

LEI Nº 3.074, DE 28 DE ABRIL DE 2.011.

“Institui o Plano Diretor Participativo e Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Carapicuíba, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal , do capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica de Carapicuíba”.

SERGIO RIBEIRO SILVA, Prefeito do Município de Carapicuíba, usando das atribuições que lhes são conferidas por lei,

FAZ SABER que, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - Em atendimento às disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e do Capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade - fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor Participativo do Município de Carapicuíba.

TÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS

Capítulo I

Conceituação

Art. 2º - O Plano Diretor Participativo abrange a totalidade do território do município de Carapicuíba, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município e integra o processo de planejamento municipal.

Art. 3º - Este Plano Diretor Participativo institui o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa, estabelece diretrizes e objetivos das políticas de desenvolvimento urbano, regulamenta instrumentos urbanísticos e define ações, programas, projetos e obras a serem seguidos até o ano de 2021.

Parágrafo Único - Entende-se por política de desenvolvimento urbano todas as políticas públicas municipais que atuam sobre o meio físico, as relacionadas com o urbanismo e desenvolvimento econômico e social, em Particular, uso do solo, meio ambiente, habitação, localização dos equipamentos sociais, saneamento, mobilidade e patrimônio histórico.

Art. 4º - O Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa consiste na articulação do planejamento com a gestão das políticas públicas e, de acordo com o artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, compreende os seguintes instrumentos:

- I. Plano Diretor Participativo;
- II. Plano Plurianual;
- III. diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- IV. planos, programas e projetos setoriais;
- V. planos de desenvolvimento econômico e social.

§ 1º - Todos os instrumentos referidos no “caput” deste artigo devem ser elaborados por meio de processos participativos.

§ 2º - O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas neste Plano Diretor Participativo e serem elaborados utilizando uma metodologia que garanta uma gestão orçamentária Participativa, de acordo com os artigos 40 e 44 do Estatuto da Cidade.

§ 3º - O Plano Plurianual será elaborado no primeiro ano de cada administração municipal, de acordo com os princípios, diretrizes e objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

Capítulo II

Dos Princípios e Diretrizes Gerais da Política de Desenvolvimento Urbano

Art. 5º - A Política de Desenvolvimento Urbano a ser desenvolvida pelo município de Carapicuíba deverá estar fundamentada nos seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade;
- III. direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV. desenvolvimento sustentável;
- V. justiça social;
- VI. equidade;
- VII. redução da desigualdade;
- VIII. sustentabilidade ambiental;
- IX. universalização da mobilidade e acessibilidade;
- X. fortalecimento do setor público e das suas funções de planejamento e fiscalização;
- XI. gestão democrática e participativa.

Art. 6º - A cidade cumpre sua função social quando:

- I. garante o direito à cidade, definido no artigo 5º, inciso III desta Lei;
- II. proporciona condições para o desempenho de atividades econômicas;
- III. garante a preservação do patrimônio ambiental e cultural e da paisagem urbana;
- IV. possibilita os espaços de referência e identidade urbana;
- V. cria mecanismos de participação, informação, comunicação e controle social entre o Poder Público municipal e o cidadão e suas diversas formas de organização.

Art. 7º - A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitada a função social da cidade, for utilizada de acordo com o estabelecido neste Plano Diretor Participativo e de forma compatível com:

- I. a capacidade da infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II. a preservação do meio ambiente e a preservação do patrimônio cultural e urbano;

III. as necessidades dos cidadãos quanto à implantação de equipamentos sociais e áreas verdes;

IV. a segurança, bem-estar e saúde de seus usuários e vizinhos;

V. as necessidades de implantação de projetos de habitação de interesse social.

Art. 8º - Na Política de Desenvolvimento Urbano deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I. compatibilização entre o desenvolvimento econômico e urbano e a sustentabilidade ambiental e social;

II. inclusão social e urbana, evitando que a população de baixa renda seja excluída dos benefícios gerados pelo desenvolvimento urbano;

III. redução das desigualdades territoriais, em todas as políticas urbanas desenvolvidas no município;

IV. inclusão em todas as políticas urbanas, o respeito aos Direitos Constitucionais, sem distinção de qualquer natureza;

V. combate à desigualdade de raça, cultura e gênero, por meio de ações afirmativas para sua correção e promoção de igualdade de acesso à fruição de bens, serviços e oportunidades nas esferas público e privada;

VI. combate ao uso especulativo da terra e imóveis urbanos, que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando o cumprimento da função social da propriedade;

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

(Cont. Autógrafo de Lei nº 1.285/2011)

VIII. aumento da eficiência da cidade, ampliando os benefícios sociais e reduzindo os custos operacionais para os setores público e privado;

IX. promoção da eficiência dos investimentos públicos e privados em termos sociais, econômicos, urbanísticos e ambientais;

X. reconhecimento e regularização fundiária e urbanística dos assentamentos existentes, desde que sua urbanização seja compatível não impliquem risco à segurança dos moradores e sejam compatíveis com o interesse público e social e o respeito às condições ambientais;

XI. subordinação da realização de parcerias entre os setores público e privado ao atendimento do interesse público, da função social da cidade e dos objetivos deste Plano Diretor Participativo;

XII. priorização do transporte coletivo público em relação ao individual na utilização do sistema viário principal;

XIII. garantia de acessibilidade para as pessoas com deficiência e locomoção mobilidade reduzida em todos os espaços de uso público;

XIV. proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico;

XV. estímulo à recuperação da memória do município, como aspecto indispensável da formação de sua identidade.

TÍTULO II

DOS OBJETIVOS E AÇÕES DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Capítulo I

Do Uso do solo

Art. 9º - A política de uso do solo tem como objetivo geral promover a estruturação da cidade e o ordenamento territorial de modo a harmonizar as atividades econômicas com a qualidade de vida dos moradores e a preservação do ambiente natural e cultural.

Parágrafo Único - O objetivo geral estabelecido no “caput” desdobra-se em objetivos específicos a seguir enumerados seguidos das ações a eles correspondentes:

I. controlar o adensamento construtivo, garantindo sua compatibilização com a infraestrutura urbana existente e a prevista, de acordo com as características de cada área homogênea, por meio de:

a) diretrizes de ocupação e de uso diferenciadas que respeite as diretrizes estabelecidas nesta lei para as área homogênea;

b) revisão da legislação que disciplina do uso e ocupação do solo.

II. consolidar as centralidades existentes e estimular a formação de novas, de acordo com o Mapa 07 integrante desta lei, aproximando serviços e comércio dos locais de moradia e qualificando os bairros por meio de:

a) investimentos em infraestrutura para qualificar as centralidades existentes;

b) incentivos à localização de comércio e serviços públicos e privados nas centralidades de bairro;

c) interligação dos centros de bairros com as estações e terminais de transporte coletivo;

d) melhoria das áreas públicas e de calçadas.

III. Ampliar as áreas com vegetação e as áreas permeáveis melhorando o meio ambiente urbano e combatendo enchentes, por meio de:

a) revisão da legislação de uso e ocupação do solo estabelecendo taxas de permeabilidade para novos empreendimentos;

b) plantio de árvores nas ruas, nas praças, nos parques públicos e ao longo das vias de fundo de vale nas interligações entre as Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;

c) aumento da vegetação nos parques públicos;

d) utilização de pavimentação drenante em vias locais;

e) estudo de dispositivos para retardar a chegada das águas pluviais no sistema de drenagem urbano.

IV. evitar a proximidade ou conflito entre usos incompatíveis ou inconvenientes, por meio de:

a) regras na lei de uso e ocupação do solo;

b) aperfeiçoamento do controle do processo de ocupação do solo, mediante monitoramento, fiscalização e estruturação de um sistema de informação;

c) implementação de estrutura institucional para possibilitar o controle e fiscalização do uso e ocupação do solo.

V. elaborar legislação específica de estudo de impacto de vizinhança baseada nas diretrizes das áreas homogêneas estabelecidas nesta lei.

Capítulo II

Do Desenvolvimento Econômico

Art. 10 - A política de Desenvolvimento Econômico tem como objetivo geral fomentar a implantação de atividades econômicas que gerem renda e emprego para o município.

Parágrafo Único - O objetivo geral estabelecido no “caput” desdobra-se em objetivos específicos a seguir enumerados seguidos das ações a eles correspondentes:

I. promover o desenvolvimento econômico local, para que os trabalhadores do município nele exerçam suas atividades, por meio de:

a) promoção de estudo para a identificação dos segmentos industriais compatíveis com a inserção regional do município que se enquadrem como não poluentes e que não gerem impacto de vizinhança, observadas a legislação estadual e federal pertinente;

b) revisão da Lei nº 1.652 de 16 de dezembro de 1993 e Lei 1.727 de 30 de outubro de 1994 que estabeleceu incentivos para a instalação de indústrias no município.

II. fortalecer e potencializar a vocação de Carapicuíba como pólo de comércio e serviços na região Oeste da RMSP por meio de:

a) estímulo à implantação de atividades comerciais e de serviços de grande porte na área de Reurbanização Planejada I e II definidas nesta lei;

b) incentivo à verticalização voltada às atividades de serviços;

c) fortalecimento do comércio local, nas centralidades de bairro;

d) estímulo, por meio de ações de marketing, ao consumo no comércio local;

e) incentivo à construção de shopping center ou conjuntos multifuncionais que abriguem também serviços e lazer.

III. fortalecer e potencializar a vocação turística e cultural da Aldeia de Carapicuíba, por meio de:

a) promoção do turismo histórico e cultural dando suporte continuado às manifestações culturais e festas populares;

b) qualificação da infraestrutura da região minimizando o impacto no sistema viário;

c) ampliação dos equipamentos para recebimento de turistas, como estacionamentos, banheiros e outros equipamentos de suporte a atividade turística;

d) incentivo à construção de centro de eventos na área homogênea de Proteção e Urbanização Controlada definida nesta lei, para dar suporte à vocação turística da região.

IV. qualificar a mão-de-obra local, de forma direta ou em parceria, por meio de:

a) promoção de cursos profissionalizantes para jovens e adultos;

b) incentivo aos serviços voluntários de formação de cidadãos;

c) promoção de cursos para qualificação de empreendedores.

V. apoiar, financiar e desburocratizar a implantação de atividades econômicas, por meio de:

a) incremento da atuação do “Banco do Povo” no financiamento às pequenas empresas e incubadoras;

b) apoio ao financiamento das atividades que promovam o desenvolvimento econômico do município;

c) promoção de programas de regularização administrativa e tributária das atividades instaladas no município;

d) diminuição da burocracia para a instalação e funcionamento das empresas.

VI. criar formas alternativas de geração de renda, por meio de:

a) incentivo e a promoção do associativismo e o cooperativismo nas comunidades;

b) orientação e e suporte às atividades de coleta seletiva e reciclagem de resíduos sólidos, observando o cuidado com a origem e a periculosidade e toxicidade dos materiais.

VII. organizar o comércio ambulante de produtos lícitos e criar mercados populares, por meio de:

a) destinação de áreas específicas para a implantação de mercados populares;

b) implantação de bolsões para ambulantes em local adequado sem a perda de espaço público;

c) incentivo à organização e formalização das atividades informais.

Capítulo III

Da Mobilidade Urbana

Art. 11 - A política de Mobilidade tem como objetivo geral estruturar a rede viária e criar um sistema articulado de transporte coletivo, reduzindo seu custo e aumentando sua qualidade e a eficiência.

§ 1º - O objetivo geral estabelecido no “caput” desdobra-se em objetivos específicos a seguir enumerados seguidos das ações a eles correspondentes:

I. estabelecer hierarquia viária de acordo com a classificação de vias utilizadas pelo Departamento Nacional de Trânsito – DENATRAN;

II. qualificar o sistema viário, eixos e vias principais, facilitando a ligação entre os bairros, por meio de:

a) complemento do sistema viário com a abertura de novas vias e a interligação de vias existentes criando novas opções de circulação no sentido Norte-Sul e Leste-Oeste;

b) melhoria da pavimentação das vias com a adoção de sistemas alternativos e eficazes;

c) intervenção prioritária nas vias estruturais e coletoras, de grande circulação;

d) instalação de sinalização indicativa, nome de ruas e serviços.

III. melhorar a fluidez do tráfego, prevenindo acidentes e congestionamentos, por meio de:

a) organização do trânsito com a implantação de sinalização adequada e medidas de segurança necessárias;

b) organização da circulação de veículos com prioridade para o transporte coletivo;

c) estabelecimento de rotas e horários para disciplinar a circulação de veículos de carga pesada;

d) campanhas periódicas de educação e conscientização no trânsito;

e) fiscalização contínua e rigorosa;

f) garantia de condições adequadas à circulação de pedestres, ciclistas e à acessibilidade de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

g) incentivo ao uso da bicicleta e criação de rede de ciclovias;

h) a redução de barreiras urbanísticas e a garantia de meios de mobilidade e acessibilidade para as pessoas com deficiência;

i) a criação de norma para a adequada execução de calçadas e de um programa de reconstrução de calçadas próprias à circulação dos pedestres e de pessoas com deficiência.

IV. implantar um sistema articulado de transporte coletivo, ampliando a cobertura e otimizando a rede, tornando-o mais acessível e confortável, procurando integrar as linhas dos sistemas municipal e regional, estudando a redução e unificação de tarifas, por meio de:

a) redução dos custos efetivos do sistema de transporte coletivo para os usuários;

b) reestruturação do sistema de transporte coletivo do município, revendo a forma de prestação do serviço e as concessões, visando:

1. a ampliação da oferta, frequência e qualidade do transporte coletivo;

2. o estudo para reestruturação de linhas interligando os centros de bairro e ampliando o número de vias servidas pelo transporte público;

3. o estudo de viabilidade para a implantação de corredores de circulação exclusiva ou prioritária de ônibus;

4. criação de terminal de ônibus interligado à Estação da CPTM Santa Therezinha visando atender os bairros da região Oeste da cidade tendo como principal via arterial a marginal do córrego Cadaval, no sentido de desafogar o terminal central;

5. estudo para implantação de novos terminais nos bairros de forma a desconcentrar o volume de veículos na região central e gerar uma melhor distribuição das linhas.

V. fazer gestões junto ao Governo do Estado para a integração tarifária das linhas de ônibus intermunicipal com a ferrovia e as linhas municipais;

VI. fazer gestões junto ao Governo do Estado para ampliar o atendimento das linhas intermunicipais de ônibus, ampliando a frequência e as áreas servidas no município;

VII. regulamentar o transporte de vans e micro ônibus;

VIII. criar novos acessos ao município, melhorar os existentes e rever a situação dos pedágios, por meio de:

a) qualificação dos acessos à cidade e a negociação de acesso ao rodoanel;

b) ampliação das alças de acessos à cidade previstas no Mapa 1 – Sistema Viário;

c) gestão junto ao Governo do Estado e à Concessionária do Rodoanel visando a revisão e o aumento do repasse de recursos obtidos com o pedágio, como contrapartida pelo significativo aumento do trânsito no município;

d) gestão junto ao Governo do Estado para a construção de acesso, entrada e saída não pedagiadas pelo Rodoanel.

