente, ser objeto de projetos de requalificação ambiental.

Art. 17 - As Macrozonas objeto desta subseção deverão estar inclusas no Plano de Desenvolvimento Rural.

Art. 18 - Deverá ser estimulado a criação de Reservas do Patrimônio Particular Natural – RPPN nas Macrozonas de Desenvolvimento Rural, Preservação Ambiental e de Desenvolvimento Turístico Rural.

SUBSEÇÃO II – DA MACROZONA URBANA E DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 19 - A Macrozona Urbana é a porção correspondente à área urbana consolidada do município, cuja norma de uso e ocupação do solo constará no zoneamento, a Sede Municipal, o Distrito e núcleos urbanos isolados caracterizados pela contiguidade de edificações e pela existência de equipamentos públicos

, urbanos e comunitários, destinados às funções de habitação, trabalho, recreação e circulação.

Art. 20 - A Macrozona Urbana deve atender as diretrizes para o desenvolvimento urbano contidas nesta lei, de forma a evitar:

I. A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
II. A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
III. O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
IV. A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
V. A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
VI. A deterioração das áreas urbanizadas;
VII. A poluição e a degradação ambiental;
VIII. A exposição da população a riscos de desastres naturais.

Art. 21 - A Macrozona de Expansão Urbana é composta por espaços adjacentes às zonas urbanizadas constituídas por áreas livres ou com ocupação de baixa densidade habitacional e destinados à expansão de núcleos urbanos atuais, sendo sua dimensão estabelecida conforme cálculo de necessidades habitacionais.

Parágrafo único. A Macrozona de Expansão Urbana deve atender as seguintes diretrizes:

I. Compatibilização da conservação ambiental com o uso residencial, comercial e turístico, promovendo o ordenamento do uso do solo urbano de forma responsável, ética e equilibrada;

II. Garantir a diversidade de uso e de padrão social para atrair comércio, serviços e atividades de pequeno porte para atendimento vicinal;
III. Adequar o sistema viário urbano nas regiões de morfologia fragmentada;
IV. Adequar o sistema de drenagem;
V. Adequar saneamento ambiental.
VI.

Art. 22 - A Macrozona de Expansão Urbana deve atender aos seguintes parâmetros básicos, que serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal:

I. Dimensão máxima da quadra: 15.000m², sendo a distância máxima entre ruas de 200m;
II. Dimensão mínima das vias conforme estabelece a legislação municipal de parcelamento do solo, e na sua ausência 12m, com pavimentação preferencialmente definitiva e no mínimo pavimentação alternativa, sistema de drenagem pluvial, rede de iluminação, rede de esgoto, rede elétrica e rede de abastecimento de água;
III. As calçadas podem ser implantadas pelos proprietários dos lotes, a critério do executivo municipal;
IV. Dimensão mínima dos lotes conforme legislação de parcelamento do solo ou zoneamento, e na sua ausência de 12m de testada e 250m² de área;
V. Destinação de no mínimo 40% da área para implantação de áreas verdes, áreas de lazer, equipamentos comunitários e sistema viário;
VI. A infraestrutura é de responsabilidade do empreendedor;
VII. Na faixa de 100m ao longo da rodovia deverão ser implementados preferencialmente empreendimentos não habitacionais ou mistos;
VIII. Densidade máxima global da macrozona: 100 habitações/ ha;

IX. Deverá ser recolhido o valor da valorização do solo causada pelo preendimento, mediante aplicação da outorga onerosa da mudança de uso momento do parcelamento do solo, conforme a seguinte fórmula:

OOMU = VGV – (Vsi + Cpuv) * Fa

Sendo:

OOMU = Valor da Outorga Onerosa de Mudança de Uso

VGV =Valor Global de Venda do Empreendimento (Loteamento)

Vsi = Valor Solo Inicial

Cpuv - Custos da Urbanização e de Venda Previstos

Fa – fator de ajuste, variando entre 0,05 e 0,30 de acordo com o tipo do empreendimento, sendo fixado pelo Executivo Municipal na aprovação do loteamento.

X. Poderão ser admitidos edifícios habitacionais ou mistos, sendo comércio nos dois primeiros pavimentos, com altura de até 6 pavimentos e coeficiente de aproveitamento 2,5, mediante aquisição de outorga onerosa ao excedente ao coeficiente 1, o que for maior, conforme a seguinte fórmula:

OODC = Vu*Aa*Fa

Sendo:

OODC = Valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Vu = valor do metro quadrado solo avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Aa = área acrescida

Fa = fator de ajuste variando entre 0,2 e 0,4 de acordo com o tipo do

empreendimento, sendo 0,2 para habitação e 0,4 para comércio.

XI. Os usos serão analisados na aprovação do loteamento, sendo que, no mínimo, 20% das unidades habitacionais deverão ser destinadas para habitação de interesse social com renda entre 0 – 6 salários mínimos;

XII. Atender aos demais parâmetros da legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. Para implantação de projetos de habitação de interesse social na área de expansão urbana os parâmetros definidos dos parágrafos deste artigo poderão ser flexibilizados conforme norma específica expedida pelo Executivo Municipal, sendo fixados em Ato do Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO III – DO ZONEAMENTO

Art. 23 - O zoneamento é a divisão do território urbano do município em compartimentos e estabelece critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade, tendo os seguintes objetivos:

I. Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;

II. Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;

III. Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;

IV. Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;

V. Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;

VI. Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;

VII. Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal.

Art. 24 - O zoneamento será aplicado na Macrozona Urbana, e será dividida nas seguintes zonas:

I. Zona Residencial 1 – ZR1: zona predominantemente residencial e horizontal de baixa densidade, na qual são admitidos usos não habitacionais de baixo impacto de característica vicinal;

II. Zona Residencial 2 – ZR2: Zona predominantemente residencial de maior densidade, na qual são admitidos usos não habitacionais de baixo impacto de característica vicinal. Nessa zona é permitida a construção de edifícios verticais com gabarito superior a 12 m em lotes maiores de 360 m²;

III. Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1: é composta por áreas mistas de média densidade com usos habitacionais, comerciais, de serviços e comunitários. Não são permitidos nessa zona usos de alto impacto sonoro, como oficinas;

IV. Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2: é composta por áreas mistas de média densidade com usos habitacionais, comerciais e de serviços comunitários, nesta zona são permitidos usos de alto impacto sonoro, como indústrias não poluitivas e oficinas;

V. Zona de Especial Interesse Social 1 – ZEIS 1: é composta por áreas públicas ou particulares, ocupadas por assentamentos informais da população de baixa renda, significativamente precários do ponto de vista urbanístico e habitacional, onde o Poder Público deve realocar a população residente e promover a recuperação ambiental desses assentamentos;

VI. Zona de Especial Interesse Social 2 – ZEIS 2: é composta por áreas públicas ou particulares, que deverão ser ocupadas por habitações para população de baixa renda, através da produção de empreendimentos e loteamentos de

interesse social, onde o Poder Público deve promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos e sociais, incluindo, obrigatoriamente, espaços para recreação e lazer, previsão de implantação de comércio e serviços de apoio local;

VII. Zona de Proteção Permanente – ZPP: são aquelas protegidas nos termos da lei, cobertas ou não por vegetação nativa, com as funções ambientais de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade e o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, também inclui áreas de preservação de recursos hídricos e áreas onde é vedada a ocupação do solo na faixa de preservação permanente de morros, a faixa de 30 m (trinta metros) para cada lado dos rios e açudes e as áreas com inclinação igual ou superior a 45%;

VIII. Zona de Desenvolvimento Turístico e Cultural – ZDTC: Esta zona abrange uma área de 60metros para cada lado de um trecho da Avenida Comendador Renato Ribeiro Coutinho, onde há interesse de desenvolver o turismo e atividades culturais;

IX. Zona de Indução do Desenvolvimento Econômico – ZIDE: É composta pela faixa de 50metros para cada lado ao longo da Avenida Getúlio Vargas, destinados ao desenvolvimento econômico e industrial, de comércios e serviços de médio e grande porte, podendo ser tolerado pequeno porte.

§1º. O Mapa de Zoneamento será o contido no Anexo 2 desta Lei.

§2º. Os índices básicos e máximos de cada zona estão contidos no Anexo 6 desta lei, sendo que, para efeitos desta lei considera-se:

I. Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área computável e a área do terreno;

II. Coeficiente básico é aquele definido na lei de zoneamento e uso do solo para cada zona e setor;

III. Coeficiente máximo é o resultado da soma do coeficiente básico mais o acréscimo estabelecido para cada zona ou setor mediante aplicação de instrumento urbanístico;

IV. Lote mínimo: área mínima do lote admitido;

V. Altura: altura máxima da edificação em número de pavimentos;

VI. Altura Básica: altura máxima permitida quando aplicado o coeficiente básico;

VII. Altura Máxima: altura máxima permitida quando aplicado o coeficiente máximo;

VIII. Taxa de ocupação: é o percentual expresso em relação à área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar;

IX. Afastamento das divisas: é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e dos fundos do lote;

X. Recuo frontal: é a faixa não edificável definida como distância mínima perpendicular em relação ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação.

