



**LEI COMPLEMENTAR Nº 059, DE 26 DE SETEMBRO DE 2.007.**

"Dispõe sobre o Plano Urbanístico Diretor do Município de Presidente Venceslau e dá outras providências"

**ANGELO CESAR MALACRIDA**, Prefeito Municipal de Presidente Venceslau, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** – A presente Lei Complementar trata do Plano Urbanístico Diretor do Município de Presidente Venceslau. Todos os seus dispositivos possuem igual força normativa, tratando de maneira igual os agentes públicos e privados que atuam na cidade, e estes devendo obedecer igualmente às diretrizes contidas nesta Lei Complementar.

**§ 1º** - De modo a ser plenamente entendido e obedecido, encontra-se no Anexo II da presente lei complementar um Glossário com as definições necessárias para compreensão, análise e aplicação do Plano Urbanístico Diretor.

**§ 2º** - A parte cartográfica, complemento do presente plano, será objeto de elaboração e aprovação através de lei específica no prazo de seis me-



ses a contar da aprovação desta lei, sendo que os dispositivos normativos do presente plano que estão vinculados e dependem da parte cartográfica do presente plano ficam com a sua eficácia e vigência suspensa até a aprovação pelo poder Legislativo através de lei da cartográfica e de mapa complemento indispensável à eficácia e vigência do presente plano.

## TÍTULO II – POLITICA URBANA

### CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS

**Art. 2º** – Integrando a política pública local, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município, e tem por objetivos:

I – Garantir o acesso à uma cidade sustentável, cumprindo suas funções sociais e ambientais;

II – Prover acesso à moradia adequada, com acesso a saneamento ambiental e infra-estrutura urbana, à todos os cidadãos do Município de Presidente Venceslau;

III – Garantir acesso universal a todos os locais de uso público;

IV – Ordenar o crescimento territorial do Município de Presidente Venceslau, de modo a evitar distorções que causem consequências negativas para a qualidade de vida urbana;

V – Garantir à toda a população acesso de qualidade à saúde, educação, lazer, esporte, cultura, em especial aos jovens e idosos;

VI – Promover otimização do sistema viário, sempre buscando garantir maior fluidez na circulação;

VII – Garantir a proteção do meio ambiente, natural de artificial;



**VIII** – Preservar o patrimônio histórico e cultural do Município de Presidente Venceslau;

**IX** – Disciplinar o estabelecimento de empreendimentos incompatíveis ou incômodos com o uso do solo existente no entorno;

**X** – Promover a justiça social, tratando de maneira diferenciada as diferentes regiões da cidade;

**XI** – Fixar diretrizes para a o cumprimento da função social da propriedade, seja pública ou privada, indo de acordo com o art. 182/§ 4º da Constituição Federal.

**XII** – Permitir gestão participativa dos instrumentos urbanísticos criados a partir desta lei complementar.

**Parágrafo único** – O Município de Presidente Venceslau incorpora no que couber e disciplinar a legislação municipal todos os instrumentos normativos do Estatuto da Cidade.

## **CAPÍTULO II – ORDENAMENTO TERRITORIAL**

### **SEÇÃO I – MACROZONEAMENTO**

**Art. 3º** – O macrozoneamento é a ferramenta utilizada visando o ordenamento e controle territorial, de modo a garantir um desenvolvimento municipal planejado e coerente com a realidade municipal, buscando o cumprimento da função social da propriedade e assegurando a justiça social.

**Art. 4º** – O Município deverá, num período de no máximo três meses a partir da data de aprovação da presente lei complementar, aprovar lei delimitando seu perímetro urbano, e, se necessário, zonas de expansão urbana e de urbanização específica.



**Art. 5º** – Para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, aplicando o art. 182/§ 4º da Constituição Federal, ficam criadas no perímetro urbano do Município de Presidente Venceslau as **Áreas de Ocupação Prioritárias (AOP)**.

**§ 1º** - As AOP são caracterizadas por possuírem:

I – Concentração de lotes não utilizados, subutilizados ou não edificados;

II – Oferta adequada de infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários no entorno;

III – Habitações de classe baixa ou média.

**§ 2º** - O Município deverá, num prazo de seis meses a partir da data de aprovação desta lei complementar, aprovar lei municipal de caráter complementar, contendo:

I – As áreas que possuem as características apontadas no parágrafo anterior;

II – As plantas indicando os perímetros dessas áreas;

**Art. 6º** – Tendo em vista o princípio da justiça social no território de Presidente Venceslau, ficam criadas por esta lei complementar as **Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)**, haja visto o incremento de regiões desvalorizadas dentro do Município.