IX. fiscalização intensiva do transporte escolar;

X. fazer gestões junto ao governo do Estado e ao município de Barueri para implantação de ligação por meio de Veículo Leve sobre Trilhos – VLT entre Barueri e a Estação Carapicuíba da CPTM;

XI. criar alternativas para suprir a necessidade de áreas de estacionamento, por meio de:

a) incentivo à construção de estacionamentos verticais;

b) criação de bolsões de estacionamento tarifado próximos ao centro e às áreas de lazer;

c) fiscalização impedindo o estacionamento sobre as calçadas.

§ 2º - Lei específica, no prazo de 180 dias, deverá criar o Conselho de Trânsito, Transporte e Mobilidade, definindo sua composição e atribuições em consonância com a legislação estadual e federal pertinente.

Art. 12 - Para fins do disposto no inciso I do parágrafo único do artigo anterior, o Sistema Viário do município será composto pelos seguintes tipos de vias:

I. vias Arteriais;

II. vias Coletoras;

III. vias Locais.

Art. 13 - As Vias Arteriais formam a estrutura viária principal do município, recebem os fluxos veiculares das vias coletoras e locais, permitem a articulação e o deslocamento entre os pontos extremos das regiões do município e fazem a interligação com os municípios vizinhos.

Parágrafo Único - As Vias Arteriais são caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

Art. 14 - As Vias Coletoras são aquelas destinadas a coletar e distribuir o trânsito de entrada e saída entre as vias locais e as vias arteriais e de trânsito rápido, possibilitando o trânsito de passagem dentro das regiões da cidade e acesso aos lotes.

Art. 15 - As Vias Locais são aquelas caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas, nas quais a acessibilidade é prioritária em relação à circulação, permitindo acesso a lotes, e seu fluxo veicular é interrompido.

Art. 16 - As Vias integrantes da estrutura viária principal do município se encontram relacionadas e indicadas no Quadro 1 e Mapa 1, integrantes desta Lei.

Parágrafo Único - O Plano Municipal de Mobilidade previsto no artigo 19 desta lei poderá rever a classificação das vias, substituindo o quadro e o mapa citados no "caput".

Art. 17 - Para implantar a estrutura viária principal do município, ficam definidas como prioritárias as seguintes intervenções:

I. abertura de novas vias;

II. implantação de passagens de nível e viadutos;

III. qualificação de vias existentes, com ampliação do leito carroçável, calçadas e sinalização.

Parágrafo Único - As intervenções de que trata o “caput” deste artigo se encontram relacionadas e indicadas no Quadro 2 e Mapa 2, integrantes desta Lei.

Art. 18 - Para implantar a estrutura ciclovária do município, fica definida a ciclovia ou ciclofaixa onde couber, que interliga os quatro parques municipais, acompanhando o trajeto de vias arteriais.

§ 1º - A ciclovia está indicada no Mapa 2 integrante desta lei.

§ 2º - Além dessa ciclovia, poderão ser criadas ciclofaixas em outras vias, onde será prioritária a circulação de bicicletas.

§ 3º - Nos terminais de transporte coletivo e nos pontos finais de parada de ônibus de grande fluxo e associados a equipamentos públicos deverão ser implantados bicicletários.

§ 4º - O Poder Público Municipal deverá desenvolver campanhas educativas visando estimular o uso da bicicleta como meio complementar de transporte, assim como aumentar a segurança na sua utilização, buscando ampliar o respeito dos motoristas e dos cidadãos em geral pelos ciclistas.

Art. 19 - Com base nos objetivos, diretrizes e ações enunciados nesta Lei, o Executivo elaborará o Plano Municipal de Mobilidade, estabelecendo, no mínimo:

- I. revisão da hierarquização das vias para organização do tráfego;
- II. definição detalhada do sistema viário principal com os traçados definitivos das vias arteriais;
- III. mecanismos de integração entre o sistema de transporte coletivo municipal e sistemas de transporte coletivo intermunicipal e metropolitano;
- IV. hierarquização e integração dos sistemas de transporte coletivo estrutural e local;
- V. distribuição geográfica dos terminais e paradas de ônibus;
- VI. definição dos locais prioritários para a implantação, de abrigos e pontos de ônibus, a distância mínima obrigatória entre eles e um programa para sua conservação e manutenção;
- VII. implantação de mobiliário urbano nos terminais, especialmente bicicletários, lixeiras e bancos;
- VIII. garantia da acessibilidade de todos, inclusive das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, ao sistema público de transportes do município;
- IX. definição das rotas dos veículos de carga pesada;
- X. traçado definitivo das ciclovias e ciclofaixas, assim como localização dos bicicletários;
- XI. identificação dos percursos dos pedestres, para sua implementação e qualificação.

Parágrafo Único - O Plano Municipal de Mobilidade deverá ser elaborado e divulgado para debate, pelo Poder Público municipal no prazo de 360 dias a partir da entrada em vigor desse Plano Diretor Participativo.

Capítulo IV

Da Habitação

Art. 20 - A Política de Habitação tem como objetivo geral ampliar a qualidade de vida no município gerando condições dignas de moradia incluindo segurança na posse, urbanização adequada e infraestrutura e reduzindo substancialmente as necessidades habitacionais do município, tanto no que se refere ao déficit quantitativo quanto à inadequação habitacional.

Parágrafo Único - O objetivo geral estabelecido no “caput” desdobra-se em objetivos específicos a seguir enumerados seguidos das ações a eles correspondentes:

I. promover, estimular e ampliar a produção de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular no município, tendo em vista a redução do déficit habitacional, por meio de:

a) identificação e delimitação de áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 2 de acordo com o estabelecido no capítulo III do título III desta lei;

b) elaboração de Lei de Habitação de Interesse Social com parâmetros e índices construtivos específicos;

c) desenvolvimento de programas de produção habitacional por parte do município e incentivo para a promoção privada de HIS e HMP;

d) prioridade de atendimento à população moradora no município, com o estabelecimento de regras claras de enquadramento e seleção;

e) ação integrada com as concessionárias de serviços estaduais para a implementação de tarifas sociais mínimas de água, esgoto, energia elétrica e gás nas áreas de interesse social.

II. promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários existentes no município reduzindo a inadequação habitacional, por meio de:

a) identificação e delimitação de áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1 de acordo com o estabelecido no capítulo III do título III desta lei;

b) implantação de programas de urbanização e regularização fundiária e de melhoria e legalização das moradias existentes;

c) complemento da urbanização nas áreas que apresentem infraestrutura incompleta;

d) regularização dos loteamentos e legalização da moradia;

e) construção de novas unidades destinadas às famílias removidas por necessidade de obras de urbanização e de áreas de risco;

f) fazer gestões junto a Ministério Público, Cartórios de Registro de Imóveis e Poder Judiciário para agilização dos procedimentos necessários para a regularização de imóveis.

III. inibir a expansão de assentamentos irregulares por meio de:

a) notificação ao Ministério Público para punição e cobrança do loteador irregular;

b) promoção de programas educativos aliada à fiscalização para evitar a construção em áreas impróprias e adensamento do assentamento;

c) instalação de canal de comunicação para a população denunciar, facilitando a ação da fiscalização.

IV. estimular a construção de empreendimentos habitacionais garantindo qualidade de ocupação, por meio de:

a) orientação e o estímulo à produção de habitação por setores privados nas áreas com infraestrutura e acesso a serviços e equipamentos;

b) revisão do Código de Obras;

c) agilização da aprovação de empreendimentos habitacionais.

V. dar tratamento e controlar a ocupação de áreas de risco, por meio de:

a) contenção da ocupação de áreas inadequadas que ofereçam risco à vida;

b) retirada de moradores que ocupem áreas que ofereçam risco à vida, transferindo-os para soluções habitacionais adequadas;

c) reurbanização das áreas desocupadas e as que se encontram a beira de córregos para evitar a ocupação.

VI. dar tratamento legal aos loteamentos fechados irregularmente por meio de:

a) ações administrativas e judiciais com o objetivo de sanar a irregularidade;

b) elaboração de lei específica que trate da possibilidade de regularização de loteamentos fechados, respeitado o interesse público e a viabilidade urbanística, relacionada à concessão de direito real de uso onerosa e a criação de fundo para a implantação de espaços de uso público e equipamentos urbanos e comunitários nas áreas da cidade mais carentes desses espaços, como forma de contrapartida urbanística e ambiental prevista no parágrafo segundo do artigo 51 da Lei federal 11.977 de 7 de Julho de 2009 (Minha Casa Minha Vida)

Art. 21 - Para fins do disposto nos incisos I e II do “caput” deste artigo ficam definidos:

I. Habitação de Interesse Social - HIS é a moradia que se destina às famílias com renda igual ou inferior a R\$ 1.740,00 (um mil, setecentos e quarenta reais), com padrão de unidade habitacional com até 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável, 1 (um) sanitário e até uma vaga de garagem a cada 3 (três) unidades habitacionais.

Parágrafo Único - Para efeito de atualização anual da renda familiar relacionada à definição de habitação de interesse social – HIS do inciso I do “caput”, deverá ser usado o índice nacional de preços ao consumidor amplo – INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), determinado pelo IBGE para cada exercício.

II. Habitação de Mercado Popular é a moradia que se destina às famílias com renda superior a R\$ 1.740,00 (um mil, setecentos e quarenta reais) e igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com até 80m² (oitenta metros quadrados) de área construída computável, até 2 (dois) sanitários e até uma vaga de garagem por unidade;

III. assentamentos precários são porções do território onde predominam moradores de baixa renda, cujas moradias apresentam algum tipo de carência do ponto de vista construtivo, de infraestrutura urbana e de habitabilidade.

Art. 22 - Com base nos objetivos, diretrizes e ações enunciados nesta lei, o Poder Público Municipal elaborará o Plano Municipal de Habitação - PMH, de acordo com as exigências federais de adesão ao SNHIS, contendo no mínimo:

I. diagnóstico das condições de moradia no município;

II. identificação das demandas;

III. detalhamento dos objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta lei;

IV. programas e projetos propostos, incluindo fontes de recursos, formas de contrato e condições de retorno do financiamento;

V. definição dos critérios de priorização dos programas e projetos;

VI. definição de metas de atendimento da demanda, com prazos;

VII. critérios de priorização para atendimento da demanda.

Parágrafo Único - O Plano Municipal de Habitação deverá ser elaborado e divulgado para debate, pelo Poder Público Municipal no prazo de 360 dias a partir da entrada em vigor desse - Plano Diretor Participativo.

Art. 23 - Deverão ser garantidas todas as condições necessárias para adesão plena do município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), articulando a política municipal às políticas estadual e federal para ampliar a destinação de recursos para a promoção de programas habitacionais.

Art. 24 - Em complementação ao Plano Municipal de Habitação o Executivo deverá elaborar:

I. Plano de Regularização Fundiária, incluindo, no mínimo, os aspectos de:

a) diagnóstico das condições fundiárias;
b) identificação de alternativas de regularização;
c) instrumentos jurídicos de regularização fundiária utilizados pelo programa;

d) prioridades de atendimento.

II. Plano Municipal de Redução de Riscos, incluindo, no mínimo, os aspectos de:

a) método e procedimentos adotados no mapeamento das áreas de risco;

b) indicação de alternativas de intervenções estruturais;

c) alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco;

d) propostas para evitar a reocupação das áreas de risco que foram atendidas por programas habitacionais;

e) estimativa de custo das intervenções estruturais;

f) critérios para priorização das intervenções.

Parágrafo Único - Os planos de que tratam os incisos I e II deste artigo deverão ser elaborados e divulgados para debate, pelo Poder Público Municipal no prazo de 360 dias a partir da entrada em vigor desse Plano Diretor Participativo.

Capítulo V

Do Saneamento e Infraestrutura

Art. 25 - A política de Saneamento e Infraestrutura tem como objetivo geral universalizar o acesso ao saneamento básico e à infraestrutura urbana.

Parágrafo Único - O objetivo geral estabelecido no “caput” desdobra-se em objetivos específicos a seguir enumerados seguidos das ações a eles correspondentes:

I. ampliar a participação do município na gestão dos serviços geridos pela concessionária dos serviços de saneamento, por meio de:

a) elaboração de Plano Municipal de Saneamento Básico contendo, no mínimo, as áreas prioritárias de atendimento para a ampliação das redes de serviço de água e esgoto, metas de atendimento;

b) discussão com a concessionária sobre investimentos na captação, fornecimento e tarifas dos serviços prestados, de acordo com o Plano Municipal de Saneamento Básico;

c) discussão sobre os termos de concessão dos serviços de água e esgoto e garantias de regularidade de cobertura;

d) elaborar programa de sensibilização estimulando as ligações domiciliares à rede de esgoto, eliminando ligações na rede de águas pluviais e posteriormente, por meio de lei, tornar as ligações obrigatórias;

e) criar instrumento legal que obrigue os responsáveis pelas edificações de grande porte e atividades de grande consumo de água a implantar instalações para reúso de água para fins não potáveis, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

II. expandir e garantir a regularidade do serviço de coleta de lixo e incentivar a coleta seletiva, por meio de:

a) universalização da coleta de lixo;

b) criação do programa de coleta seletiva abrangendo toda cidade, criando postos de coleta e reestruturando a usina existente;

c) promoção de programas de educação e conscientização nos bairros nas escolas sobre descarte de lixo e coleta seletiva.

III. estruturar o serviço municipal para coleta, descarte e reciclagem de entulho incluindo a fiscalização e o controle do descarte em terrenos baldios e a criação de locais de entrega em regiões da cidade;

IV. garantir a drenagem de águas pluviais na totalidade do território minimizando enchentes, reduzindo a contaminação de córregos e rios, por meio de:

a) elaboração de um Plano Municipal de Drenagem;

b) ampliação da rede de drenagem de águas pluviais;

c) adequada manutenção dos componentes do sistema de drenagem;

d) incentivo a não impermeabilização das áreas livres, públicas e privadas.

V. expandir e manter a rede de iluminação pública, de forma a abranger todas as vias públicas incluindo projetos especiais de iluminação na Aldeia e parques públicos;

VI. elaborar projeto de cessão do espaço aéreo e subterrâneo para a implantação de cabeamento e redes de fibra ótica, especialmente nas áreas de Projetos Urbanos Especiais e a Área de Reurbanização I ampliando as oportunidades de atração econômica da região.