XI. Usos permitidos são as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;

XII. Usos permissíveis são as atividades cujo grau de compatibilidade com a zona ou setor depende de análise específica da secretaria municipal de meio ambiente infraestrutura;

XIII. Usos proibidos são as atividades que por sua categoria, porte ou natureza são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor correspondente;

XIV. Uso habitação unifamiliar: até 5 edificações isoladas no lote;

XV. Uso habitação em série: agrupamento residencial com mais de 4 unidades;

XVI. Uso habitação coletiva: edificação com mais de 5 unidades residenciais autônomas agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso comum ao logradouro público;

XVII. Uso habitação transitória 1: edificação destinada a receber hóspedes mediante remuneração, com tempo de permanência superior a 1 (um) dia, tais como hotel, apart-hotel, pensão, pensionato, entre outros;

XVIII. Uso habitação transitória 2: edificação destinada a receber hóspedes mediante remuneração, com tempo de permanência fracionada de, no máximo, 24 horas, como Motéis;

XIX. Usos comunitários: edificações ou atividades de ensino, lazer, cultura, saúde, assistência social e culto religioso;

XX. Usos comercial: edificações ou atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias;

XXI. Usos de serviços: edificações ou atividades caracterizadas pela prestação de serviços;

XXII. Comércio e serviço específico: edificações ou atividades comerciais ou de prestação de serviços, que por sua natureza requeiram tratamento específico e são regulamentados por legislação específica.

XXIII. Usos industriais: edificações ou atividades caracterizadas como de transformação de insumos para a produção de bens, podendo possuir também setor administrativo, auxiliar e social, classificadas em tipo 1 e 2, dependendo de sua natureza;

XXIV. Testada mínima: dimensão da extensão da linha do terreno junto ao alinhamento predial;

Parágrafo único. A lista de atividades afetas a cada uso estabelecido nos incisos será regulamentada por Ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 25 - O Zoneamento também poderá conter Setores Especiais, que são polígonos que alteram o uso e ocupação do solo das zonas que estão sobrepostos.

Art. 26 - O Setor Especial do Sistema de Vias Principais é constituído pela faixa de 100m a partir do alinhamento dos lotes que possuem testada para as vias principais.

§1º. As vias que compõe o sistema viário principal são aquelas previstas no Anexo 4 – Mapa do Sistema Viário Principal.

§2º. Serão admitidos todos os usos habitacionais e não habitacionais neste setor, com exceção de indústria tipo 2 e ficando a indústria tipo 1 limitada a área máxima de 200m².

§3º. No Setor Especial do Sistema Viário Principal serão admitidas atividades comerciais e de serviços com coeficiente básico 1,0 podendo chegar a 2,0, mediante aquisição de outorga onerosa do que exceder om coeficiente 1,0, atendida a seguinte fórmula:

OODC = Vu*Aa*Fa

Sendo:

OODC = Valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Vu = valor do metro quadrado do solo avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Aa = área acrescida

Fa = fator de ajuste de 0,4.

§4º. Para usos habitacionais deverão ser atendidos os índices e normas para a

zona em que se situe o lote.

SEÇÃO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 27 - O território do Município será ordenado por meio do parcelamento, uso e ocupação do solo para atender as funções econômicas e sociais da cidade, compatibilizando o desenvolvimento urbano, o sistema viário, as condições ambientais, a oferta de transporte coletivo, o saneamento básico e os demais serviços urbanos.

Parágrafo único. A legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá estar compatibilizada com os objetivos, princípios e diretrizes deste Plano Diretor.

Art. 28 - O parcelamento, nas suas diversas modalidades, atende o Plano Diretor e cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o Município, áreas para sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, conforme diretrizes fixadas em lei e neste Plano Diretor.

§5º. Todo projeto de parcelamento deve atender as diretrizes de arruamento estabelecidas pelo Poder Executivo e destinar, sem ônus ao Município, as áreas definidas como vias projetadas.

A ocupação dos terrenos atingidos por diretrizes de arruamento só será permitida mediante aprovação e implantação dessas diretrizes, nos termos da legislação de parcelamento do solo, mesmo que já tenha sido aprovado loteamento.

Art. 29 - Nos processos de parcelamento caberá ao empreendedor ou proprietário implantar os equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários, e o sistema viário, este último compreendendo a abertura e terrapla

nagem, estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica, iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, além de outras obras necessárias definidas no processo de aprovação.

Parágrafo único. Como garantia da execução das obras definidas em processo de aprovação, será prestada garantia pelo empreendedor no valor estimado dos trabalhos a serem realizados.

Art. 30 - A área destinada à implantação de equipamento urbano e comunitário e de espaços públicos não poderá ser inferior a 35% da área total do lote em novos loteamentos.

Art. 31 - Lei específica deverá tratar do parcelamento, uso e ocupação do solo.

SEÇÃO V – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 32 - A regularização de Edificações consiste na normalização de construções que se encontram em situação irregular junto à Prefeitura Municipal, mediante aquisição de potencial construtivo.

§1º. Aplicar-se-á o disposto no "caput" aos imóveis ocupados até a data de 31 de fevereiro de 2013 e em propriedades regularmente registradas no Cartório de Registro de Imóveis, podendo ser comprovado por foto do site *Google Maps*, ou similar.

§2º. A aquisição de potencial construtivo será reduzida em 90%, para regularização de imóveis situados em áreas advindas de regularização fundiária de interesse social, loteamentos de interesse social, situados em ZEIS ou imóveis comunitários sendo no mínimo valor de 10% do Salário M

ínimo Nacional vigente a época da aprovação do alvará de construção.

Art. 33 - A regularização dar-se-á através da flexibilização, limitada a necessidade máxima para regularização do imóvel dos seguintes parâmetros urbanísticos:

I. Coeficiente de aproveitamento: limitado a 50% do índice básico e 20% do índice máximo para a zona ou setor em que se situe o lote;

II. Taxa de ocupação: limitado ao acréscimo de 20% sobre o índice máximo estabelecido para a zona ou setor em que se situe o lote;

III. Número de pavimentos: limitado a 1 pavimento nas zonas residenciais e 2 pavimentos nas zonas de uso misto;

IV. Porte Comercial: nas zonas residenciais: limitado a 400m² nas zonas residenciais;

V. Recuo predial: limitado a 3m em vias principais e a 2,5m nas Zonas Residenciais e Mistas, consultada a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente a qual deverá informar se a liberação do recuo não causará problema a ampliação da via, dispensado nas ZEIS;

VI. Afastamento das divisas: poderá ser dispensado desde que a edificação esteja contida na altura de 10metros, acima serão ser admitidos avanços de no máximo 0,50metros sobre o afastamento mínimo e atendido o mínimo de 1,50metros da divisa para edificações em alvenaria e 2,0metros para edificações em madeira.

Art. 34 - O valor a ser pago na aquisição de potencial construtivo será calculado da seguinte forma:

$Vp = Aia * Vu * Fa * Fr$

Sendo:

Vp = valor a pagar

Aia = área acrescida irregularmente, sendo aplicada somente a maior área dentre todos os índices calculados

Vu = valor do metro quadrado do solo avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Fa = fator de ajuste, sendo:

0,6 para acréscimo de coeficiente máximo e altura máximos

0,1 para acréscimo em coeficiente básico e altura básicos e demais índices.

Fr = Fator de Redução, sendo 0,10 para imóveis situados em áreas advindas de regularização fundiária de interesse social, loteamentos de interesse social, situados em ZEIS ou imóveis comunitários e 1,0 para os demais casos.

SEÇÃO VI – DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

Art. 35 - Para orientar o crescimento e o adensamento, sempre integrado ao uso do solo e sistema de transporte, a malha viária da cidade apresenta uma hierarquia que constitui o suporte físico da sua circulação, com objetivo de induzir uma estrutura urbana linearizada, constituída dos seguintes eixos de estruturação viária:

Art. 36 - Eixos Viários Principais - EVP: compreendem as rodovias federais e estaduais que atravessam a área urbana, além de outras rodovias municipais que pela sua importância devam obedecer a características

técnicas similares, correspondem, dentre outras, as vias arteriais primárias e arteriais secundárias;

I. Eixos Viários Secundários - EVS: vias que fazem conexão entre bairros ou principais dentro de bairros, correspondem, dentre outras, as vias coletoras;

II. Eixos Viários Locais - EVL: são as vias internas dos bairros;

III. Caminho de Pedestres - CP: compreendem as vias exclusivas de pedestres.

§1º. Os Eixos Viários Principais e Secundários fazem parte do Setor Especial de Vias Principais.

§2º. As vias que compõem os Eixos de Estruturação Viária estão contidas no Anexo 4– Mapa de Sistema Viário.

§3º. Na aprovação de novos loteamentos o Município definirá a classificação das vias.

§4º. Os Eixos Viários Principais deverão atender as normas para rodovias estabelecidas na legislação em vigor.

§5º. Os novos Eixos Viários Secundários existentes deverão possuir largura mínima de 20metros com pista de rolamento com 9metros

§6º. Os novos Eixos Viários Locais deverão possuir largura mínima de 12metros com pista de rolamento de 6metros.

§7º. Os novos Caminhos de Pedestres deverão possuir largura mínima de 6metros.

§8º. O Plano de Mobilidade estabelecerá as normas para adequação das vias existentes, assim como as vias com proibição de estacionamento.

§9º. A distância mínima entre novos Eixos Viários Secundários ou Principais deverá ser de 200m.

§10º. As normas estabelecidas neste artigo podem ser flexibilizadas por Ato do Poder Executivo Municipal no caso de loteamentos de interesse social.

Art. 37 - O Plano de Mobilidade deverá definir eixos de estruturação, a rede e a tipologia modal de transporte coletivo, que deverão estar localizados nos Eixos Viários Principais ou Secundários.