Capítulo VI

Dos Equipamentos Sociais e Espaços Públicos

Art. 26 - A política para os equipamentos sociais tem como objetivo geral completar a rede garantindo equipamentos localizados próximos à demanda, de forma articulada com o Plano de Mobilidade Urbana, de forma a permitir o acesso adequado a todas as parcelas da população e em conformidade com padrões estabelecidos pelas políticas específicas.

Parágrafo Único - O objetivo geral estabelecido no “caput” desdobra-se em objetivos específicos a seguir enumerados seguidos das ações a eles correspondentes:

I. garantir a universalização do acesso aos equipamentos de educação, por meio de:

a) implantação de creches em locais de fácil acesso, distribuídas adequadamente de acordo com a demanda;

b) ampliação dos equipamentos de ensino infantil adequando seu número e localização à demanda real nas regiões onde a acessibilidade seja facilitada;

c) manutenção da capacidade adequada de atendimento dos equipamentos do ensino fundamental e médio, em colaboração com o Governo do Estado;

d) articulação com Governo do Estado para a ampliação de rede de atendimento de escolas técnicas profissionalizantes;

e) gestões junto ao Governo Federal para a implantação de pólo educacional universitário;

II. garantir a universalização do acesso aos equipamentos de saúde, por meio de:

a) ampliação da rede de equipamentos de saúde e assistência social e a melhoria do acesso aos equipamentos existentes;

b) adequada distribuição dos postos de saúde, pronto-socorros e unidades de pronto atendimento no município dando prioridade às áreas de melhor acesso localizadas nos bairros mais populosos.

III. garantir a universalização do acesso aos serviços de assistência social, mediante a ampliação da rede de equipamentos de Assistência Social, implantando no mínimo uma unidade em cada macro região da cidade;

IV. reforçar a segurança pública no município, mediante:
a) a descentralização e melhor distribuição das delegacias pelas regiões da cidade;

b) a criação de bases comunitárias da Guarda Civil Municipal e da Polícia Militar nos bairros mais populosos em locais estratégicos;

c) a implantação de Brigada do Corpo de Bombeiros;
d) a ampliação do efetivo de segurança nos equipamentos públicos.

V. criar incentivos para a ampliação de serviços públicos ou privados que beneficiem a população, por meio de:

a) incentivo à implantação de agências bancárias nos centros de bairro;

b) implantação do Paço Municipal agregando secretarias e serviços municipais;

c) construção de novo prédio para a Câmara de Vereadores, com instalações adequadas à Participação da população em audiências públicas e debates;

d) gestões junto ao Governo do Estado para a implantação de um posto do Poupa Tempo;

e) criação e ampliação do serviço funerário municipal público com a implantação de novas áreas para cemitério e velório;

f) construção de albergue em local adequado.

VI. ampliar a rede de equipamentos socioculturais, por meio de:

a) implantação de novas bibliotecas públicas e da reforma e da ampliação do acervo das existentes;

b) implantação de casas de cultura e centros de vivência em todas as regiões da cidade, prioritariamente nos bairros mais populosos;

c) implantação de centros de lazer para a terceira idade;

d) associação de equipamentos educacionais a equipamentos culturais e esportivos.

VII. criar e manter espaços públicos devidamente equipados para viabilizar atividades esportivas, culturais e de lazer, por meio de:

lazer;

a) inclusão de atividades culturais nos equipamentos de esporte e

b) criação de centros esportivos em todas as regiões da cidade;

c) reestruturação do campo do Niterói para a prática de outras atividades esportivas como atletismo e ciclismo;

d) regularização dos campos de futebol existentes;

e) construção de piscinas públicas.

VIII. garantir a identificação e denominação de todas as vias públicas, por meio de:

a) placas de denominação de logradouros;

evitar a homonímia;

b) criação de cadastro de logradouros e de banco de nomes para

emplacamento.

c) lei que discipline a parceria entre setor público e privado para o

IX. promover a melhoria da paisagem urbana, por meio de:

“Carapicuíba Cara Limpa”;

a) lei que discipline a publicidade ao ar livre articulada ao programa

b) programas de requalificação de ruas e fachadas, com parcerias.

X. estabelecer política para a preservação e uso das áreas públicas tendo como princípios o interesse público e a função social na utilização dessas áreas, por meio de:

a) levantamento das áreas públicas cedidas, concedidas e com permissão de uso visando à revisão desses instrumentos com base nos princípios afirmados no inciso IX;

b) levantamento de áreas públicas ocupadas irregularmente e encaminhamento para sua adequação;

c) criação de um sistema de planejamento e controle de utilização das áreas públicas;

d) criação de um cadastro georeferenciado das áreas públicas contendo suas dimensões, características e forma de utilização;

e) elaboração de um plano diretor de áreas públicas;

f) lei que discipline a cessão de espaço público para publicidade e anúncios.

Capítulo VII

Do Meio Ambiente e das Áreas Verdes

Art. 27 - A política relacionada ao meio ambiente tem como objetivo geral melhorar a qualidade do ambiente urbano a partir da valorização da rede hídrica e da ampliação de áreas com vegetação na cidade.

Parágrafo Único - O objetivo geral estabelecido no “caput” desdobra-se em objetivos específicos a seguir enumerados seguidos das ações a eles correspondentes:

I. preservação e recuperação dos fundos de vale por meio de:

- proteção permanente;
- habitações de interesse social – HIS, cuja permanência ou remoção deverá ser objeto de definição pela política de habitação;
- entulho;
- vegetação;
- nascentes.
- canalização, eliminação de esgoto a céu aberto, recuperação e arborização das margens por meio de:
- ocupação;
- recursos hídricos.
- de:
- praças e vias;
- nativas;
- regiões mais populosas;
- de campanhas educativas junto à população.
- distância;
- esportes;
- atividades culturais;
- dos principais parques públicos.
- a) restrição do processo de ocupação, em particular, das áreas de
 - b) remoção de construções das beiras de córregos, exceto das
 - c) proibição de extração de areia;
 - d) maior fiscalização em relação ao despejo clandestino de
 - e) requalificação das margens de rios e córregos com o plantio de
 - f) implantação de parques lineares ao longo de rios e córregos;
 - g) criação de política e de incentivos para a proteção das
 - h) investir na recuperação dos cursos d'água por meio de
- a) afastamento de poluentes e de ligações clandestinas de esgoto;
 - b) ampliação de áreas permeáveis;
 - c) criação de unidades de conservação;
 - d) recuperação das margens com vegetação e controle para não
 - e) participar ativamente nos órgãos colegiados de gestão de
- III. proteger e recuperar a cobertura vegetal no município, por meio**
- a) implantação de uma unidade de conservação na Chácara do Quiriri reservando área de preservação, destinando área para centro de educação ambiental e para reassentamento de moradores;
 - b) preservação das áreas verdes existentes e a arborização das
 - c) recuperação de áreas verdes com o resgate de espécies
 - d) criação de novas áreas verdes e de lazer distribuídas nas
 - e) criação de um programa de educação ambiental para jovens e
- IV. qualificar os parques existentes na cidade, por meio de:**
- a) implantação de banheiros públicos;
 - b) criação de pistas de caminhada e corrida com demarcação de
 - c) implantação de equipamentos e aparelhos para a prática de
 - d) implantação de aparelhos para a recreação infantil;
 - e) criação de cursos e oficinas para prática de esportes e
 - f) garantia de segurança para os frequentadores;
 - g) realização de audiências públicas para discutir o cercamento

Capítulo VIII

Do Patrimônio Histórico e Identidade da Cidade

Art. 28 - A política relacionada ao Patrimônio Histórico e Cultural e à Identidade da Cidade tem como objetivo geral potencializar o sentimento de pertencimento dos cidadãos carapicuibanos e reforçar a identidade da cidade de Carapicuíba.

Parágrafo Único - O objetivo geral estabelecido no “caput” desdobra-se em objetivos específicos a seguir enumerados seguidos das ações a eles correspondentes:

I. valorizar o patrimônio cultural e histórico da cidade, estimulando atividades de turismo não predatórias e de educação patrimonial, por meio de:

a) criação de mecanismo de resgate, preservação e divulgação da história da cidade;

b) criação de política de preservação e tombamento de imóveis de interesse cultural e de preservação do patrimônio imaterial;

c) criação de Zonas de Interesse Cultural no âmbito do município;

d) criação de programa que promova nas escolas a cultura e a história da cidade, com visitas monitoradas aos lugares históricos da cidade;

e) ampliação da infraestrutura voltada para o turismo;

f) criação de um plano de ocupação e uso cultural para a área tombada da Aldeia, reavaliando o uso atual.

II. promover a realização de atividades culturais no município, por meio de:

a) elaboração do projeto voltado à utilização cultural do Parque da Aldeia;

b) criação de um calendário cultural elaborado com a participação dos moradores e o incentivo a apresentação de artistas locais;

c) incentivo e a promoção de atividades artísticas em vias fechadas, como o programa ruas de lazer, nas praças e outros espaços públicos;

d) criação de um centro de convenções e eventos localizados na Área Homogênea de Preservação, próximo a Aldeia;

e) valorização e divulgação das festas históricas;

f) desenvolvimento de ações permanentes de formação em todas as linguagens artísticas;

g) reativação da banda municipal.

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Capítulo I

Das Áreas Homogêneas

Art. 29 - O território do município de Carapicuíba, apresentando diferentes graus de consolidação e qualificação urbana, fica dividido, para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, em áreas homogêneas delimitadas no Mapa 3 e descritas no Quadro 3 integrantes desta lei:

- I. Área de Reurbanização Planejada I e II;
- II. Área de Regularização e Qualificação Urbana;
- III. Área de Urbanização e Regularização;
- IV. Área de Urbanização Controlada;
- V. Área de Proteção e Urbanização Controlada.

Seção I

Área de Reurbanização Planejada I

Art. 30 - A Área de Reurbanização Planejada I fica dividida em três setores, Entorno da Ferrovia e Lagoa, Centro, e entorno do Ribeirão Carapicuíba e Distrito Industrial.

Art. 31 - O setor do Entorno da Ferrovia e Lagoa inclui a orla ferroviária até a divisa do município ao norte, fica próximo às rodovias e à via fluvial do Tietê, integra a Zona de Uso Controlado da APA Várzea do Tietê, nele se localizam as estações e os terminais de transporte de massa e o Parque da Lagoa; neste setor há grandes áreas não ocupadas e os empreendimentos em andamento indicam uma tendência de transformação que aliada a sua inserção regional o caracteriza como eixo de interesse para o mercado imobiliário.

Parágrafo Único - Para o setor do Entorno da Ferrovia e Lagoa a diretriz principal é a de transformação e renovação urbana, por meio de:

- I. estabelecimento de um padrão de ocupação que permita alta densidade construtiva e verticalização, e que observe as diretrizes estabelecidas para a Zona de Uso Controlado da APA Várzea do Tietê;
- II. complementação da estrutura viária e de transporte coletivo;
- III. participação da iniciativa privada e em parceria com o Poder Público municipal nas intervenções necessárias à transformação desejada;
- IV. implantação de empreendimentos e atividades geradores de desenvolvimento econômico;
- V. requalificação da área da Estação de Carapicuíba;
- VI. implantação de equipamentos de educação, lazer e cultura;
- VII. previsão de áreas para uso habitacional.

Art. 32 - O setor Centro contém o principal pólo comercial e de serviços da cidade e a área ao longo da Avenida Deputado Emílio Carlos, que liga Carapicuíba a Osasco e Barueri; tem urbanização consolidada, lotes pequenos e grande adensamento construtivo com pouca verticalização e um sistema viário insuficiente, sua localização e características apontam para uma necessária reestruturação.

Parágrafo Único - Para o setor Centro a diretriz principal é a de requalificação urbana, por meio de:

- I. incentivos para a transformação da área;

II. criação de um padrão de ocupação que incentive o remembramento de lotes, a alta densidade construtiva e a instalação de atividades geradoras de renda e emprego;

III. intervenções para melhoria e qualificação do sistema viário;

IV. participação da iniciativa privada e em parceria com o Poder Público municipal nas intervenções necessárias à transformação desejada.

Art. 33 - O setor do Ribeirão Carapicuíba e do Distrito Industrial contém a faixa paralela ao Rodoanel ao longo do Ribeirão Carapicuíba e a área ocupada pelo Distrito Industrial, na divisa leste do município, caracterizada pela proximidade ao acesso ao Rodoanel e por lotes grandes parcialmente desocupados características que indicam potencial transformação de uso e necessidade de reestruturação.

Parágrafo Único - Para o setor do Ribeirão Carapicuíba e do Distrito Industrial a diretriz principal é a de dar nova destinação a área, por meio de:

I. incentivos para a atração de empreendimentos e atividades geradoras de renda e emprego, em especial indústrias não poluentes e serviços, sem a exclusão de empreendimentos verticais de uso residencial;

II. criação de um padrão de ocupação que incentive a alta densidade construtiva e a verticalização, garantindo adequada transição para proteção da área tombada da Aldeia e a preservação e recuperação de fundos de vale e áreas ambientalmente sensíveis;

III. intervenções na estrutura viária;

IV. participação da iniciativa privada e em parceria com o Poder Público municipal nas intervenções necessárias à transformação desejada.

Art. 34 - Na Área de Reurbanização Planejada I, em consonância com as diretrizes e as ações preconizadas para os três setores que a compõem poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

I. lei de uso e ocupação do solo;

II. Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III. Operação Urbana Consorciada;

IV. Concessão Urbanística;

V. Parcelamento e Edificação Compulsória;

VI. Direito de Preempção;

VII. licenciamento ambiental;

VIII. Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental;

IX. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança.

Seção II

Área de Reurbanização Planejada II

Art. 35 - A Área de Reurbanização Planejada II fica dividida em três setores: Inocência Seráfico, Cadaval e Rio Cotia.

Art. 36 - O setor Inocência Seráfico abrange a área ao longo da avenida com o mesmo nome, que é o principal eixo de circulação norte-sul, de ônibus e de automóveis, com capacidade inferior à demanda apresentando problemas crônicos de congestionamento; é a principal centralidade linear de comércio e serviços; tem um padrão de

ocupação caracterizado por lotes pequenos, adensamento construtivo com pouca verticalização e poucas áreas livres; área com potencial de valorização e características que apontam para necessidade de intervenção.

§ 1º - Para o setor Inocência Seráfico a diretriz principal é a de requalificação da via e transformação do entorno, por meio de:

I. intervenção para requalificação da via, leito, passeio e mobiliário urbano, com especial atenção para a acessibilidade;

II. reorganização do tráfego com a retirada de parte da circulação de veículos, dando prioridade ao transporte coletivo;

III. incentivos para a construção de estacionamentos;

IV. criação de padrão de ocupação compatível com a função de centralidade linear.

§ 2º - No setor Inocência Seráfico, em consonância com a diretriz e as ações preconizadas no “caput” e no parágrafo primeiro, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

I. lei de uso e ocupação do solo;

II. Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III. Parcelamento e Edificação Compulsória;

IV. Direito de Preempção;

V. desapropriação;

VI. dação em pagamento.

Art. 37 - O setor do Cadaval abrange a área ao longo do córrego e da avenida com mesmo nome, se caracteriza por obras de canalização, abertura e prolongamento da via, pela necessidade de reassentamento de famílias desalojadas pelas obras e pelo potencial interesse do mercado imobiliário na área lindeira a nova avenida, características que apontam para a necessidade de controle e regulação da ocupação.

§ 1º - Para o setor Cadaval a diretriz principal é a de renovação e qualificação urbana, por meio de:

I. criação de padrão de ocupação de maior densidade coerente com a valorização decorrente da abertura da avenida;

II. complementação da abertura da avenida ao longo do Córrego Cadaval em direção ao sul até a Estrada da Fazendinha;

III. complementação da abertura da avenida ao longo do Córrego Cadaval em direção norte até o cruzamento com a Avenida Emílio Carlos, criando eixo de ligação com o terminal Santa Therezinha de transporte coletivo previsto nesta lei;

IV. participação da iniciativa privada e em parceria com o Poder Público Municipal nas intervenções necessárias à transformação desejada;

V. complementação do sistema viário com a construção de ciclovia e ciclofaixas;

VI. criação de corredores verdes ao longo das margens e da avenida;

VII. qualificação dos espaços públicos ao longo da avenida.

§ 2º - No Setor Cadaval, em consonância com a diretriz e as ações preconizadas no “caput” e no parágrafo primeiro, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

I. lei de uso e ocupação do solo;

II. Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III. Transferência do Direito de Construir;

IV. Parcelamento e Edificação Compulsória;

V. Direito de Preempção;

VI. desapropriação.

Art. 38 - O setor Rio Cotia abrange a área ao longo do rio na divisa oeste do município, e é caracterizado pela presença de ocupações irregulares e inundações na área da várzea; por um padrão de urbanização precário nas áreas ocupadas e pela presença da maior área de propriedade privada desocupada do município, características que requerem um controle de ocupação coerente com as diretrizes de preservação ambiental em estudo pelo Governo do Estado para a APRM-C- Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Rio Cotia.

§ 1º - Para o Setor Rio Cotia a diretriz principal é a de requalificação com preservação ambiental, por meio de:

I. preservação de áreas livres ao longo do Rio Cotia, com implantação de corredor verde e parque;

II. urbanização controlada com padrão de baixa densidade construtiva, respeitadas as características da Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA ao longo do Rio Cotia;

III. criação de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS para reassentamento das famílias a serem removidas na área da ZEIA ao longo do Rio Cotia;

IV. ações de preservação e recuperação da vegetação na área da várzea;

V. incentivo à preservação de áreas verdes privadas através de benefícios de natureza urbanística;

VI. abertura de via em continuação à Rua Vitório Fornazaro até a Estrada do Jacarandá e execução de ponte interligando à nova via ao município de Barueri.

§ 2º - No Setor Rio Cotia, em consonância com a diretriz e as ações preconizadas no “caput” e no parágrafo primeiro, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

I. demarcação de áreas de preservação ambiental;

II. lei de uso e ocupação do solo;

III. Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;

IV. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

V. licenciamento ambiental;

VI. Transferência do direito de construir;

VII. Direito de preempção;

VIII. desapropriação.

Seção III

Área de Regularização e Qualificação Urbana

Art. 39 - A Área de Regularização e Qualificação Urbana corresponde à área da COHAB, com urbanização consolidada, infraestrutura completa, alguns terrenos vazios, a ocupação irregular de áreas com atividades de comércio e serviços, carência de equipamentos e serviços essenciais e a presença de assentamento precário denominado Vila Municipal.

§ 1º - Para a Área de Regularização e Qualificação Urbana a diretriz principal é a de complementação da ocupação e qualificação da área, por meio de:

- I. regularização do conjunto, com a doação ao município das vias, espaços livres de uso público e áreas de equipamento urbano e comunitário;
- II. requalificação dos espaços públicos e do patrimônio construído;
- III. destinação de terrenos vazios para a produção de Habitação de Interesse Social – HIS e implantação de equipamentos públicos;
- IV. consolidação da centralidade existente, com a implantação planejada de equipamentos públicos e privados, que se somem aos institucionais existentes;
- V. regularização do Parque dos Paturis com a criação de Zona Especial de Interesse Ambiental;
- VI. gestão junto à COHAB-SP para a reassentamento das famílias da Vila Municipal em área próxima;
- VII. ações que viabilizem a regularização das áreas ocupadas irregularmente com atividades de comércio e serviços, respeitado o interesse público.

§ 2º - Na Área de Regularização e Qualificação Urbana, em consonância com a diretriz e as ações preconizadas no “caput” e no parágrafo primeiro, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- I. lei de uso e ocupação do solo, com padrões adequados à consolidação da centralidade existente;
- II. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, destinada a realocação das famílias removidas da Vila Municipal;
- III. regularização fundiária prevista na Seção III do Capítulo III do

Título III.

Seção IV

Área de Urbanização e Regularização

Art. 40 - A Área de Urbanização e Regularização contém a maior parte dos bairros da cidade, área de alta densidade com predominância da população de baixa renda, caracterizada por um padrão de urbanização precário, pela insuficiência de infraestrutura e equipamentos sociais, pela ausência de áreas verdes e públicas, e pela forte presença de favelas e loteamentos irregulares.

§ 1º - Para a Área de Urbanização e Regularização a diretriz principal é a melhoria do padrão de urbanização e a regularização fundiária, por meio de:

- I. implantação ou complementação da infraestrutura básica, redes de água e esgoto, drenagem e iluminação pública;
- II. qualificação das vias e da abertura de vias de interligação entre os bairros e entre as regiões;
- III. implantação de equipamentos sociais nas áreas com carência de atendimento;
- IV. implantação de áreas verdes e de recreação;
- V. criação de novas centralidades nos bairros, consolidando tendências e potencialidades.

§ 2º - Na Área de Urbanização e Regularização, em consonância com a diretriz e as ações preconizadas no “caput” e no parágrafo primeiro, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- I. lei de uso e ocupação do solo, com padrões de maior densidade construtiva e mescla de usos nas centralidades;
- II. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- III. Parcelamento e Edificação Compulsória;

IV. Direito de Preempção;
V. desapropriação;
VI. regularização fundiária prevista na Seção III do Capítulo III do Título III;
VII. parcerias para implantação e manutenção de áreas verdes e equipamentos públicos.

Seção V

Área de Urbanização Controlada

Art. 41 - A Área de Urbanização Controlada localizada na região sul do município é caracterizada por uma ocupação de baixa densidade construtiva e populacional, de padrão horizontal mono-funcional residencial, em loteamentos de médio e alto padrão, alguns fechados irregularmente; pela presença significativa de áreas não ocupadas, públicas e privadas e pela localização de comércio e serviços ao longo das principais vias de acesso.

§ 1º - Para a Área de Urbanização Controlada a diretriz principal é a manutenção da qualidade ambiental e da baixa densidade construtiva, por meio de:

I. manutenção da baixa densidade construtiva e do padrão horizontal de ocupação compatíveis com os estudos da APRM do Rio Cotia;

II. manutenção das áreas cobertas por vegetação;

III. estabelecimento de padrão ocupação e uso adequado aos corredores de comércio e serviços ao longo da Avenida São Camilo, compatíveis com a vizinhança residencial;

IV. abertura de vias públicas, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público fechados irregularmente;

V. estímulo ao aproveitamento dos espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários com finalidade de recreação, esportes e programas de educação ambiental;

VI. estabelecimento de regras, por meio de lei específica, para a regularização do fechamento de vias públicas, respeitado o interesse público e a viabilidade urbanística;

VII. intervenção para a qualificação das principais vias de acesso.

§ 2º - Na Área de Urbanização Controlada, em consonância com a diretriz e as ações preconizadas no "caput" e no parágrafo primeiro, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

I. lei de uso e ocupação do solo;

II. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança;

III. lei específica para a regularização do fechamento de vias públicas de bolsões residenciais, com previsão de concessão de direito real de uso onerosa de áreas públicas e de fundo para implantação de áreas verdes nas regiões mais carentes do município.

Seção VI

Área de Proteção e Urbanização Controlada

Art. 42 - A Área de Proteção e Urbanização Controlada contém a área tombada da Aldeia de Carapicuíba, sua área envoltória e entorno, a área da Chácara do

Quiriri e do Sanatório, assentamentos precários, algumas áreas livres, loteamentos e condomínios com diversificado padrão de ocupação.

§ 1º - Para a Área de Proteção e Urbanização Controlada a diretriz principal é a preservação patrimonial e ambiental com a recuperação da centralidade da Aldeia, por meio de:

I. ações voltadas à formação de centralidade cultural aproveitando o potencial histórico, ambiental e turístico;

II. ações voltadas à preservação ambiental;

III. urbanização e regularização de assentamentos precários, de forma compatível com a diretriz principal dessa área homogênea;

IV. disciplina a ocupação do solo de baixa densidade construtiva, compatível com a diretriz principal dessa área homogênea, com proibição de usos inadequados e restrição à verticalização;

V. fiscalização rigorosa para evitar o surgimento e a ampliação de assentamentos precários.

§ 2º - Na Área de Proteção e Urbanização Controlada, em consonância com a diretriz e as ações preconizadas no “caput” e no parágrafo primeiro, deverão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

I. Unidade de Conservação Ambiental, espécie Parque, na área da Chácara do Quiriri;

II. Área de Proteção do Entorno da Aldeia, disciplinando de forma restritiva a ocupação do solo no entorno da área tombada;

III. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança;

IV. Direito de Preempção;

V. lei de uso e ocupação do solo;

VI. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

VII. Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;

VIII. revisão das cessões de área pública, inclusive do contrato de cessão em comodato da área do Sanatório Anhembi, para garantir o interesse público e o cumprimento da função social da propriedade.

Capítulo II

Do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Seção I

Das diretrizes para a disciplina de parcelamento do solo, uso e ocupação do solo

Art. 43 - A legislação que disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo, considerando os princípios e objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo para o desenvolvimento urbano do município, estabelecerá normas relativas ao controle de:

I. parcelamento do solo e sua relação com a estrutura viária e a destinação de áreas públicas;

II. densidades construtivas e densidades populacionais;

III. gabarito e volumetria das edificações;

IV. relação entre espaços públicos e privados;

V. pólos geradores de tráfego e estacionamentos;
VI. insolação, aeração, permeabilidade do solo e cobertura vegetal;
VII. usos, atividades e o impacto de seu funcionamento na vizinhança.

Parágrafo Único - Para o estabelecimento das normas a que se referem os incisos do “caput”, deverão ser considerados os objetivos e as ações estabelecidos para a política de uso do solo no capítulo I do título II desta lei, as diretrizes para o tratamento das áreas homogêneas do município no capítulo I do título III desta lei, além das condições físicas e ambientais:

I. topografia conforme a declividade e a situação do terreno;
II. drenagem das águas pluviais conforme a localização do terreno;
III. condições do solo quanto à sua permeabilidade, erodibilidade, nível do lençol freático e outros aspectos geotécnicos;
IV. condições atmosféricas, as correntes aéreas e a formação de ilhas de calor;
V. existência de vegetação arbórea significativa.

Art. 44 - A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, fixará coeficientes de aproveitamento máximo – C_{max} para cada zona de uso, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade projetado para cada uma delas.

Parágrafo Único - A lei a que se refere o “caput” não poderá alterar os coeficientes de aproveitamento mínimo – C_{min} e básico – C_{bas} fixados por este Plano Diretor Participativo.

Art. 45 - Além do disposto no artigo 44 desta lei, em conformidade com os princípios objetivos e diretrizes estabelecidos por este Plano Diretor Participativo, a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, poderá:

I. delimitar áreas para projetos urbanos especiais com parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo, em todo o território do Município;
II. delimitar zonas de interesse social – ZEIS;
III. delimitar zonas de interesse ambiental – ZEIA;
IV. delimitar perímetros onde poderão ser aplicados quaisquer dos instrumentos especificados neste Plano Diretor Participativo;
V. fixar parâmetros para controle da localização de atividades, definindo critérios de compatibilidades o meio físico, com as condições das vias de acesso e características da vizinhança;
VI. fixar parâmetros para controle de empreendimentos que provoquem significativo impacto no ambiente ou na infra-estrutura urbana;
VII. fixar parâmetros de utilização das áreas públicas.

Art. 46 - Projeto de lei de revisão da legislação em vigor que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo, com base nas disposições deste Plano Diretor Participativo, deverá ser elaborado pelo Executivo no prazo de 180 dias contados a partir da data de publicação desta lei.

Seção II

Das medidas de aplicação imediata da disciplina de parcelamento do solo

Art. 47 - O parcelamento do solo em todo território municipal deverá observar as disposições da Lei Federal 6.766 de 1979 com as modificações introduzidas

pela Lei Federal 9.785 de 1999, e as condições e parâmetros fixados por este Plano Diretor Participativo, que terão aplicação imediata após a data de publicação desta lei.

Parágrafo único - Não será admitido o parcelamento das áreas sujeitas ao direito de preempção e localizadas nas zonas de interesse ambiental – ZEIA.

Art. 48 - Nos parcelamentos definidos como loteamento será obrigatória a destinação de áreas públicas proporcionais à área total da gleba a ser loteada, com no mínimo:

- I. 20% (vinte por cento) para os sistemas de circulação;
- II. 15% (quinze por cento) para espaços livres de uso público;
- III. 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

§ 1º - No caso da área correspondente ao sistema de circulação não atingir o mínimo fixado no inciso I do “caput”, a diferença deverá ser acrescida a área destinada aos espaços livres de uso público.

§ 2º - As áreas classificadas como Áreas de Preservação Permanente – APP não poderão integrar o percentual mínimo fixado no inciso II do “caput”.

Art. 49 - Nos parcelamentos definidos como desmembramento será obrigatória a destinação de áreas públicas proporcionais à área total da gleba a ser desmembrada, com no mínimo:

- I. 15% (quinze por cento) para espaços livres de uso público.
- II. 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

Parágrafo Único - As áreas classificadas como Áreas de Preservação Permanente – APP não poderão integrar o percentual mínimo fixado no inciso I do “caput”.

Art. 50 - Quando as áreas a parcelar situarem-se na área homogênea de urbanização controlada, a destinação de áreas públicas para espaços livres de uso público e equipamentos urbanos e comunitários poderá ocorrer em outras áreas, de valor equivalente, a critério do órgão responsável pela aprovação do parcelamento, localizadas na área homogênea de urbanização e regularização.