Art. 38 - O Plano de Mobilidade definirá qual o modal que será utilizado para o transporte coletivo.

TÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

Art. 39 - Os instrumentos de política urbana serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

Art. 40 - São instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade:

I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
IV. Consórcio Imobiliário;
V. Direito de Preempção.

Art. 41 - São instrumentos de manejo do direito de construir:

I. Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II. Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 42 - As Operações Urbanas Consorciadas serão consideradas como instrumento de reestruturação urbana.

Art. 43 - São instrumentos de gestão ambiental:

I. Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA

II. Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV

Art. 44 - São instrumentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB:

I. Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS;

II. Concessão do Direito Real de Uso;

III. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;

IV. Usucapião, nos termos dos arts. 1.238 e 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos arts. 9º e 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

V. Demarcação Urbanística;

VI. Legitimação Fundiária e de Posse, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;

VII. Desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e §5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

VIII. Desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

IX. Direito de Preempção;

X. Transferência do Direito de Construir;

XI. Requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

XII. Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº6766, de 19 de dezembro de 1979;

XIII. Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XIV. Arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

XV. Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XVI. Consórcio Imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. Os instrumentos da REURB, que não estiverem dispostos nesta lei, serão regulamentados por lei municipal específica quando e se houver necessidade.

CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO DE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 45 - O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento para a indução do cumprimento da função social da propriedade sob pena, sucessivamente, de:

I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§1º. Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§2º. A notificação de que trata este artigo far-se-á:

a) Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

b) Por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

c) Por edital, quando frustrada, por 3 vezes, a tentativa de notificação.

§3º. A notificação deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura Municipal.

§4º. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

§5º. Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos

proprietários a comunicação à administração pública.

§6º. Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§7º. Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§8º. O proprietário terá o prazo de até 5 anos, a partir do início das obras previstas no § 2º para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§9º. Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 46 - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do art. 138 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 1º do art. 138 desta Lei, o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§1º. O valor da alíquota a ser aplicado será o dobro da alíquota do ano anterior, respeitado o máximo de 15% (quinze por cento).

§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 138, inciso III, desta lei.

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

Art. 47 - Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§4º. A emissão de títulos da dívida pública e o valor real da indenização seguirão o previsto no Estatuto da Cidade ou em legislação federal específica.

§5º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§6º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§7º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção.

Art. 48 - Para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios considera-se:

I. Não edificado: imóvel que não possua edificação construída;

II. Subutilizado: imóvel com área construída abaixo do coeficiente 0,5;

III. Não utilizado: imóvel onde haja desocupação por mais de 5 anos consecutivos.

Art. 49 - São passíveis de aplicação dos mecanismos previstos no art. 45 os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados situados nas seguintes áreas:

I. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II. Zona de Desenvolvimento Turístico e Cultural – ZDTC;

III. Zona de Indução do Desenvolvimento Econômico – ZIDE;

IV. Eixos Arteriais Principais e Secundários.

Art. 50 - Para aplicar os instrumentos previstos nesta seção o Município deverá aprovar lei municipal específica com a lista dos imóveis afetados.

SEÇÃO II – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 51 - A Prefeitura poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta lei, independentemente da notificação a seus proprietários.

§1º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§2º. O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§3º. O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I. Refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II. Excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compen

satórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§4º. Prefeitura deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados no art. 45, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

§6º. O Poder Executivo poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública.

SEÇÃO III – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 52 - O Município, por meio do Direito de Preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

I. Regularização fundiária;
II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III. Constituição de reserva fundiária;
IV. Ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 53 - A lista de imóveis sujeitos a preempção deverá ser aprovada por lei específica.

§7º. A lei específica também determinará o prazo de vigência do direito de preempção para cada imóvel, assim como as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

§8º. Os prazos de vigência serão de, no máximo 5 anos.

§9º. Fica assegurado ao Município o direito de preempção durante a vigência do prazo fixado na lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

§10º. O Município e os particulares deverão observar as disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e as estabelecidas na lei específica.

§11º. Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, o Poder Público Municipal deverá ser consultado nos casos de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

SEÇÃO I – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE MUDANÇA DE USO

Art. 54 - A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município para edificar acima dos índices urbanísticos básicos até o limite dos índices urbanísticos máximos, mediante contrapartida

financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida em áreas dotadas de infraestrutura.

Parágrafo único. Este instrumento será utilizado também para a Regularização de Edificações.

Art. 55 - A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privado a pelo poder público e será concedida na Macrozona de Expansão Urbana.

Parágrafo único. Este instrumento será utilizado também para a Regularização de Edificações.

Art. 56 - Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga Onerosa de Mudança de Uso serão utilizados para as seguintes finalidades:

I. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II. Execução de programas de regularização fundiária;

III. Promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, tanto natural como cultural;

IV. Implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;

V. Implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

VI. Desapropriações para implantação de obras ou serviços descritos nos incisos anteriores.

Art. 57 - Para obter a permissão de edificar nos termos desta Lei, o interessado deve comprovar a transferência de recursos em dinheiro, no montante calculado para conta específica ao Poder Executivo Municipal.

Art. 58 - O recurso arrecadado será utilizado prioritariamente em intervenções em:

I. Zonas de Interesse Social;
II. Zona de Desenvolvimento Turístico e Cultural;
III. Zona de Indução do Desenvolvimento Econômico;
IV. Eixos de Ligação Principal e Secundária.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal definirá anualmente a aplicação dos recursos auferidos com a Outorga Onerosa.

Art. 69 - Será concedida isenção da cobrança da Outorga Onerosa para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social destinados a população com renda até 3 salários mínimos.

Art. 60 - O valor a pagar será realizado conforme fórmulas descritas nos arts. 22, 26 e 34 desta lei.

Art. 61 - Os recursos auferidos com a aplicação dos instrumentos de aquisição de potencial construtivo adicional somente poderão ser utilizados em investimentos e outras despesas de capital.

Art. 62 - Serão aplicados os seguintes descontos a Outorga Onerosa do Direito de Mudança de Uso:

I. 100%: no caso do empreendimento se destinar a mais de 50% para habitação de interesse social para população até 3 salários mínimos;
II. 50%: quando o loteamento possuir certificação de desempenho ambiental de

órgão reconhecido, como LEED ou Acqua.

Art. 63 - Serão aplicados os seguintes descontos a Outorga Onerosa do Direito de Construir:

I. 50%: quando o empreendimento produzir energia alternativa não poluitiva, como energia solar ou eólica;

II. 20%: quando o empreendimento utilizar os seguintes mecanismos de conservação e uso racional da água:

a) Bacias sanitárias de volume reduzido de descarga;
b) Chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga;
c) Torneiras dotadas de arejadores;
d) Captação, armazenamento e utilização de águas pluviais.

SEÇÃO II – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 64 - A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos no zoneamento.

Art. 65 - O Município autorizará a Transferência do Direito de Construir para um ou mais lotes, a critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, quando o imóvel ficar impedido de utilizar em sua própria localização, total ou parcialmente o seu próprio potencial construtivo básico, devido a limitações causadas pela preservação do patrimônio histórico edificado.

Parágrafo único. A Transferência do Direito de Construir também poderá ser

autorizada como indenização na desapropriação de imóveis de interesse público, desde que em comum acordo entre as partes.

Art. 66- O potencial construtivo oriundo da Transferência de Potencial Construtivo poderá ser utilizado para o acréscimo aos índices construtivos básicos limitados aos índices construtivos máximos.

Art. 67 - O potencial construtivo do imóvel que cede o potencial será a área do imóvel que cede o potencial multiplicado pelo coeficiente básico do imóvel.

Parágrafo único. Em terrenos com área superior a 1.000m² somente será autorizada a transferência da área de interesse de preservação delimitada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente.

Art. 68 - A Transferência do Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da Transferência do Direito de Construir, e outras condições quando aplicáveis.

Art. 69- A Prefeitura Municipal expedirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário do imóvel que cede o potencial contendo a quantidade de metros quadrados a ser transferida.

Art. 70 - O potencial construtivo oriundo da transferência poderá alienar total ou parcialmente o potencial diretamente a terceiros.

Art. 71 - Para utilização do potencial construtivo o comprador do potencial deverá apresentar autorização de utilização do potencial construtivo pelo proprietário.

Parágrafo único. O Município expedirá nova certidão de potencial construtivo ao proprietário do potencial com o remanescente do potencial, caso houver, e dará baixa no potencial construtivo cedido para o imóvel.

Art. 72 - O potencial construtivo a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$Pc = Ptr \times \left(\frac{Vur}{Vuc}\right) \times \left(\frac{Cc}{Cr}\right)$$

Onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido.
Ptr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional.
Vur = valor do metro quadrado do imóvel que recebe avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel que cede avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas
Cc = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que cede o direito de construir.
Cr = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que recebe a transferência.

CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

SEÇÃO II – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 73 - A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, melhorias sociais e a valorização ambiental, com a finalidade de:

I. Ampliar os espaços públicos,

II. Organizar o sistema de transporte coletivo,

III. Implantar programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

Art. 74 - Ficam indicadas as seguintes áreas para aplicação de Operação Urbana Consorciada:

I. Macrozona de Expansão Urbana;

II. Eixos Viários Principais;

III. Zona de Desenvolvimento Turístico e Cultural.

Parágrafo único. Operações Urbanas Consorciadas deverão destinar no mínimo 20% das unidades habitacionais para população na faixa até 3 salários mínimos.