§ 1º - A localização das áreas públicas referidas no “caput” deverá ser decidida com base em critérios que levem em conta a carência dos bairros com relação à existência de áreas livres e a demanda da população local por equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º - A equivalência de valor entre as áreas terá como base o valor do metro quadrado do terreno fixado na Planta Genérica de Valores para o lançamento do imposto predial e territorial urbano – IPTU.

§ 3º - Na fase de diretrizes, o órgão responsável deverá comunicar ao responsável pelo parcelamento a opção pela medida preconizada no “caput” e indicar o bairro ou região da cidade onde devem se localizar as áreas públicas.

§ 4º - O registro do parcelamento, entre as outras condições previstas na legislação, ficará condicionado ao registro da doação das áreas a que se refere o “caput” ao Município.

§ 5º - O procedimento administrativo destinado a viabilizar as disposições do “caput” será objeto de regulamentação por Ato do Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 51 - Nos loteamentos será exigida infraestrutura constituída de no mínimo:

- I. rede de drenagem;
- II. rede de água e esgoto;
- III. rede de energia elétrica;
- IV. iluminação pública;
- V. vias de circulação pavimentadas;
- VI. arborização das calçadas;
- VII. paisagismo dos espaços livres de uso público.

Art. 52 - Deverão ser observados os procedimentos administrativos para a aprovação dos projetos de parcelamento e outras disposições da legislação em vigor, que não conflitem com condições e parâmetros fixados por este Plano Diretor Participativo, sem prejuízo da aplicação da legislação federal e estadual pertinentes.

Seção III

Das medidas de aplicação imediata da disciplina de uso e ocupação do solo

Art. 53 - O uso e a ocupação do solo em todo território municipal deverá observar as condições, restrições e parâmetros estabelecidos por este Plano Diretor Participativo, que terão aplicação imediata a partir da data de publicação desta lei.

Art. 54 - Em consonância com as disposições da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, ficam estabelecidos os índices de ocupação do solo necessários à aplicação dos instrumentos, parcelamento, edificação e utilização compulsórios, outorga onerosa do direito de construir e transferência de potencial construtivo:

I. coeficiente de aproveitamento mínimo - C_{Amin} igual a 0,5 (cinco décimos) para todo o território do município, exceto para as zonas de interesse ambiental, para a área tombada da Aldeia e sua área envoltória de proteção;

II. coeficiente de aproveitamento básico – C_{Bas} igual a 1 (um) para toda área do município exceto:

a) para as zonas de interesse ambiental, onde o C_{Bas} é igual a 0,1 (um décimo);

b) para a área tombada da aldeia onde não são permitidas novas construções.

III. coeficiente de aproveitamento máximo – C_{Max} igual aos coeficientes de aproveitamento fixados pela legislação em vigor, até sua revisão, exceto:

a) nas zonas de interesse social, onde o C_{Max} é igual a 4,0 (quatro);

b) nas zonas de interesse ambiental, onde o C_{Max} é igual a 0,1 (um décimo).

§ 1º - Para os efeitos desta lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º - Em todo território municipal, a área edificável sem o pagamento da outorga onerosa do direito de construir ou sem a transferência do potencial construtivo fica limitada a resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 3º - A área edificável correspondente a aplicação dos coeficientes de aproveitamento máximos fixados para cada zona só poderá ser alcançada através da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir, exceto para as edificações destinadas a habitação de interesse social – HIS.

Art. 55 - Com o objetivo de proteção a paisagem urbana no entorno da área tombada da Aldeia de Carapicuíba, fica estabelecido o gabarito de altura das edificações de 12 (doze) metros num raio de 500 (quinhentos) metros do centro geométrico da Aldeia.

§ 1º - Para efeito do disposto no “caput”, a altura da edificação será medida a partir do perfil natural do terreno.

§ 2º - Limitação mais restritiva originária do órgão responsável pelo tombamento prevalecerá ao disposto no “caput”.

Art. 56 - Projetos de condomínios de uso residencial ou empreendimentos de uso não residencial, com tipologia de edificação horizontal ou vertical, com área de terreno superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), sem a abertura de vias públicas, deverão destinar áreas públicas proporcionais à área total do terreno, com no mínimo:

- I. 15% (quinze por cento) para espaços livres de uso público;
- II. 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

§ 1º - Aplica-se aos empreendimentos a que se refere o “caput” o disposto no artigo 50 desta lei.

§ 2º - A obrigação a que se refere o “caput” e seus incisos não se aplica no caso de terrenos resultantes de parcelamentos que já destinaram área pública.

Art. 57 - Deverão ser observados os procedimentos administrativos para a aprovação dos projetos de edificação e para o licenciamento de atividades, bem como outras disposições da legislação em vigor,

Capítulo III

Das zonas especiais

Seção I

Da Zona especial de interesse social – ZEIS

Art. 58 - Para alcançar os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo relativos ao equacionamento do problema habitacional ficam criadas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 59 - As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários e conjuntos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular em assentamentos precários e em áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 60 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são demarcadas a partir da existência de:

I. favelas;
II. habitações coletivas precárias;
III. parcelamento e loteamentos irregulares de baixa renda;
IV. conjunto habitacional de promoção pública;
V. conjunto de unidades habitacionais precárias;
VI. imóveis não edificados ou subutilizados com potencial de ocupação por Habitação de Interesse Social.

Art. 61 - As Zonas Especiais de Interesse Social se subdividem nas seguintes categorias:

I. Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) – áreas públicas ou privadas caracterizadas pela existência de assentamentos definidos nos incisos I a V do artigo anterior, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, de interesse público na promoção da regularização urbanística e fundiária;

II. Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) - áreas com predominância de imóveis definidos no inciso VI do artigo anterior, adequados à urbanização, de interesse público na promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, destinada à demanda definida no inciso I do artigo 21 desta lei.

Parágrafo Único - A localização e os limites das zonas de que trata este artigo são os constantes do Mapa 4 e Quadro 4 , desta Lei.

Art. 62 - As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) se destinam a:

I. cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II. regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários ocupados pela população de baixa renda;

III. eliminação de riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas;

IV. oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo qualidade ambiental aos seus habitantes;

V. recuperação de imóveis degradados ou em condições precárias de habitabilidade;

VI. provisão habitacional para desadensamento e eliminação de coabitações;

VII. provisão de espaços públicos e equipamentos sociais complementares à habitação;

VIII. provisão de espaços comunitários destinados a capacitação profissional e promoção de atividades de geração de emprego e renda complementares à habitação;

IX. desenvolvimento social e econômico dos seus ocupantes.

§ 1º - Nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1), em consonância com os objetivos preconizados nos itens do “caput” deste artigo, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

I. concessão de uso especial para fins de moradia;

II. usucapião especial de imóvel urbano;

III. concessão de direito real de uso;

IV. autorização de uso;

V. cessão de posse;

VI. assistência técnica e jurídica gratuita;

VII. direito de preempção;

VIII. transferência do potencial construtivo.

§ 2º - A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser aplicada no caso de doação de imóvel considerado adequado à destinação de HIS, a critério do Executivo.

Art. 63 - O Poder Público Municipal deverá elaborar um Plano de Urbanização para cada ZEIS 1, setor ou conjunto de ZEIS 1, com a Participação da população moradora da área e do entorno da área delimitada como ZEIS.

§ 1º - O Plano de Urbanização de que trata o “caput” deste artigo deverá prever:

I. diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos e usos permitidos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana, respeitadas as normas estabelecidas na legislação e nas normas técnicas pertinentes;

II. diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo:

a) análise físico-ambiental da área que compreende a ZEIS e seu entorno;

b) análise urbanística e fundiária;

c) caracterização socioeconômica da população residente;

d) estudo de viabilidade econômico-financeira.

III. os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo infra-estrutura básica, sistema viário, remembramentos de lotes e recuperação ambiental e, quando for necessário, eliminação das situações de risco e estabilização de taludes e margens de córregos;

IV. instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V. forma de integração das ações dos diversos setores públicos cuja ação tenha interface no perímetro da ZEIS objeto do Plano;

VI. fontes de recursos para a implementação das intervenções;

VII. plano de ação social, incluindo formas de Participação da população e atividades de geração de emprego e renda, onde for possível.

§ 2º - No caso de ZEIS 1 inserida em Parte ou em seu todo em Área de Preservação Permanente - APP, além dos requisitos definidos no §1º deste artigo, o Plano de Urbanização deverá considerar critérios que permitam a recuperação ambiental da área.

§ 3º - Nos Planos de Urbanização das ZEIS 1 o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de equipamentos sociais e áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento, quando for necessário.

§ 4º - As áreas livres e institucionais a serem doadas ao Poder Público Municipal, necessárias para a regularização do assentamento, poderão estar localizadas fora deste, quando o Plano de Urbanização indicar a inviabilidade de sua aplicação na própria área.

§ 5º - Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS 1 quando necessários para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público, garantido o estabelecido no § 3º deste artigo.

§ 6º - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS 1, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora, ficando autorizado a firmar convênios com entidades sem fins lucrativos para a prestação dessas assessorias.

§ 7º - Os proprietários de lotes ou glebas no perímetro das ZEIS 1 e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão elaborar Plano de Urbanização de acordo com orientação do Executivo.

Art. 64 - O plano de urbanização da ZEIS nº 23 (vinte e três) além da legislação e normas aplicáveis, deverá utilizar a área desocupada para o desadensamento do assentamento existente e para a implantação de áreas livres de uso público.

Art. 65 - As Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) se destinam a:

- I. ampliar a oferta de moradia para a população de baixa renda;
- II. combater o déficit habitacional do município;
- III. induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social.

§ 1º - Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2), em consonância com os objetivos preconizados nos itens do “caput” deste artigo, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- I. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo no tempo;
- III. desapropriação para fins de moradia;
- IV. Consórcio imobiliário;
- V. Direito de preempção;
- VI. Transferência do direito de construir;
- VII. dação em pagamento.

§ 2º - O direito de preempção e a edificação, parcelamento e utilização compulsórios deverão ser aplicados a todos os imóveis particulares localizados nas ZEIS 2.

Art. 66 - As áreas definidas como ZEIS-2, devem ser ocupadas predominantemente com a promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, observados os seguintes critérios:

- I. no mínimo 60% (sessenta por cento) da área construída computável deverá ser destinada a HIS;
- II. no máximo 20% (vinte por cento) da área construída computável poderá ser destinada à Habitação de Mercado Popular – HMP;
- III. no máximo de 20% da área construída computável poderá ser destinada para outros usos.

Art. 67 - O projeto e a implantação dos empreendimentos destinados à habitação de interesse social HIS na zona de interesse social ZEIS nº 26 (vinte e seis) deverão observar, além da legislação e normas aplicáveis, as seguintes diretrizes especiais:

- I. o percentual de áreas verdes exigido para a aprovação dos empreendimentos deve se concentrar na faixa de terreno lindeira ou paralela à Avenida São Camilo;
- II. a altura das edificações, incluindo coberturas, áticos e caixas d'água não poderá ultrapassar 15 (quinze) metros medidos a partir perfil natural do terreno.

Art. 68 - O Plano Municipal de Habitação e o Plano Municipal de Regularização Fundiária, mencionado nos artigos 22 e 24 desta Lei, poderão revisar os perímetros, bem como indicar outros, a serem enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo Único - A indicação de outros perímetros de que trata o “caput” deste artigo poderá ser definida na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, quando da sua revisão ou por outro dispositivo legal específico para esse fim.

Art. 69 - Outras áreas poderão ser demarcadas como ZEIS 1 desde que tenham simultaneamente as seguintes características:

- I. ocupação predominante por população de baixa renda;
- II. ocupação consolidada há no mínimo 5 (cinco anos), contados até a data de publicação dessa lei;
- III. uso predominantemente residencial;
- IV. passível de regularização fundiária e urbanística;
- V. ausência ou precariedade de serviços de infraestrutura básica.

Parágrafo Único - As áreas de que trata o “caput” deste artigo serão aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 70 - Outras áreas poderão ser demarcadas como ZEIS 2 desde que atendam simultaneamente aos seguintes critérios:

- I. sejam não edificadas, não utilizadas ou sub-utilizadas;
- II. não tenham características físicas que inviabilizem seu aproveitamento para fins de promoção habitacional;
- III. sejam dotadas de infraestrutura urbana básica ou viabilidade econômica para sua implantação.

Parágrafo Único - As áreas de que trata o “caput” deste artigo serão aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Seção II

Da Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA

Art. 71 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – (ZEIA) são zonas criadas com a finalidade de proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente, caracterizadas por ocupação de muito baixa densidade e destinadas preferencialmente ao lazer, e uso público e preservação ambiental.

§ 1º - As zonas de interesse ambiental poderão conter:

- I. áreas verdes públicas, parques e unidades de conservação, com funções de proteção às características ambientais existentes e oferta de espaços qualificados para o lazer e preservação ambiental;
- II. áreas públicas ou privadas em situação de degradação ambiental, que devam ser recuperadas de forma a contribuir para o equilíbrio ambiental;
- III. áreas públicas ou privadas com a presença de vegetação significativa ou classificadas como área de preservação permanente – APP, com o objetivo de preservação.

§ 2º - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – (ZEIA) estão demarcadas no Mapa 05 e descritas no Quadro 07.

§ 3º - Lei poderá criar novas zonas especiais de interesse ambiental – ZEIA, com base nos objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 72 - Lei poderá criar mecanismos de incentivo à preservação e recuperação das áreas classificadas como zonas especiais de interesse ambiental.

Parágrafo único - A transferência de potencial construtivo poderá ser utilizada como um dos mecanismos a que se refere o “caput”.

Seção III

Das zonas especiais de interesse cultural – ZEIC

Art. 73 - As zonas especiais de interesse cultural – (ZEIC) são áreas formadas por espaços públicos ou privados, conjunto de edifícios ou edifícios isolados, monumentos, de relevante expressão cultural, histórica ou paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do município.

§ 1º - As Zonas Especiais de Interesse Cultural – (ZEIC) estão demarcadas no Mapa 06 e descritas no Quadro 05.

§ 2º - Lei poderá criar novas zonas especiais de interesse cultural – (ZEIC), com base nos objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 74 - Lei poderá criar mecanismos de incentivo à preservação e recuperação das áreas classificadas como zonas especiais de interesse cultural.

Parágrafo Único - A transferência de potencial construtivo poderá ser utilizada como um dos mecanismos a que se refere o “caput”.

Capítulo IV

Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 75 - Para a promoção, planejamento, controle e gestão do ordenamento do território urbano, poderão ser adotados os seguintes instrumentos urbanísticos e jurídicos:

I. instrumentos indutores do uso social da propriedade:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Direito de Preempção.

II. instrumentos indutores do desenvolvimento urbano:

- a) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- b) Transferência de Potencial Construtivo;
- c) Operação Urbana Consorciada;
- d) Projetos Urbanos Especiais.

Seção I

Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade

Art. 76 - O Executivo, na forma da lei, deverá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

III. desapropriação com pagamento por meio de títulos da dívida pública.

Subseção I

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 77 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados situados nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2 e indicados no quadro 04 e mapa 04.

§ 1º - O instrumento de que trata o “caput” não se aplica aos imóveis:

I. com área igual ou inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados);

II. situados na Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA;

III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV. ocupado por clubes ou associações de classe;

V. de propriedade de cooperativas habitacionais;

VI. que exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente.

§ 2º - Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas onde não há construção e subutilizados aqueles cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo – CAmin definido por esta lei.

§ 3º - Para efeito da aplicação do instrumento referido no “caput”, fica estabelecido o coeficiente de aproveitamento mínimo único igual a 1 (um) para toda a área urbana do município, exceto para as zonas de interesse ambiental e para a área tombada da Aldeia e sua área envoltória de proteção.

§ 4º - Dependendo de análise e decisão do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação, poderão não ser considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados os imóveis:

I. ocupados por atividades econômicas que não necessitem de edificações para seu desenvolvimento, exceto estacionamentos e campos ou quadras para a prática de esportes, quando de propriedade privada;

II. situado em áreas sujeitas a enchentes recorrentes.

§ 5º - Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos.

§ 6º - Fica o Executivo autorizado a firmar Consórcio Imobiliário com os proprietários dos imóveis de que trata o “caput”, e esses a propor seu estabelecimento, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade, para cumprir os objetivos definidos nesta lei.

Art. 78 - Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, nas condições definidas pelo artigo anterior, deverão ser identificados e notificados pelo Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a entrada em vigor desta lei.

§ 1º - A notificação deverá ser entregue diretamente ao proprietário do imóvel ou a seu representante legal, frustradas três tentativas de entrega, deverá ser feita por edital a ser publicado em órgão oficial e em pelo menos um jornal de grande circulação.

§ 2º - A notificação deverá ser informada ao Cartório de Registro de Imóveis competente, que deverá averbá-la na matrícula correspondente ao imóvel.

§ 3º - A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação, transfere ao sucessor do proprietário notificado as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sem interrupção ou dilatação dos prazos fixados nos artigos 79 e 80 desta lei.

Art. 79 - Os proprietários dos imóveis sujeitos ao parcelamento e edificação compulsórios deverão, no prazo máximo de um ano a partir da notificação feita nos termos do artigo 78, protocolar pedido de aprovação de projeto para execução de edificação e quando necessário de parcelamento, simultaneamente.

§ 1º - O início das obras de parcelamento e edificação deverá ser comunicado oficialmente ao Executivo e deve ocorrer impreterivelmente no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do projeto.

§ 2º - A conclusão das obras de parcelamento e edificação deverá ser comunicada oficialmente ao Executivo e deve ocorrer impreterivelmente no prazo de 2 (dois) anos a contar de seu início.

§ 3º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 80 - Os proprietários dos imóveis sujeitos à utilização compulsória deverão, no prazo máximo de um ano a partir da notificação feita nos termos do artigo 78, comunicar oficialmente ao Executivo a ocupação do imóvel por meio de documentação cabível, que deverá ser verificada e atestada pelo Executivo.

Subseção II

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 81 - Em caso de descumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos nos artigos 79 e 80, o Poder Público Municipal deverá iniciar a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU desses imóveis com a aplicação de alíquotas progressivas no tempo.

§ 1º - As alíquotas dobrarão a cada ano, pelo período de 5 (cinco) anos consecutivos, respeitado o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§ 2º - A partir do sexto ano, o Poder Público Municipal manterá a cobrança pela alíquota máxima utilizada para o cálculo do imposto do exercício anterior.

§ 3º - Fica vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas ao imposto predial e territorial urbano - IPTU dos imóveis sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 4º - A aplicação das alíquotas progressivas no tempo só será interrompida após o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, que deverá ser demonstrado por meio de documento oficial que comprove que foram tomadas as providências e estão sendo observados os prazos determinados nos artigos 79 e 80 desta lei.

§ 5º - Lei específica baseada no §1º. artigo 7º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

Art. 82 - Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Poder Público Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento com títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública serão emitidos com autorização do Legislativo Municipal por meio de lei específica, terão prévia aprovação pela Câmara Municipal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º - O valor a ser pago pela desapropriação do imóvel refletirá ao valor da base de cálculo do IPTU e não poderá incluir expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - No pagamento da desapropriação, desde que não haja controvérsia administrativa ou judicial, deverá ser abatido o valor de IPTU devido referente ao imóvel desapropriado.

§ 4º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 5º - O Poder Público Municipal deverá proceder o adequado aproveitamento do imóvel, visando os objetivos definidos nesta lei, no prazo máximo de dois anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório e os objetivos do Plano Diretor Participativo.

Subseção III

Do Direito de Preempção

Art. 83 - O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

§ 1º - O direito de preempção fica assegurado por um prazo de vigência de 5 (cinco) anos, renovável por igual período a partir de um ano do decurso do prazo inicial, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 2º - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas, conforme os objetivos, estratégias e finalidades previstas neste Plano Diretor Participativo, para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e sociais;
- 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. 84 - O direito de preempção, a partir da data de publicação desta lei, incidirá sobre os imóveis:

- I. delimitados no Mapa 08 e relacionados, com a indicação das respectivas finalidades, no Quadro 06 integrantes desta lei;
- II. inseridos nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2, com a finalidade de produção de habitação de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e sociais e criação de áreas verdes e de lazer;
- III. não edificadas ou sub-utilizadas inseridas nas Zonas de Interesse Social 1 – ZEIS 1, com a finalidade de regularização fundiária, produção de habitação de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e sociais e criação de áreas verdes e de lazer;
- IV. de propriedade privada inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA com a finalidade de criação de áreas verdes e de lazer e criação de unidades de conservação ou proteção ambiental.

§ 1º. Lei específica poderá delimitar novas áreas nas quais incidirá o direito de preempção para as finalidades relacionadas nos incisos do parágrafo 2º do artigo 83, para os imóveis situados nessas áreas, o prazo de vigência do direito de preempção passará a valer a partir da data de publicação da lei específica.

§ 2º. O Executivo deverá informar aos Cartórios de Registro de Imóveis a relação e a delimitação dos imóveis sobre os quais incide o direito de preempção e as restrições decorrentes da aplicação desse direito.

Art. 85. O proprietário de imóvel situado nas áreas de incidência do direito de preempção deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Poder Público Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste seu interesse.

§ 1º - A notificação mencionada no “caput” deverá conter a identificação e endereço do proprietário e estar acompanhada de:

I. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

II. declaração, sob as penas da lei, quanto a incidência de encargos e ônus existentes sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária e executória;

III. proposta de compra assinada por interessado na aquisição do imóvel, na qual deverão constar preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º - O Poder Público Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do “caput” e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no “caput” sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito de preferência do Poder Público Municipal em face de outras propostas de alienação do imóvel dentro do prazo de vigência do direito de preempção.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Público municipal, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel, sob pena de aplicação de multa diária no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor total da alienação.

§ 5º - A alienação processada sem a notificação de que trata o “caput” ou em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Poder Público Municipal deverá proceder as providências cabíveis para a declaração judicial de nulidade da alienação e poderá adquirir o imóvel pelo menor valor entre o valor da base de cálculo do IPTU e o valor indicado na proposta apresentada.

Seção II

Dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano

Art. 86 - O Executivo, com o objetivo de garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperar e transferir para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público Municipal, poderá utilizar os seguintes instrumentos:

I. Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II. Transferência de Potencial Construtivo;

III. Operação Urbana Consorciada.

Subseção I

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 87 - Outorga onerosa é o instrumento por meio do qual o proprietário de um imóvel adquire o direito de construir acima do resultante da aplicação do

coeficiente de aproveitamento básico até o limite determinado pela aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 88 - O Executivo aplicará a outorga onerosa do direito de construir nas áreas onde o coeficiente de aproveitamento máximo for superior ao coeficiente de aproveitamento básico, exceto:

- I. nas áreas inseridas nas zonas especiais de interesse ambiental;
- II. nas zonas especiais de interesse social;

III. na área tombada da Aldeia e em sua área envoltória de proteção.

Parágrafo Único - A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 89 - O coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1 (um) fica estabelecido para toda a área urbana do município, exceto para as zonas de interesse ambiental e para a área tombada da Aldeia.

Art. 90 - Os coeficientes de aproveitamento máximo deverão ser fixados na leis de uso e ocupação do solo e das Operações Urbanas Consorciadas.

§ 1º - Os coeficientes de aproveitamento máximo serão fixados considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente, o aumento de densidade esperado em cada área e as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidas neste PDP, tendo como limite o coeficiente 6 (seis).

§ 2º - A outorga onerosa será aplicada com base nos coeficientes de aproveitamento máximos definidos na legislação de uso e ocupação do solo em vigor, até sua revisão.

Art. 91 - O cálculo do valor da outorga onerosa do direito de construir será feito com base na fórmula:

$$V_o = [A_t \times (C_{Ap} - C_{Abas})] \times V_t,$$

Onde:

A_t - área do terreno (m²),

C_{Ap} - coeficiente de aproveitamento do projeto,

C_{Abas} - coeficiente de aproveitamento básico,

V_t - valor do m² do terreno na Planta Genérica de Valores (R\$/m²),

Art. 92 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir deverão ser depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação criado nos termos do artigo 141 desta lei.

Subseção II

Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 93 - Lei específica, baseada neste PDP, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir decorrente do coeficiente de aproveitamento estabelecido para esse fim, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo Único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público Municipal seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do “caput”.

Subseção III

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 94 - Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 95 - As Operações Urbanas Consorciadas serão utilizadas com as seguintes finalidades:

I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II. intervenções urbanísticas de porte para reestruturação e aproveitamento adequado de áreas consideradas subutilizadas;

III. implantação de programas de HIS;

IV. ampliação e melhoria da rede viária e de transporte público coletivo;

V. implantação de espaços públicos;

VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

VII. melhoria e ampliação da infraestrutura.

Art. 96 - Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas nas áreas Homogêneas de Reurbanização Planejada I e II.

Art. 97 - Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições desta lei e dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, e deverá conter, no mínimo:

I. delimitação do perímetro da área de abrangência;

II. finalidade da operação;

III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV. definição de critérios e estabelecimento dos estoques de potencial construtivo adicional;

V. Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança;

VI. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VII. solução habitacional dentro de seu perímetro ou na vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover moradores de favelas e cortiços;

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

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

X. forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

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

§ 1º - Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento e Habitação.

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

Art. 98 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá pelas disposições de suas leis específicas.

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

Art. 99 - A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Poder Público Municipal de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria Operação.

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

§ 2º - Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão vinculados ao terreno no ato da aprovação de projeto de edificação por meio de declaração da Municipalidade, que deverá ser objeto de Certidão.

§ 3º - A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

I. a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;

II. o valor mínimo do CEPAC;

III. as formas de cálculo das contrapartidas;

IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional.

Subseção IV

Dos Projetos Urbanos Especiais

Art. 100 - Projetos Urbanos Especiais são intervenções coordenadas pelo Município, que poderão ter a Participação da iniciativa privada, destinadas a implantar projetos estratégicos para o desenvolvimento econômico e social e a valorização ambiental e urbanística.

§ 1º - As áreas demarcadas no Mapa 08 integrante desta lei destinam-se à implantação dos seguintes projetos urbanos especiais:

I. Centro Novo;

II. Centro de Convenções.

§ 2º - As áreas destinadas à implantação de projetos urbanos especiais poderão ter, na forma da lei, índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo especiais coerentes com as finalidades do projeto.

§ 3º - O instrumento a que se refere o “caput” poderá ser utilizado em conjunto com um ou mais dos instrumentos urbanísticos tratados no Capítulo IV do Título III.

Seção III

Instrumentos de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 101 - A regularização fundiária abrange o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à 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 ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo Único - A regularização fundiária deverá respeitar as diretrizes estabelecidas na Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, as disposições determinadas pela Medida Provisória 2.220 de 04 de setembro de 2001, e os princípios fixados nos incisos do artigo 48 da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009.

Art. 102 - O Executivo deverá promover a regularização fundiária dos assentamentos informais e irregulares, localizados em área pública ou privada, ocupados predominantemente por moradia de população de baixa renda por meio dos seguintes instrumentos:

- I. zoneamento especial de interesse social;
- II. auto de demarcação urbanística, de acordo com a Lei Federal 11.977 de 2009;
- III. título de legitimação na posse, de acordo com a Lei Federal 11.977 de 2009;
- IV. projeto de regularização fundiária, de acordo com a Lei Federal 11.977 de 2009;
- V. concessão de direito real de uso, de acordo com o Decreto-Lei Federal 271 de 28 de fevereiro de 1967;
- VI. usucapião especial de imóvel urbano; e
- VII. assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita, de acordo com a Lei Federal 11.888/08

Parágrafo Único - A regularização fundiária também poderá ser promovida por:

- I. seus beneficiários, individual ou coletivamente; e
- II. cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Subseção I

Do zoneamento de interesse social

Art. 103 - Este PDP ou lei específica instituirá zonas especiais de interesse social para fins de regularização fundiária, delimitando áreas, de domínio público ou privado, ocupadas predominantemente por moradia de população de baixa renda caracterizadas

como assentamentos informais e irregulares, bem como estabelecerá regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo para estas zonas.

Subseção II

Do Auto de Demarcação Urbanística

Art. 104 - O auto de demarcação urbanística é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público Municipal, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

Parágrafo Único - O auto de demarcação urbanística será lavrado, instruído e enviado ao Cartório de Registro de Imóveis de acordo com o disposto nos artigos 56 e 57 da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009.

Subseção III

Do Projeto de Regularização

Art. 105 - O projeto de urbanização deverá ser elaborado a partir da averbação do auto de demarcação urbanística e de sua análise e aprovação pelo Poder Público Municipal dependerá a regularização fundiária.

§ 1º - A aprovação prevista no “caput” corresponde ao licenciamento ambiental e urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social.

§ 2º - O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 3º - projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I. as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II. as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III. as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV. as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e

V. as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 4º - O projeto de que trata o “caput” não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 5º - Aprovado o projeto de regularização, deverá ser registrado o parcelamento dele resultante nos termos dos artigos 64 a 68 da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009.

Art. 106 - Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta lei, o Poder Público Municipal poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Art. 107 - O Poder Público Municipal poderá, conforme disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 54 da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada.

Art. 108 - Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao Poder Público Municipal, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do parágrafo único do artigo 102 desta lei.