Art. 75 - A Operação Urbana Consorciada deverá ser aplicada mediante projeto urbanístico de intervenção específico e poderá prever:

I. Cancelamento da utilização de outros instrumentos urbanísticos em seu perímetro;

II. Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto

ambiental delas decorrentes ou o impacto de vizinhança;

III. Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

IV. Ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V. Ampliação de parques e áreas de preservação;

VI. Oferta de habitação de interesse social;

VII. A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas;

VIII. Desenvolvimento de pesquisa e aplicação de tecnologias inovadoras e sustentáveis em urbanização.

Art. 76 - A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter no mínimo:

I. Definição da área de abrangência contendo perímetro da área da intervenção e perímetro expandido;

II. Finalidade da operação proposta;

III. Programas básicos de ocupação da área e de intervenções previstas;

IV. Estudo prévio de impacto de vizinhança;

V. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente

afetada pela operação;

VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;

VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§1º. Quando for o caso, a lei específica da operação urbana consorciada também poderá prever:

VIII. Execução de obras por empresas da iniciativa privada, de forma remunerada, dentre outras, pela concessão para exploração econômica do serviço implantado;

IX. Solução habitacional dentro de sua área de abrangência, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de ocupação subnormal e áreas de risco;

X. Instrumentos e parâmetros urbanísticos previstos na operação e, quando for o caso, incentivos fiscais e mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos e para aqueles que por ele forem prejudicados;

XI. Preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor ambiental cultural e natural;

XII. Estoque de potencial construtivo adicional;

XIII. Prazo de vigência.

§2º. Os recursos obtidos com a aquisição de potencial construtivo da Operação Urbana serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada e serão aplicados prioritariamente no perímetro da área de intervenção e secundariamente na área do perímetro expandido desde que atendam as finalidades da operação proposta.

Art. 77 - A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e serviços necessários à própria

operação.

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

§2º. Apresentado pedido de licença para construir ou para modificar o uso, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos que superem os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, respeitados os limites estabelecidos na lei de cada operação urbana consorciada.

§3º. A lei deverá estabelecer, entre outros:

I. Quantidade de certificado de potencial adicional de construção a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

II. O valor mínimo do certificado de potencial adicional de construção;

III. As fórmulas de cálculo das contrapartidas;

IV. As formas de conversão e equivalência dos certificados de potencial adicional de construção, em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de potencial de alteração de uso e porte.

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

SEÇÃO I – DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL E DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 78 - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento prévio de análise para subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento possam causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 79 - Ficam sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança empreendimentos não habitacionais com área superior a 2.000m².

Art. 80 - Ato do Poder Executivo Municipal definirá o procedimento e tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança, indicando seu trajeto, momentos decisórios e possibilidades recursais.

Art. 81 - O Município emitirá termo de referência definindo o conteúdo mínimo e forma de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo os seguintes itens:

I. Descrição do empreendimento ou atividade;
II. Cronograma previsto para a obra;
III. Custo estimado da obra;
IV. Análise e identificação dos impactos a serem causados, nas fases de planejamento e implantação, operação e desativação, na área diretamente afetada, na área indiretamente afetada e na área de influência direta, quanto a:

a) O adensamento populacional;
b) Equipamentos urbanos e comunitários;
c) Uso e ocupação do solo;
d) Valorização imobiliária;

e) Geração de tráfego e demanda por transporte público;

f) Ventilação e iluminação;

g) Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

V. Identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, conforme o caso, além das medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias adotadas nessas fases, com indicação das responsabilidades pelas suas implantações.

Art. 82 - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 83 - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 84 - Será dispensada a apresentação do EIV quando a integralidade do seu conteúdo mínimo, conforme previsto nessa lei, estiver contemplado no EIA.

TÍTULO III – POLÍTICA DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS

Art. 85 - As políticas públicas setoriais, em especial as urbanas e ambientais, integram a Política de Desenvolvimento Urbano do Município e definem as ações que devem ser implementadas pelo Executivo para cumprir os objetivos estratégicos deste Plano Diretor.

Art. 86 - As políticas e os sistemas urbanos e ambientais tratados nesta lei são as que se relacionam direta ou indiretamente com questões de ordenamento territorial, quais sejam:

I. Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável;
II. Política de Mobilidade;
III. Política de Saneamento Ambiental;
IV. Política dos Equipamentos Comunitários, Áreas de Lazer e Áreas Verdes
V. Política de Habitação e Regularização Fundiária;
VI. Política Ambiental Natural e Cultural.

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 87 - São dos objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável aqueles descritos no Art. 8º incisos I a V e complementarmente:

I. Estimular o desenvolvimento do empreendedorismo, visando ampliar a inclusão produtiva no mercado, a geração de renda e a qualificação do trabalhador;

II. Promover o desenvolvimento sustentável da zona rural facilitando e apoiando a agricultura familiar, em especial a orgânica, os empreendimentos eco-sustentáveis e o turismo sustentável, em especial atividades de base comunitária;

III. Criar as condições para o desenvolvimento do turismo apropriado às características do Município, gerando sinergias entre eventos, negócios, cultura, gastronomia, compras e agroecoturismo para aumentar a permanência do visitante;

IV. Potencializar a capacidade criativa, o conhecimento científico e tecnológico e a inovação no Município para gerar atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente;

V. Induzir uma distribuição mais equitativa do emprego, desconcentrando as atividades econômicas.

Art. 88 - São Estratégias da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável:

I. Incentivar a participação da iniciativa privada e demais setores da sociedade civil em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos, quando for de interesse público e cumpridos os princípios contidos no Plano Diretor;

II. Fortalecer a identidade local mediante incentivo a preservação do patrimônio natural e cultural, material e imaterial;

III. Aumentar a disponibilidade de conectividade às novas tecnologias de informação e comunicação a população local em área urbana e rural;

IV. Incentivar o uso de uso de tecnologias verdes, a redução da poluição e do desperdício;

V. Firmar parceiras com entidades de capacitação como do sistema "s" e Embrapa;

VI. Promover programas de vida saudável nos espaços públicos, como alimentação saudável, agricultura urbana de hortaliças e frutas, prática de exercício físico, consumo de água potável, exposição ao sol e repouso;

VII. Apoiar os arranjos produtivos locais.

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE

Art. 89 - A política municipal de mobilidade urbana tem o compromisso de facilitar os deslocamentos e a circulação de pessoas e bens na cidade, mediante as diretrizes gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, e as seguintes diretrizes locais:

I. Implementar sistema integrado de transportes, com modalidades diversificadas respeitadas as características socioambientais do Município, priorizando o transporte coletivo, que é estruturante, sobre o individual, os modos não motorizados e valorizando o pedestre;

II. Garantir a acessibilidade universal e a equidade do uso do espaço público de circulação e transporte.

Art. 90 - São objetivos da Política de Mobilidade:

I. Melhoria das condições de mobilidade da população, com conforto e segurança, incluindo os grupos com mobilidade reduzida;

II. Aumento da participação do transporte público coletivo e não motorizado na divisão modal;

III. Melhoria nas condições de integração entre os diferentes modais de transporte;

IV. Organizar o estacionamento de veículos, especialmente nos Eixos Viários Principais e de Secundários e na Região Central;

V. Aprovar o Plano de Mobilidade Urbana;

VI. Implantar sistema cicloviário;

VII. Buscar acessibilidade Universal.

Art. 91 - São instrumentos da Política de Mobilidade Urbana:

VIII. Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

IX. Aplicação de tributos sobre modos e serviços de transporte urbano pela utilização da infraestrutura urbana, visando desestimular uso de determinados modos de serviços de mobilidade;

X. Dedicação, expansão e consolidação de espaço exclusivo nas vias e espaços públicos para os serviços de transporte público coletivo e de modos de transporte não motorizados;

XI. Estimular o transporte solidário ou compartilhado e a mobilidade corporativa;

XII. Reduzir o tempo dos deslocamentos urbanos, através da elaboração de estudos de viabilidade para a permissão ao serviço de transporte individual de passageiros por táxi - desde que transportando passageiro - ao uso das faixas exclusivas para veículos de transporte coletivo público em vias compartilhadas, exceto nas canaletas e vias exclusivas.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 92 - O Sistema de Saneamento Ambiental é composto pelos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem e de gestão integrada de resíduos sólidos, e tem as seguintes finalidades:

I. O abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais, com seus respectivos instrumentos de medição isolados;

II. A coleta, afastamento, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o lançamento do efluente final no meio ambiente;

III. O manejo das águas pluviais, compreendendo desde o transporte, detenção, retenção, absorção e o escoamento ao planejamento integrado da ocupação dos fundos de vale;

IV. A coleta, inclusive a coleta seletiva, o transporte, o transbordo, o tratamento e

a destinação final dos resíduos domiciliares, da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas, dos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, dos processos e instalações industriais, dos serviços públicos de saneamento básico, serviços de saúde e construção;

V. A hierarquia de não geração, redução, reutilização, reciclagem, o tratamento dos resíduos sólidos e a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos por meio do manejo diferenciado, da recuperação dos resíduos reutilizáveis e recicláveis e da disposição final dos rejeitos originários dos domicílios e da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas.

Art. 93 - São objetivos do Sistema de Saneamento Ambiental:

I. Acesso universal ao saneamento básico, em especial com a ampliação da rede de coleta de esgoto;

II. Conservação dos recursos ambientais;

III. Não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos;

IV. Integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, saúde, recursos hídricos, biodiversidade, desenvolvimento urbano e rural, habitação, uso e ocupação do solo;

V. Melhorar a gestão e reduzir as perdas dos sistemas existentes;

VI. Definir parâmetros de qualidade de vida da população a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais que deverão nortear as ações relativas ao saneamento; promover atividades de educação ambiental e comunicação social, com ênfase em saneamento;

VII. Aprovar e implementar o Plano Municipal de Saneamento Básico.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, ÁREAS DE LAZER E ÁREAS VERDES

Art. 94 - São diretrizes gerais para a implantação de equipamentos públicos e áreas verdes públicas:

I. Adequar a oferta e a distribuição dos serviços e equipamentos de educação, saúde, assistência social, lazer, esporte e cultura em relação ao número de usuários por setor censitário;

II. Promover a utilização dos equipamentos municipais e espaços públicos, garantindo o acesso universal e equitativo da população a esses equipamentos;

III. Promover ações para o pleno atendimento da demanda por equipamentos públicos, dotando o Município de áreas adequadas em quantidade e localização satisfatórias;

IV. Qualificar progressivamente as áreas de lazer públicas;

V. Promover programas e equipamentos de segurança alimentar;

VI. Adotar medidas para a preservação, manejo e expansão das áreas verdes públicas, de acordo com as demandas técnicas e as manifestações de interesse das comunidades locais.

Art. 95 - Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I. Priorizar o uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados como forma de potencializar o uso do espaço público já constituído;

II. Otimizar o aproveitamento dos terrenos a serem desapropriados ao longo dos Eixos Viários Principais e Secundários, com localização e acessibilidade privilegiada e em conformidade com o maior potencial construtivo dessas áreas;

III. Otimizar a ocupação dos equipamentos existentes e a integração entre equipamentos implantados na mesma quadra;

IV. Incluir mais de um equipamento no mesmo terreno, de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território, otimizando o uso de terrenos e

favorecendo a integração entre políticas sociais;

V. Integrar territorialmente programas e projetos vinculados às políticas sociais como forma de potencializar seus efeitos positivos;

VI. Priorizar investimentos em áreas de ZEIS.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 96 - A política de habitação tem por objetivo estabelecer as ações do Poder Público e da iniciativa privada para garantir o direito social à moradia para o conjunto da população.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, entende-se por direito social à moradia o acesso a habitação com atendimento de parâmetros mínimos de qualidade e garantia na segurança jurídica da posse, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, e disponível a um custo acessível.

Art. 97 - São diretrizes gerais da política municipal de habitação:

I. Regular o solo urbano para promover o cumprimento da função social da propriedade e do direito social à moradia em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade e neste Plano Diretor;

II. Estimular a construção e requalificação de habitações pelo Poder Público e pela iniciativa privada;

III. Priorizar a ocupação das áreas já infraestruturadas que estejam não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, através da aplicação de instrumentos de política urbana;

IV. Assegurar a integração da política de habitação com as demais políticas públicas, em especial as de desenvolvimento urbano e regional, de mobilidade, de geração e emprego e renda, sociais e ambientais;

V. Revisar e atualizar o Plano Setorial de Habitação, elencando as ações

necessárias para efetivação das diretrizes da política habitacional contidas neste Plano Diretor, através de procedimentos e metas de curto, médio e longo prazo.

Art. 98 - A política de habitação de interesse social tem por objetivo estabelecer as ações do Poder Público e da iniciativa privada para garantir o direito social à moradia para população de baixa renda, priorizando àquela com renda familiar mensal de até 3 salários mínimos.

Art. 99 - São diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:

I. Promover a regularização fundiária de interesse social nos assentamentos irregulares;

II. Promover e estimular a produção de habitação de interesse social;

III. Ampliar os recursos para Habitação de Interesse Social mediante previsão no orçamento municipal de aportes regulares de recursos e utilização dos instrumentos de política urbana, previstos neste Plano Diretor;

IV. Criar e implantar programas de subsídios municipais com o objetivo de viabilizar o acesso à habitação de interesse social para população com renda familiar mensal de até 3 salários mínimos;

V. Diversificar as formas de acesso à habitação de interesse social, sempre adequando o atendimento à capacidade de pagamento da população beneficiada;

VI. Buscar a integração dos programas de habitação municipal, estadual e federal, propiciando a otimização dos recursos aplicados em projetos de habitação de interesse social;

VII. Monitorar a política de habitação de interesse social por meio de um sistema permanentemente atualizado permitindo o acesso da população às informações monitoradas.

VIII. Autorizar o órgão municipal de política habitacional a realização de projetos para construção de edifícios de até 4 (quatro) pavimentos, promovendo a verticalização das unidades habitacionais de interesse social em regiões passíveis de

revitalização, para criação de áreas de lazer, cultura, convivência e de implantação de equipamentos públicos;

IX. Garantir transparência e a publicização, inclusive em sítio eletrônico, do cadastro de inscrições permanente, com o registro das pessoas que têm interesse na aquisição de imóveis do programa habitacional municipal, bem como também das unidades habitacionais entregues pelo Poder Público, disponibilizando o nome e número de inscrição;

X. Formação do Banco de Terras Municipal, composto por terrenos vazios e edificações desocupadas, ambos em condições de habitabilidade, localizados na zona urbana, que se destinam a atender o déficit habitacional de interesse social;

XI. Promover políticas públicas voltadas à redução do déficit habitacional, por meio da habitação de interesse social e aos grupos vulneráveis (famílias) e em situação de risco.

Art. 100 - A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS é um instrumento de política urbana que tem como objetivo fazer cumprir a função social da propriedade prioritariamente para habitação de interesse social.

§1º. Os assentamentos irregulares de interesse social deverão ser incluídos em ZEIS-1.

§2º. Os novos loteamentos de interesse social serão incluídos em ZEIS-2.

§3º. O Poder Público Municipal poderá estabelecer parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo em ZEIS.

Art. 101 - A regularização fundiária de interesse social consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares ocupados predominantemente pela população de baixa renda e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da

propriedade urbana e o direito social ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 102 - São diretrizes específicas para regularização fundiária:

I. Aprovar legislação específica para a regularização fundiária, estabelecendo parâmetros especiais de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, especialmente para regularização fundiária de interesse social;

II. Instituir pela legislação o projeto de regularização fundiária;

III. Priorizar a permanência da população na área ocupada, assegurando o nível adequado de condições urbanísticas, sociais e ambientais, tais como salubridade, estabilidade, segurança, infraestrutura e acesso a serviços públicos, exceto quando não for possível assegurar a permanência devido a situação de risco comprovada para as famílias, bem como por questões ambientais e urbanísticas irreversíveis ou de interesse de municipal;

IV. Promover reassentamento, quando for o caso, preferencialmente para o entorno imediato;

V. Promover medidas de prevenção, mediação e solução de conflitos coletivos.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA AMBIENTAL NATURAL E CULTURAL

Art. 103 - A Política Municipal do Meio Ambiente tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação e o uso racional do meio ambiente, em seus aspectos natural e cultural, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso e ocupação, visando à preservação ambiental e a sustentabilidade da cidade para a presente e futuras gerações, observando-se o princípio da proibição do retrocesso ambiental.

Parágrafo único. Constituem os aspectos natural e cultural do meio ambiente o conjunto de bens existentes no Município, de domínio público ou privado, cuja conservação e recuperação seja de interesse público e em benefício dos cidadãos, quer por seu valor natural, incluindo a paisagem, quer por seu valor cultural e urbano, incluindo os aspectos arquitetônicos, arqueológicos, geológicos, artísticos, etnográficos e genéticos.

SEÇÃO I
DO PATRIMÔNIO NATURAL

Art. 104 - São objetivos da política municipal do meio ambiente:

I. Promover a sustentabilidade ambiental planejando e desenvolvendo estudos e ações visando incentivar, proteger, conservar, preservar, restaurar, recuperar e manter a qualidade ambiental urbana e cultural;

II. Elaborar e implementar planos, projetos, programas de ações de proteção e educação ambiental e cultural;

III. Adotar medidas de controle e fiscalização para que a disposição na natureza de qualquer forma de matéria ou energia não produza riscos ao meio ambiente ou à saúde pública e que as atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais tenham sua implantação e operação controlada;

IV. Definir, de forma integrada, áreas prioritárias de ação governamental visando à proteção, conservação, preservação e recuperação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico;

V. Identificar e criar unidades de conservação para a proteção de mananciais,

ecossistemas naturais, biodiversidade, recursos genéticos e outros bens naturais e culturais, estabelecendo normas específicas a serem observadas nessa área;

VI. Propor e aprimorar normas e regulamentos para o manejo e proteção de unidades de conservação municipal, pública e privada, de forma a garantir sua função como patrimônio urbano e ambiental;

VII. Promover a universalização do saneamento ambiental, por meios próprios ou de terceiros, com a oferta de serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, respeitando os parâmetros da legislação ambiental;

VIII. Adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços de forma sustentável com aplicação de técnica de mitigação de impacto;

IX. Promover a inovação, descentralização e a participação popular na gestão dos resíduos visando à qualidade ambiental e a preservação do ambiente natural, principalmente os rios, solo, água subterrânea, atmosfera e biodiversidade, minimizando os custos públicos;

X. Incentivar a utilização sustentável dos sistemas de drenagem fluviais em área urbana em complemento a drenagem pluvial tradicional, existente ou não, recuperando e ampliando a capacidade de retenção, absorção e infiltração de águas pluviais no solo adjacente;