Parágrafo Único - A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público Municipal, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Subseção IV

Do Título de Legitimação de Posse

Art. 109 - O título de legitimação de posse é o instrumento por meio do qual o Poder Público Municipal reconhece a posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

§ 1º - O título referido no “caput” será concedido pelo Poder Público Municipal após o registro do parcelamento de que trata o parágrafo 5º do artigo 105 desta lei.

§ 2º - O título referido no “caput” será concedido aos moradores cadastrados desde que atendidas as condições determinadas nos incisos do parágrafo único do artigo 59 da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009.

§ 3º - O título de que trata o “caput” será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 4º - A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

Parágrafo Único - A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo Poder Público Municipal, desde que preenchidos os requisitos legais previstos nos parágrafos anteriores.

Art. 110 - Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do artigo 183 da Constituição Federal, segundo o disposto no artigo 60 da Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009.

Subseção V

Da concessão de direito real de uso

Art. 111 - A Concessão de direito real de uso, instituto criado pelo Decreto Lei Federal 279 de 28 de fevereiro de 1967, é o contrato administrativo de direito real, transmissível por ato “inter-vivos” e “causa mortis”, que pode ser utilizado na transmissão de posse direta de bens públicos a terceiros, de forma gratuita ou remunerada, visando dar cumprimento à função social do bem, segundo sua localização e uso na cidade.

Parágrafo Único - Nos casos em que o instrumento a que se refere o “caput” for utilizado sem que fique claramente demonstrado o interesse social, a concessão deverá ser obrigatoriamente remunerada.

Subseção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 112 - O Executivo, nos termos da Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001 deverá outorgar àquele que, até 30 de julho de 2001, residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia relativa à mesma área, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - Quando o direito a que se refere o “caput” deste artigo for concedido de ofício pelo Executivo, deverá ser dada prioridade aos terrenos com área de até 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º - O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual e coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área que cause risco à vida ou à saúde dos moradores.

§ 3º - O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I. ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público;

II. ser área destinada a projeto e obra de urbanização;

III. ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV. ser área reservada à construção de represas e obras congêneres; lagoas de retenção de águas pluviais ou parques;

V. ser área situada em via de comunicação.

§ 4º - Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local.

§ 5º - A concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 6º - Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 7º - Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público Municipal recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 8º - É responsabilidade do Poder Público Municipal promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Subseção VII

Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 113 - O Executivo poderá promover Plano de Urbanização com a Participação dos moradores de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda e usucapidas individual ou coletivamente por seus possuidores para fins de moradia, nos termos do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - O Executivo poderá oferecer assessoria jurídica gratuita a indivíduos ou entidades, grupos comunitários e movimentos da área de Habitação de Interesse Social para a viabilização do direito à usucapião especial, garantido pela Constituição da República e pelo Estatuto da Cidade.

Subseção VIII

Da Assistência Técnica Pública e Gratuita

Art. 114 - Cabe ao Executivo garantir assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda para o projeto e construção, reformas e ampliação de habitação de interesse social bem como para os projetos de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal 11.888 de 24 de dezembro de 2008.

Parágrafo Único - A assistência referida no “caput” deverá ser complementada por assistência jurídica pública e gratuita para garantir o direito social à moradia previsto no artigo 6º da Constituição Federal e consoante o especificado na alínea “r” do inciso V do “caput” do artigo 4º da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Seção IV

Instrumentos de Gestão Ambiental

Art. 115 - O Executivo, de acordo com as diretrizes e objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo, poderá utilizar para a conservação de recursos naturais e a proteção do patrimônio ambiental contra a degradação os seguintes instrumentos:

- I. Zoneamento Ambiental;
- II. Estudos e Relatórios de Impacto Ambiental – EIA/RIMA e de Vizinhança EIV/RIV;
- III. Termos de Compromisso.

Subseção I

Zoneamento Ambiental

Art. 116 - Lei poderá instituir o zoneamento ambiental do município, como instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais.

Parágrafo Único - O zoneamento ambiental deverá ser observado na legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Subseção II

Dos Estudos de Impacto Ambiental - EIA/RIMA e de Vizinhança - EIV/RIV

Art. 117 - A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades que utilizem recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, de acordo com a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 001/86 ou legislação que venha a sucedê-la, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, nos termos da Lei federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º - A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

§ 2º - Para os empreendimentos ou atividades cujos impactos ambientais, efetivos ou potenciais, tenham caráter menos abrangente, o órgão ambiental competente, nos termos das Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, definirá:

- I. os estudos ambientais pertinentes;
- II. os procedimentos do processo de licenciamento ambiental.

§ 3º - O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I. diagnóstico ambiental da área;
- II. descrição da ação proposta e suas alternativas;
- III. identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos.

§ 4º - Até a aprovação de lei que defina os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental municipal, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, deverá ser adotada a legislação ambiental vigente.

Art. 118 - Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, as alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estarão dispensados da obtenção da Licença Ambiental referida no artigo anterior, mas estarão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõe o Estatuto da Cidade.

§ 1º - O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional em relação ao adensamento construtivo, à contra partida e à infra-estrutura prevista;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. paisagem e espaço urbanos e patrimônio natural e cultural;
- VII. definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 2º - Os empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de vizinhança.

§ 3º - A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA.

Art. 119 - O Executivo, com base na análise dos estudos ambientais apresentados, poderá exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade.

Art. 120 - Será dada publicidade aos documentos integrantes dos EIV/RIV e EIA/RIMA, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º - Cópia do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV será fornecida gratuitamente quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º - O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV e do Relatório de Impacto Ambiental – RIMA deverá realizar audiência pública divulgada em órgãos de imprensa local, antes da decisão sobre o projeto.

Subseção III

Dos Termos de Compromisso

Art. 121 - Termos de Compromisso são títulos executivos extrajudiciais celebrados entre o órgão público municipal integrante do SISNAMA e os responsáveis por atividades e empreendimentos efetiva ou potencialmente causadores de degradação ambiental, com o objetivo de prevenção e reparação de danos ambientais.

§ 1º - Os termos de compromisso serão firmados com base nas leis Federais 7.347 de 24 de julho de 1985 e 9.605 de 12 de fevereiro de 1998, segundo as condições e especificidades por elas determinadas.

§ 2º - A utilização dos termos de compromisso no âmbito da política ambiental do município deverá ser objeto de regulamentação por ato do Executivo no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da entrada em vigor desta lei.

Seção V

Dos Instrumentos de Parceria do Poder Público Municipal com o Setor Privado

Art. 122 - O Executivo poderá promover ações conjuntas com o setor privado, visando alcançar objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo, por meio dos seguintes instrumentos:

- I. Consórcio Imobiliário;
- II. Concessão Urbanística;
- III. Das Parcerias Público-Privadas.

Subseção I

Do Consórcio Imobiliário

Art. 123 - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao

Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º - O Poder Público Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência, direta ou indiretamente, por meio de concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor da base de cálculo do IPTU do imóvel, antes da execução das obras, excluídos expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, de acordo com as disposições do § 2º do artigo 46 e do § 2º do artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 124 - O Poder Público Municipal poderá estabelecer Consórcio Imobiliário para:

I. viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóvel sujeito ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória, a requerimento do proprietário, conforme previsto no artigo 46 do Estatuto da Cidade;

II. viabilizar empreendimentos de habitação de interesse social – HIS;

III. viabilizar projetos urbanos especiais – PUE.

Subseção II

Da Concessão Urbanística

Art. 125 - A concessão urbanística é o instrumento por meio do qual o Poder Público Municipal transfere ao agente privado a execução de urbanização, renovação urbana ou projetos urbanos especiais.

§ 1º - As intervenções referidas no “caput” poderão abranger obras de infraestrutura, implantação e reformulação do viário, criação de espaços públicos, loteamento, loteamento, demolição, reconstrução e construção de conjuntos de edificações.

§ 2º - A transferência a que se refere o “caput” deverá ser feita por meio de licitação, da qual poderão participar empresas isoladamente ou em consórcio.

§ 3º - A empresa concessionária ficará responsável:

a) pela aquisição dos imóveis necessários à realização das obras concedidas;

b) pelas desapropriações necessárias à viabilização dos projetos;

c) pelo desenvolvimento dos projetos básico e executivo;

d) pela elaboração dos estudos de impacto ambiental e de vizinhança;

e) pela execução e gerenciamento das obras objeto da concessão;

f) pelas obras e outras providências necessárias à mitigação do impacto gerado pela implantação do projeto.

§ 4º - A empresa concessionária obterá sua remuneração por meio da exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada e da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que constarem no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 5º - A concessão urbanística reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e, no que couber, pelo disposto no artigo 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.

Art. 126 - O Executivo, com base em lei específica, poderá utilizar a concessão urbanística, como meio de atingir os objetivos de desenvolvimento urbano

estabelecidos neste Plano Diretor Participativo, nas áreas homogêneas de reurbanização planejada I e II e nas áreas de projetos urbanos especiais.

Parágrafo Único - A lei específica de que trata o “caput” conterà no mínimo:

- a) finalidades da urbanização ou reurbanização a ser realizada;
- b) demarcação do perímetro da área objeto da concessão;
- c) demarcação e autorização para desapropriação das áreas privadas necessárias à implantação do projeto;
- d) demarcação e autorização para desafetação das áreas públicas necessárias à implantação do projeto;
- e) da intervenção, desenhos e memoriais que permitam a clara compreensão do resultado da intervenção, com a descrição e quantificação das áreas públicas e privadas resultantes.

Subseção III

Das Parcerias Público-Privadas

Art. 127 - A parceria pública privada, instituída pela Lei Federal 11.079 de 30 de dezembro de 2004, é o contrato administrativo de concessão de serviços e obras públicas, que poderá ser utilizado pelo município, na forma da lei, segundo as diretrizes e objetivos estabelecidos para o desenvolvimento urbano por este Plano Diretor Participativo.

Parágrafo Único - Lei específica dará a orientação legislativa para a licitação e contratação da parceria em consonância com a lei referida no “caput”, observadas as diretrizes:

- I. eficiência no cumprimento das missões de Estado e no emprego dos recursos da sociedade;
- II. respeito aos interesses e direitos dos destinatários dos serviços e dos entes privados incumbidos da sua execução;
- III. indelegabilidade das funções de regulação, jurisdicional, do exercício do poder de polícia e de outras atividades exclusivas do Estado;
- IV. responsabilidade fiscal na celebração e execução das parcerias;
- V. transparência dos procedimentos e das decisões;
- VI. Repartição objetiva de riscos entre as partes;
- VII. Sustentabilidade financeira e vantagens socioeconômicas dos projetos de parceria.

TÍTULO IV

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPATIVA

Capítulo I

Das Diretrizes e Objetivos Gerais da Gestão Integrada e Participativa

Art. 128 - A Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação será formulada e executada, em todas as suas etapas, de forma democrática, com a Participação dos diferentes segmentos da sociedade, de acordo com o disposto neste Título.

Art. 129 - A gestão democrática da Política de Desenvolvimento Urbano deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. transparência da gestão;
- II. articulação entre os diversos setores da administração pública, tendo em vista a maior eficiência e adequação das políticas públicas;
- III. implementação deste Plano Diretor Participativo de forma articulada com os processos de elaboração e execução da Lei de Diretrizes Orçamentárias, do Plano Plurianual, do Orçamento Municipal;
- IV. garantia de participação dos cidadãos, assegurando os meios para que eles possam participar das instâncias participativas;
- V. garantia de informação ao cidadão, promovendo uma gestão participativa mais qualificada;
- VI. distribuição do poder de decisão por meio dos instrumentos de gestão participativa;
- VII. articulação entre as diversas instâncias participativas do município.

Art. 130 - A gestão democrática e participativa da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação tem como objetivos:

- I. garantir a participação da sociedade civil em sua formulação, gestão e controle;
- II. estabelecer prioridades e organizar estratégias para sua consecução;
- III. garantir o acompanhamento e a fiscalização da implementação das intervenções, programas e ações previstos neste Plano Diretor Participativo;
- IV. criar mecanismos de fiscalização e informação, aumentando a transparência da administração pública.

Capítulo II

Das Instâncias de Gestão Integrada e Participativa

Art. 131 - A gestão da Política de Desenvolvimento Urbano será realizada pela estrutura administrativa da Prefeitura de Carapicuíba, com a Participação da sociedade nas seguintes instâncias:

- I. Municipais da Cidade;
- II. de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- III. Audiências e Consultas Públicas;
- IV. Plebiscito e Referendo Popular;
- V. Iniciativa Popular de projeto de lei.

§ 1º - Deverá ser criado sistema de acompanhamento da Política de Desenvolvimento Urbano, mediante a criação de indicadores e o estabelecimento de critérios para seu monitoramento.

§ 2º - Deverá ser criado sistema georeferenciado para o monitoramento e a fiscalização do uso e ocupação do solo do município, e garantir o acesso público às informações geradas por esse sistema.

Art. 132 - As audiências públicas deverão ser convocadas como forma de informação, discussão e consulta à população acerca de projetos relevantes na área do

desenvolvimento urbano e poderão ser convocadas pelo Poder Público Municipal, pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação ou iniciativa de grupo de munícipes.

Parágrafo Único - A convocação por iniciativa de munícipes deve ser acompanhada de assinaturas que totalizem o equivalente a 0,5% da população do município computada por fontes oficiais.

Art. 133 - A Conferência Municipal da Cidade ocorrerá ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocada pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Parágrafo Único - As conferências serão abertas à Participação de todos os cidadãos.

Art. 134 - A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

I. avaliar e propor diretrizes para a política de desenvolvimento urbano e habitação;

II. acompanhar e avaliar a implementação do Plano Diretor Participativo e dos demais atos relacionados ao desenvolvimento urbano e ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

III. debater os planos e projetos urbanos do município;

IV. apreciar a política habitacional de interesse social, propor estratégias, definir prioridades e avaliar sua implementação;

V. sugerir plano de trabalho e metas para as políticas de desenvolvimento urbano e habitação para o biênio seguinte.

Art. 135 - Conforme disposto na Lei Federal nº 9.709 de 18 de novembro de 1998, plebiscito e referendo são consultas formuladas à população para que esta delibere sobre matéria de acentuada relevância, de natureza constitucional, legislativa ou administrativa.

§ 1º - O plebiscito é convocado anteriormente a ato legislativo ou administrativo, cabendo à população, pelo voto, aprovar ou rejeitar o que lhe tenha sido submetido.

§ 2º - O referendo é convocado posteriormente a ato legislativo ou administrativo, cumprindo à população a respectiva ratificação ou rejeição.

Art. 136 - A iniciativa popular consiste na apresentação de projeto de lei à Câmara dos Vereadores, conforme as regras estabelecidas na Lei Orgânica do Município de Carapicuíba.