XI. Promover a ampliação e o aperfeiçoamento dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final de esgoto;

XII. Incentivar a agricultura urbana, inclusive em cobertura de edificações, como forma de promover a racionalização do território, a conservação da cultura local, a preservação da paisagem tradicional e a produção de alimentos preferencialmente orgânico;

XIII. Estabelecer normas, padrões, restrições e incentivos ao uso e ocupação dos imóveis públicos e privados considerando os aspectos do meio ambiente natural, cultural e edificado visando a sustentabilidade ambiental;

XIV. Reduzir gradativamente a emissão de poluentes nocivos à saúde lançados no ar, no solo, subsolo e nas águas;

XV. Incentivar a geração e utilização de energias limpas de matrizes energéticas não poluentes e sustentáveis, prevendo a micro e mini geração distribuída ou cogeração qualificada, através de parcerias público-privadas, manifestação de

XVI. interesse, entre outras formas;

XVII. Avaliar e monitorar o desempenho da política municipal de meio ambiente por meio de indicadores e demais instrumentos de monitoramento;

XVIII. Incentivar a geração distribuída de energia elétrica por fontes renováveis ou cogeração qualificada;

XIX. Promover estudo da gestão do ruído urbano, garantindo a saúde e o bem-estar social e ambiental, viabilizando horários e locais para eventos;

XX. Promover o mapeamento das áreas suscetíveis à ocorrência de processos geológicos ou hidrológicos que gerem riscos a população;

XXI. Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural corredores verdes urbanos entre propriedades privadas contíguas, de forma a garantir a conservação dos ecossistemas naturais;

XXII. Desenvolver ações de conscientização sobre a importância e incentivo para a separação do lixo reciclável do orgânico.

SEÇÃO I
DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 105 - São objetivos da política municipal do patrimônio cultural:

I. Identificar e definir os bens de valor cultural, de natureza material e imaterial,

de interesse de preservação, integrantes do patrimônio ambiental e cultural do Município;

II. Realizar estudos, pesquisas e levantamentos que orientem ações voltadas à proteção, a preservação, a restauração e a manutenção dos bens culturais;

III. Criar um sistema único de informações dos bens de valor cultural;

IV. Estabelecer incentivos e benefícios aos titulares de bens culturalmente protegidos, visando à preservação, conservação e recuperação do patrimônio cultural;

V. Utilizar a Transferência de Potencial Construtivo para Preservação de imóveis tombados ou de interesse de preservação devido ao seu valor cultural;

VI. Instituição de Comissão de Gestão do Patrimônio Cultural;

VII. Estabelecer em lei específica penalidades contra degradação dos bens culturais;

VIII. Manutenção dos edifícios de relevância cultural para o Município.

TÍTULO IV –GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 106 - A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal nos processos de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade, considerando as diretrizes, princípios e objetivos

Art. 107 - previstos neste Plano Diretor.

Art. 108 - São princípios da gestão democrática da cidade:

I. Transparência no acesso à informação de interesse público;

II. Incentivo à participação popular;

III. Integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art. 109 - Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

IV. Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

V. Debates, audiências e consultas públicas;

VI. Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

VII. Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 110 - A gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4o desta Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 111 - O Sistema de Planejamento Municipal é o desenvolvimento de um processo dinâmico e contínuo, que articula as políticas públicas com os diversos interesses da sociedade e promove instrumentos para a gestão e o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento Municipal dar-se-á de forma integrada, sob coordenação e monitoramento da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente.

Art. 112 - O Sistema Municipal de Planejamento deve promover:

I. A revisão e adequação do Plano Diretor e da legislação urbanística;

II. A atualização das informações de interesse do Município;

III. A articulação entre os sistemas de informação necessários à gestão territorial;

IV. A publicização das informações geradas pelo Município;

V. A coordenação do planejamento urbano;

VI. O ordenamento das funções sociais da propriedade e da cidade;

VII. A gestão democrática da cidade.

Art. 113 - O Sistema Municipal de Planejamento se efetiva por meio de:

I. Instrumentos previstos neste Plano Diretor e em legislações urbanísticas;

II. Sistema de Monitoramento do Plano Diretor;

III. Definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano geral e setorial, dos programas e projetos especiais;

IV. Planos Setoriais;

V. Planos de Ação e Investimentos, conforme previsto na legislação estadual;

VI. Outros Planos, Programas e Projetos ligados ao desenvolvimento urbano;

VII. Articulação entre os órgãos que integram o Poder Público Municipal, inclusive a Câmara Municipal, cuja interlocução deverá ocorrer de forma permanente e contínua;

VIII. Gestão democrática da cidade.

Art. 114 - O Sistema de Monitoramento e Controle do Plano Diretor é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente, tem por objetivo relacionar, estruturar e analisar as informações municipais com a finalidade de correlacionar os princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor com os resultados alcançados, e tem os seguintes objetivos:

I. Acompanhar o desempenho alcançado a partir da implantação dos princípios, diretrizes e objetivos previstos nesta lei;

II. Fornecer através do monitoramento informações necessárias às futuras adaptações ou revisões do Plano Diretor, de forma a contribuir para a melhoria da gestão municipal;

III. Promover a publicidade das informações monitoradas, permitindo maior controle social e participação efetiva da população na gestão democrática da cidade;

IV. Estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, universidades, cartórios de registro de imóveis e demais órgãos e entidades públicas e privadas, visando à obtenção ou acesso a informações necessárias ao monitoramento do Plano Diretor.

TÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 115 - Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de leis específicas previstos neste Plano Diretor, as leis de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo no prazo de até 1 ano.

Parágrafo único. Enquanto não forem aprovadas as leis, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, considerando ainda que as normas e parâmetros urbanísticos previstos nesta lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

Art. 116 - No prazo de 2 anos deverão ser aprovados os Planos Setoriais previstos nesta lei, devendo ser garantida a participação popular e orientados pelo contido neste Plano Diretor.

Art. 117 - Esta lei entra em vigor no prazo

Art. 118 - Os parâmetros de uso e ocupação e as demais normas fixadas na legislação em vigor, em especial na Lei nº 523, de 28 de janeiro de 1983, terão 6 meses de prazo de validade, contados a partir da data de vigência

da legislação específica, renovável uma única vez por 6 meses, para:

I. Projetos já licenciados;

II. Projetos em tramitação, protocolados até a data de vigência desta Lei.

Art. 119 - Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

§1º. Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.

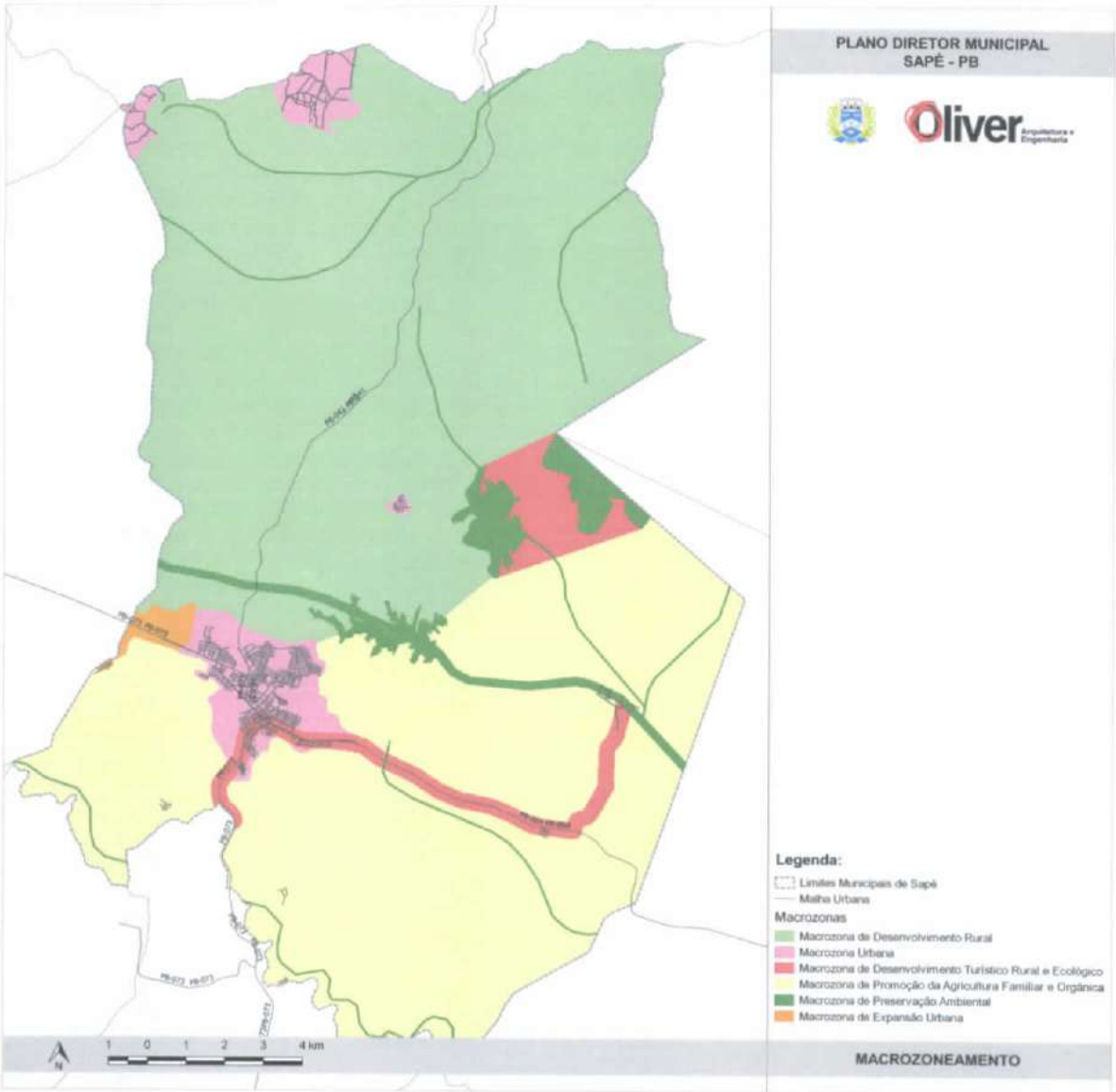
§2º. As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

§3º. As obras de regularização de edificações de que trata o parágrafo anterior serão analisadas desde logo a promulgação do Plano Diretor, aplicando-se quando possível os parâmetros urbanísticos alterados, independente do zoneamento.

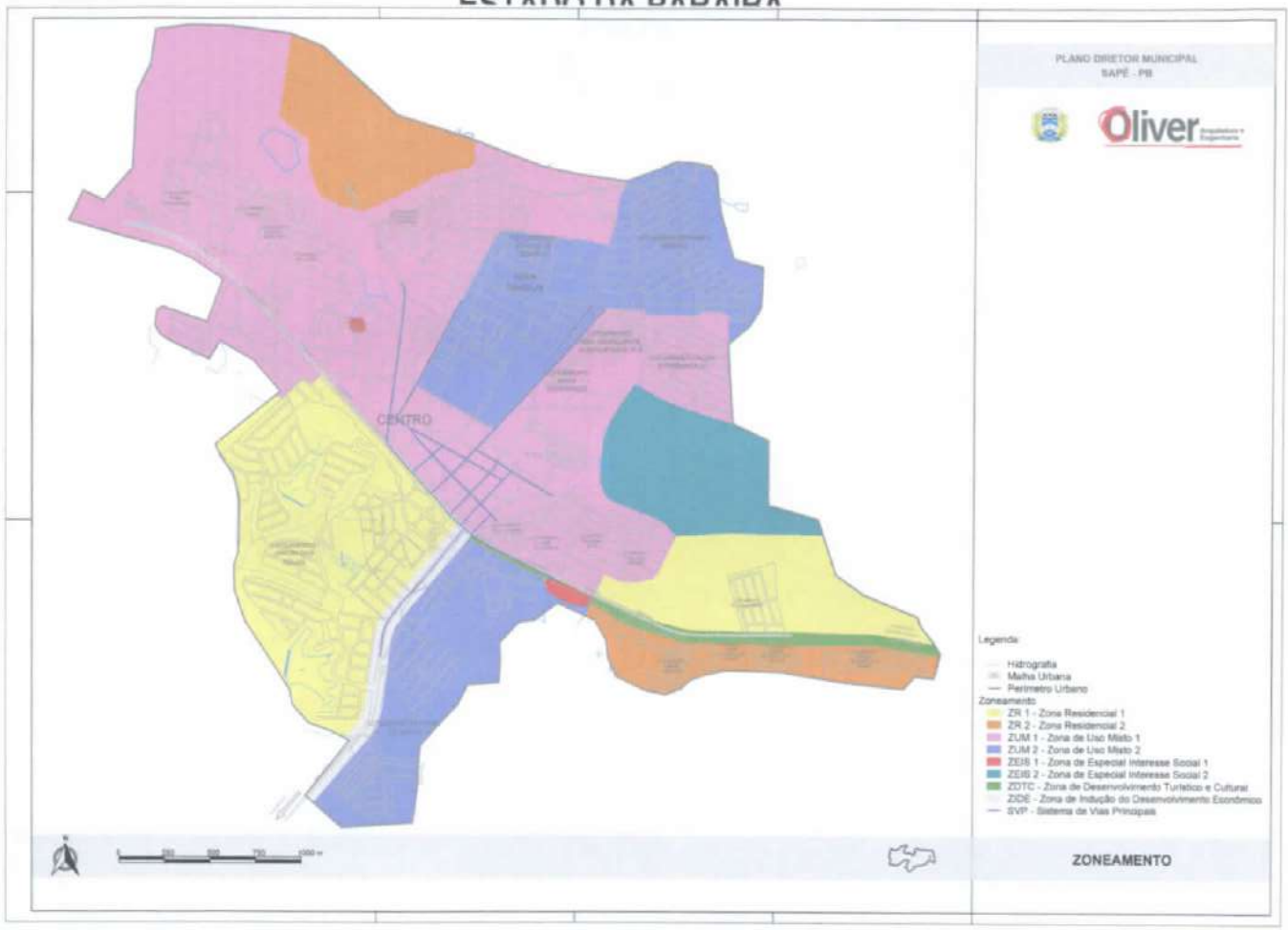
Art. 120 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPÉ, em 04 de novembro de 2019.