Capítulo III

Do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Art. 137 - Fica criado o Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação, no âmbito da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, órgão colegiado de caráter permanente, deliberativo e fiscalizador, com a finalidade de propor, acompanhar e avaliar a política de desenvolvimento urbano, uso e ocupação do solo e habitação.

Art. 138 - Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação compete:

I. acompanhar e avaliar a implementação deste Plano Diretor Participativo, bem como a execução de planos, programas e projetos da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

II. propor, debater e aprovar diretrizes para a aplicação dos instrumentos previstos neste Plano Diretor Participativo;

III. propor a edição de normas no âmbito da legislação urbanística e manifestar-se sobre as propostas de alteração relativas a essa matéria;

IV. orientar e definir normas sobre a utilização dos espaços públicos;

V. articular suas ações com as ações dos demais conselhos municipais;

VI. convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais da Cidade, bem como propor seu Regimento Interno;

VII. apoiar a cooperação entre os governos da União, do Estado, dos Municípios da Região Metropolitana de São Paulo e a sociedade civil na formulação e execução da política municipal de desenvolvimento urbano;

VIII. promover a realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos no âmbito da Política de Desenvolvimento Urbano;

IX. definir os critérios de atendimento com base nas diferentes realidades e problemas que envolvam o desenvolvimento urbano no município;

X. dirimir dúvidas sobre a aplicação das disposições deste Plano Diretor Participativo, bem como decidir sobre situações não previstas na legislação urbanística, especialmente quanto ao uso e ocupação do solo;

XI. elaborar, aprovar e propor alterações em seu regimento interno.

Art. 139 - O Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação terá a seguinte composição:

I. 16 (dezesesseis) representantes e seus respectivos suplentes do Poder Público, na seguinte proporção:

a) 10 (dez) do Poder Público Municipal;

b) 3 (três) do Poder Público Estadual;

c) 3 (três) de empresas públicas estaduais ou municipais.

II. 16 (dezesesseis) representantes e seus respectivos suplentes das regiões do município, a serem eleitos diretamente pela população de cada Região, sendo que cada região terá direito a 01 (um) representante e seu respectivo suplente;

III. 11 (onze) representantes e seus respectivos suplentes da sociedade civil organizada, na seguinte proporção:

a) 2 (dois) representantes do setor empresarial;

b) 1 (um) representante de conselho profissional;

c) 6 (seis) representantes de movimentos sociais, entidades ou Organizações Não-Governamentais – ONGs, com atuação no município, considerando na escolha a diversidade de atuação, gênero, raça e credo, sendo que um deles deverá representar entidade de defesa dos direitos de pessoas com deficiência;

d) 1 (um) representante de sindicato de trabalhadores;

e) 1 (um) representante de entidades educacionais, universitárias ou de pesquisa.

§ 1º - Para a definição das regiões a que se refere o inciso II do “caput” deste artigo será adotada a divisão regional utilizada para a escolha do Grupo de Acompanhamento do Plano Diretor Participativo, até que nova divisão seja estabelecida para esta finalidade por Decreto do Executivo.

§ 2º - Os órgãos e empresas públicas mencionados no inciso I, bem como as entidades mencionadas no inciso III serão definidos na regulamentação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação mediante Portaria ou Decreto do Executivo.

§ 3º - Até a instalação do Conselho os membros do Grupo de Acompanhamento do Plano Diretor, instituídos pela Portaria 1.109, de 17 de setembro de 2009, constituirão a Comissão preparatória para organização do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 4º - A organização do processo eleitoral para eleição dos representantes regionais será, em sua primeira edição, convocada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, sendo que as eleições subsequentes serão convocadas pelo próprio Conselho.

§ 5º - Os membros eleitos do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação terão mandato de dois anos, podendo ser reconduzidos uma única vez.

Art. 140 - O Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação contará com a assessoria dos seguintes Comitês Técnicos:

I. de Ordenamento Territorial e Projetos Urbanos;

II. de Habitação.

§ 1º - A composição das Comissões Técnicas será definida por votação do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação, devendo contar com pelo menos 1 (um) representante de cada uma das 3 (três) categorias representadas no Conselho, definidas nos incisos I, II e III do artigo anterior.

§ 2º - As Comissões Técnicas serão subordinados ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação e terão caráter consultivo.

§ 3º - Para os fins específicos de acompanhamento e controle de contas especiais a serem criadas para alocação de recursos a serem destinados a projetos especiais, poderão ser criadas Comissões com membros eleitos pelo próprio Conselho.

Art. 141 - O Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverá se reunir ordinariamente a cada três meses.

§ 1º - O regimento interno do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação deverá ser aprovado no prazo de noventa dias a contar da data de sua instalação.

§ 2º - Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação prover o apoio administrativo e os meios necessários à execução dos trabalhos do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação, exercendo as atribuições de Secretaria Executiva do Conselho e de seus Comitês Técnicos.

§ 3º - A participação no Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação, em suas Comissões e nos Comitês Técnicos não será remunerada.

Art. 142 - Para cumprimento de suas funções, o Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação contará com recursos orçamentários e financeiros consignados no orçamento da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Capítulo IV

Do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação - FUNDUH

Art. 143 - Fica criado o Fundo Desenvolvimento Urbano e Habitação, composto pelos seguintes recursos:

I. recursos próprios do Município consignados em dotações orçamentárias próprias;

II. transferências intergovernamentais;

III. recursos de operações coletivas estruturadas pela Prefeitura com o FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, o FAR – Fundo de Arrendamento Judicial, o FAT – Fundo de Amparo ao Trabalhador e outros fundos específicos;

Parcerias Público Privadas;

IV. recursos provenientes do Sistema Nacional de Habitação e das

V. recursos provenientes de empréstimos externos e internos voltados para programas de habitação desenvolvimento urbano;

VI. transferências de instituições privadas;

VII. transferências de pessoas físicas;

áreas públicas;

VIII. receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de

construir;

IX. receitas provenientes da outorga onerosa do direito de

X. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

XI. recebimento de receitas decorrentes de prestações de financiamento programas habitacionais nas suas diversas modalidades;

XII. receitas provenientes da comercialização de terrenos e outros imóveis integrantes de operações coletivas estruturadas pelo Município;

XIII. receitas provenientes de levantamentos judiciais de prestações depositadas por adquirentes de lotes ou de cobranças feitas ao loteador para cobrir as despesas efetuadas pelo Município na regularização do loteamento;

XIV. rendas resultantes da aplicação financeira de seus próprios recursos;

XV. doações;

XVI. multas e emolumentos provenientes das atividades de fiscalização, aprovação e regulamentação desenvolvidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação;

XVII. outras receitas que lhes sejam destinadas por lei.

§ 1º - Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação serão depositados em conta específica, mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal do Planejamento e Controle da Gestão.

§ 2º - Contas específicas poderão ser abertas no Fundo para aplicação em programas resultantes de convênios e parcerias.

Art. 144 - O Fundo de Desenvolvimento Urbano será administrado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com acompanhamento e fiscalização de seus recursos pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 145 - O Fundo Municipal de Política Urbana e Habitacional terá como agente operador a Secretaria do Planejamento e Controle da Gestão, a qual caberá:

- I.** abrir e manter a conta bancária do Fundo em instituição financeira pública;
- II.** efetuar e controlar as operações financeiras de entrada e saída dos recursos do Fundo;
- III.** elaborar relatórios contábeis de prestação de contas;

IV. prestar toda e qualquer informação solicitada pelo Conselho e pelos órgãos fiscalizadores pertinentes, tal como o Tribunal de Contas do Estado ou equivalente.

Art. 146 - Fica criado o Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação - FUNDUH com composição paritária, assim definida:

I. 5 (cinco) do Poder Público Municipal indicados pelo Prefeito entre os membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação;

II. 5 (cinco) eleitos entre os representantes do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação;

Parágrafo Único - O Conselho Gestor do FUNDUH terá caráter deliberativo e fiscalização respondendo por:

I. definição de diretrizes e prioridades para a utilização dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação – FUNDUH;

II. fiscalizar a movimentação dos recursos financeiros consignados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, deliberando sobre o plano de aplicação e metas do Fundo;

III. acompanhar a aplicação dos recursos financeiros avaliando a gestão dos recursos e o desempenho dos programas e projetos aprovados pelo Conselho;

VI. aprovar anualmente a prestação de contas do Fundo.

Art. 147 - O Fundo de Desenvolvimento Urbano terá como objetivo centralizar os recursos destinados à implantação da Política de Desenvolvimento Urbano, recursos que deverão ser destinados a:

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

II. regularização fundiária e urbanística;

III. aquisição de imóveis e terras para constituição de reserva fundiária para a implementação dos programas definidos neste Plano Diretor Participativo;

IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. infra-estrutura, drenagem e saneamento em ZEIS;

VI. recuperação de margens de córregos e aquisição de áreas para implantação de praças, áreas verdes e de lazer na Área Homogênea de urbanização e regularização;

VII. execução de programas de reabilitação e requalificação urbanística;

VIII. implantação de sistema de informação, avaliação e monitoramento da política urbana e habitacional;

IX. apoio às ações que visem promover a assistência técnica as comunidades e movimentos sociais

X. realização de Conferências, Seminários e Oficinas sobre o desenvolvimento urbano e habitacional;

XI. realização de estudos, avaliações e elaboração de material de divulgação, limitados a 1% (um por cento) dos recursos destinados ao Fundo.

Parágrafo Único - O plano anual de aplicação dos recursos do Fundo da Cidade deve ser elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Capítulo V

Do Sistema de Informações Municipais

Art. 148 - Fica criado o Sistema de Informações Municipais com os seguintes objetivos:

I. reunir e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, de saúde, educacionais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos,

físico-territoriais, de infraestrutura, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o planejamento e a gestão da política de desenvolvimento do Município;

II. gerar e monitorar periodicamente os indicadores e o índice de qualidade de vida criados especificamente para o Município;

III. gerar informações que permitam avaliar o desempenho das políticas públicas em âmbito municipal;

IV. gerar informações que permitam um processo de avaliação contínua da aplicação do Plano Diretor e subsídios para sua revisão periódica;

V. fornecer informações para o planejamento e a gestão democrática e participativa do município, subsidiando a tomada de decisões e a definição de prioridades.

§ 1º - Fica estabelecido o prazo de 2 (dois) anos após a publicação desta lei para o desenvolvimento, implantação e divulgação do Sistema de Informações Municipais.

§ 2º - Gradativamente na implantação do sistema os dados e informações deverão ser integrados a uma base cartográfica georeferenciada, de forma a permitir uma leitura integrada do resultado das políticas públicas no território.

Capítulo VI

Da Participação na Gestão Metropolitana

Art. 149 - O Município de Carapicuíba deverá estabelecer cooperação com os demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, principalmente da Sub-Região Oeste, articulando ações para enfrentar problemas urbanos comuns e buscando o apoio do Estado para a resolução desses problemas.

Art. 150 - Fica o Executivo autorizado a firmar convênios com o Estado e Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, para a implementação de ações explicitamente previstas neste Plano Diretor Participativo, em especial:

I. fazer gestão junto ao Governo do Estado e ao Município de Barueri para revisão dos limites entre os dois municípios, passando a vigorar como divisa o leito retificado do rio Tiete;

II. fazer gestão junto ao Governo do Estado e ao Município de Osasco para revisão dos limites entre os dois municípios passando a vigorar como divisa o traçado do Rodoanel;

III. participar da elaboração de soluções conjuntas para os problemas de drenagem e poluição dos cursos d'água da bacia do Ribeirão Carapicuíba e Rio Cotia;

IV. participar de estudos da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Rio Cotia comitê gestor da bacia Pinheiros-Pirapora;

V. atuar junto às concessionárias de serviços estaduais para a implementação de tarifas sociais mínimas de água, esgoto, energia elétrica e gás nas áreas de interesse social;

VI. buscar a integração intermunicipal do sistema de transporte coletivo por meio do estabelecimento de uma tarifa única;

VII. fazer gestão junto ao Governo do Estado e ao Município de Barueri para implantação de ligação por meio de Veículo Leve sobre Trilhos – VLT entre Barueri e a Estação Carapicuíba da CPTM.

VIII. gestão junto ao Governo do Estado e à Concessionária do Rodoanel visando a revisão e o aumento do repasse de recursos obtidos com o pedágio, como contrapartida pelo significativo aumento do trânsito no município;

IX. gestão junto ao Governo do Estado para a construção de acesso, entrada e saída não pedagiadas pelo Rodoanel;

X. gestões junto ao Governo do Estado para a implantação na cidade de um posto de serviços do Poupa Tempo.

TITULO V

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 151 - Até a aprovação da nova lei de uso e ocupação do solo, preconizada no artigo 43 desse Plano Diretor Participativo, na Área de Proteção e Urbanização Controlada não poderá ser licenciada nenhuma edificação com altura superior a 15 (quinze) metros ou com mais de 5 (cinco) pavimentos.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.152 - Este Plano Diretor Participativo deverá ser submetido a revisões periódicas, associadas à elaboração dos Planos Plurianuais, a cada 4 (quatro) anos.

Art. 153 - Integram este Plano Diretor Participativo os quadros e mapas a seguir enumerados:

- I.** Mapa 1 – Hierarquia Viária do Município;
- II.** Mapa 2 – Intervenções viárias propostas;
- III.** Mapa 3 – Áreas Homogêneas;
- IV.** Mapa 4 – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- V.** Mapa 5 – Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA;
- VI.** Mapa 6 - Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC;
- VII.** Mapa 7 – Centralidades;
- VIII.** Mapa 8 – Áreas sujeitas ao Direito de Preempção, de Parcelamento e Edificação compulsórios e Projetos especiais;
- IX.** Quadro 1 – Sistema Viário Principal. Vias de trânsito arteriais e coletoras;
- X.** Quadro 2 – Obras viárias (Vias a serem abertas e duplicadas);
- XI.** Quadro 3 – Perímetro das Áreas Homogêneas;
- XII.** Quadro 4 – Perímetro das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- XIII.** Quadro 5 – Listagem das Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC;
- XIV.** Quadro 6 – Listagem das Áreas sujeitas ao Direito de Preempção, de parcelamento e edificação compulsórios.
- XV.** Quadro 7 – Perímetro das Zonas Especiais de Interesse ambiental – ZEIAS.

Art. 154 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei 1.552, de 30 de novembro de 1.992.

Prefeitura do Município de Carapicuíba, 28 de abril de 2.011.

SERGIO RIBEIRO SILVA
Prefeito Municipal

Registrada no livro próprio na Secretaria de Assuntos Jurídicos,
nesta data.

DEILDE LUZIA CARVALHO HOMEM

Secretária de Assuntos

Jurídicos