FLÁVIO ROBERTO MALHEIROS FELICIANO
Prefeito Constitucional

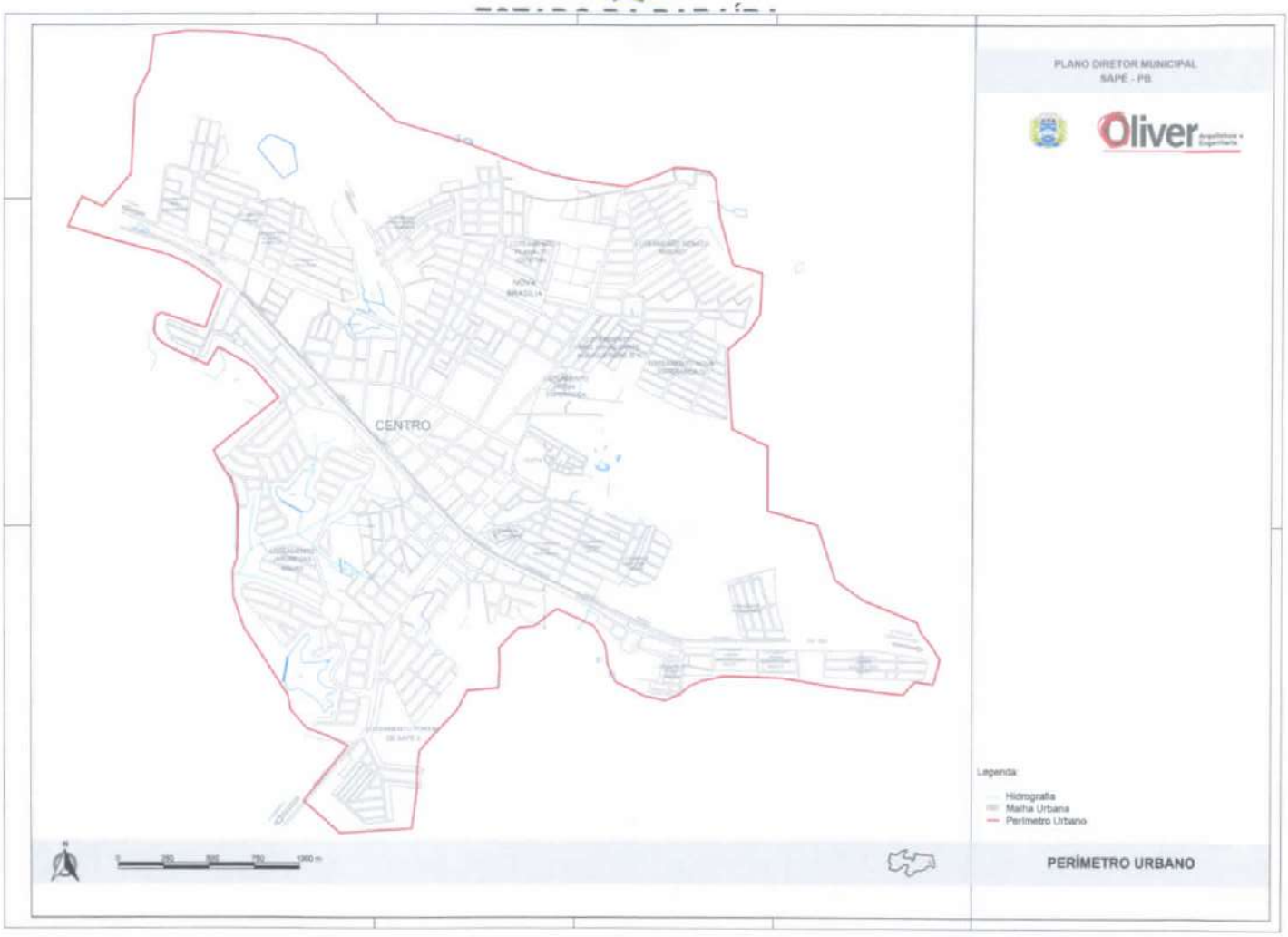


Anexo 1 - Macrozoneamento do Município de Sapé

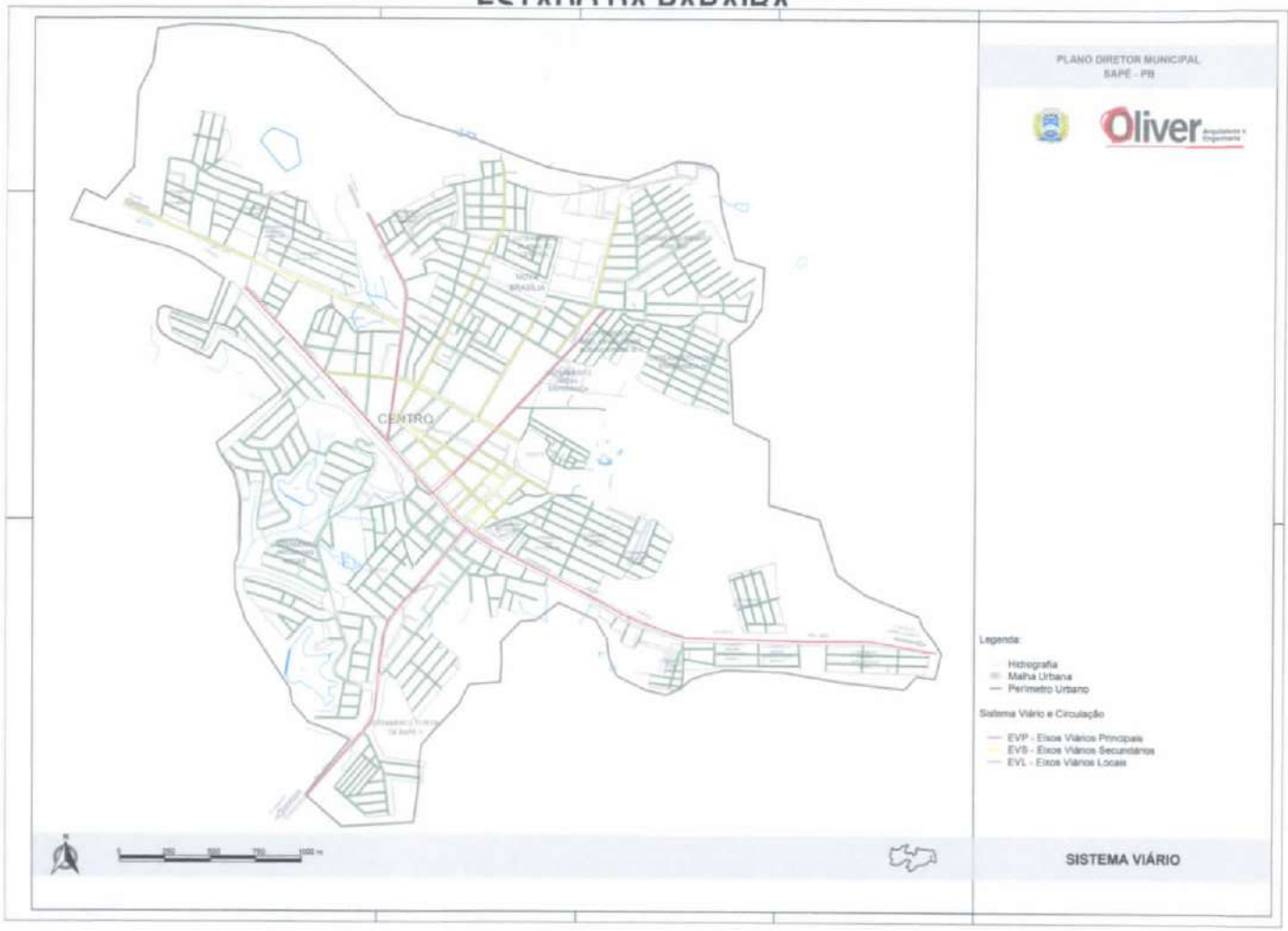


Anexo 2

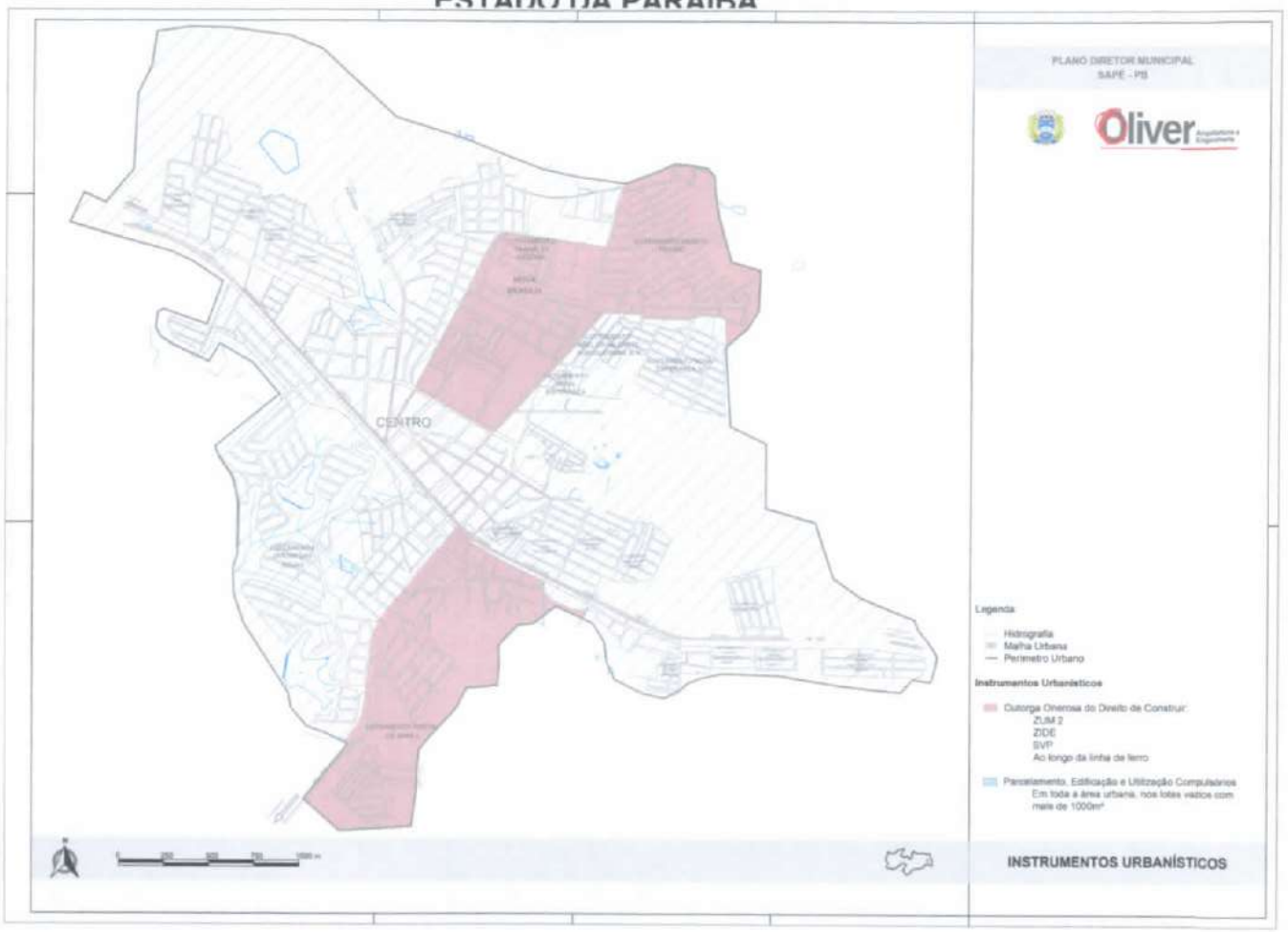
- Zoneamento do Município de Sapé


PLANO DIRETOR MUNICIPAL
SAPÉ - PB
Oliver
CENTRO
Legenda
Hidrografia
Malha Urbana
Perímetro Urbano
PERÍMETRO URBANO

Anexo 3 – Perímetro do Município de Sapé


PLANO DIRETOR MUNICIPAL
SAPÉ - PB
Oliver
CENTRO
Legenda:
Hidrografia
Malha Urbana
Perímetro Urbano
Sistema Viário e Circulação
EVP - Eixos Viários Principais
EVS - Eixos Viários Secundários
EVL - Eixos Viários Locais
SISTEMA VIÁRIO

Anexo 4 – Sistema Viário do Município de Sapé



Anexo 5 – Instrumentos Urbanísticos

ZONA/SETOR	Coeficiente Básico	Coeficiente Máximo	Altura Básica (pavimentos)	Altura Máxima (pavimentos)	Taxa de Ocupação	Afastamento lateral (2) (metros)	Recuo Frontal (metros)
ZR1	1,0	1,0	2	2	50%	1,5	4,0
ZR2	1,0	1,0	2	3	50%	1,5	
ZUM 1	1,0	2,5	2	8	70%	Facultado térreo, 2,5m a partir do 3º pavimento	2,0
ZUM 2	1,0	1,5	2	4	50%		4,0
ZEIS 1	1,0	1,8	3	3	60%	Facultado	3,0

ZEIS 2	1,0	2,0	2	4	60%		
ZPP	1,0	1	2	2	(1)	(1)	(1)
ZDTC	1,0	2	2	4	50%	Facultado térreo, 2,5m a partir do 3º pavimento	4,0
ZIDE	1,0	2	2	4	50%		
Eixos Viários Principais e Secundários	1,0	2	2	6	50%		

(1) A critério da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente

(2) Quando houver aberturas para as divisas o afastamento lateral mínimo será de 1,5m, e quando a edificação for de madeira o afastamento lateral mínimo será de 2,0m, atendidos os afastamentos mínimos contidos nessa coluna

(3) A exceção das edificações situados nos Eixos Viários Principais

Anexo 6 – Índices Urbanísticos