**§ 1º** - São regiões desvalorizadas caracterizadas por:



I – Apresentarem carência de algum tipo de infra-estrutura e de equipamentos comunitários;

II – Não possuírem integração plena com o restante do tecido urbano;

III – Possuírem ocupações irregulares ou ilegais, de qualquer forma;

IV – Abrigarem população de baixa renda.

§ 2º - Em prazo máximo de seis meses, a partir da data de aprovação desta lei complementar, o Município de Presidente Venceslau deverá aprovar lei complementar definindo:

I – Os locais instituídos como Áreas Especiais de Interesse Social;

II – As plantas indicativas do perímetro dessas áreas;

Art. 7º – Visando o benefício das camadas mais carentes da população, para essas áreas referidas no artigo anterior serão estabelecidas por lei própria índices urbanísticos e mecanismos tributários diferenciados.

Art. 8º – Para evitar a proximidade de usos incompatíveis, incômodos ou perigosos com a população residente urbana, garantindo seu bem estar, ficam instituídas as **Áreas de Atividades Insalubres (AAI)**.

§ 1º - De modo a diminuir os prejuízos causados por essas atividades à população, deverá ser implantada uma zona verde de amortização do impacto desses empreendimentos, possuindo, no mínimo cem metros de largura a partir dos limites da AAI.

§ 2º - Lei Municipal complementar deverá ser aprovada em prazo mínimo de seis meses, a partir da data de aprovação desta lei complementar, contemplando os seguintes temas:



I – Definição do local destinado à essas atividades;

II – Planta demarcando o perímetro dessa área e da zona verde de amortização do impacto.

III – Identificação dos usos incompatíveis, incômodos ou perigosos existentes atualmente em locais inapropriados, e que deverão paulatinamente se deslocar para locais apropriados através de incentivos a serem fixados pelo Município de Presidente Venceslau.

**Art. 9º** – O Município deverá, através de lei própria instruídas dos mapas e estudos por meio de profissionais especializados, seguindo os termos da Lei Federal 4.771/1965, identificar as **Áreas de Proteção Ambiental (APA)**, **Áreas Verdes (AV)** e **Áreas de Risco (AR)**, além de elaborar índices de ocupação especiais para esses locais.

**§ 1º** - Como Áreas de Proteção Ambiental devem ser definidas as faixas adjacentes de 30 metros, para além das áreas de proteção permanentes (APP) estabelecidas no art. 2º, “a” do Código Florestal.

**§ 2º** - São definidas como Áreas Verdes aquelas necessárias à proteção dos ecossistemas naturais e também para garantir o bem estar dos habitantes.

**§ 3º** - As Áreas de Risco são os locais passíveis de degradação ambiental ou que oferecerem dano potencial ou real à saúde da população, tais como áreas alagáveis, erosões, lixões, etc.

**Art. 10** - Nas Áreas de Proteção Ambiental serão estabelecidos índices urbanísticos diferenciados, sobretudo a taxa de ocupação.



**Parágrafo único** - Os usos atuais que não atendem esta condição serão considerados desconformes e impedidas da ampliação ou intensificação da atividade, exceto para melhoria das condições de segurança, higiene, salubridade, e controle de poluição.

### **TÍTULO III – MEIO AMBIENTE**

**Art. 11** – O Plano Diretor, indo ao encontro do art. 225 da Constituição Federal, firma o compromisso do Município em proteger e conservar o meio ambiente em todas as suas formas, e também de promover o uso racional dos recursos hídricos e ambientais em geral.

**Parágrafo único** – Através da elaboração de Lei Municipal posterior, decorrente do Plano Direto, o Município formará equipe interdisciplinar para a elaboração de normas que regularão:

**I** – a produção e disseminação do conhecimento sobre a questão ambiental;

**II** - a gestão e ampliação do Sistema de Áreas Verdes para garantir a proteção aos ecossistemas naturais e à qualidade de vida;

**III** - o controle do uso e da ocupação de fundos de vale, áreas sujeitas à inundação, mananciais, áreas de alta declividade e cabeceiras de drenagem;

**IV** - o controle da poluição da água e do solo e subsolo, através de contínuos monitoramentos à captação, tratamento e abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;



V - a ampliação e manutenção do sistema de drenagem urbana, através de sistemas físicos naturais e construídos para assegurar o escoamento de águas pluviais;

VI - o monitoramento do serviço e coleta de resíduos sólidos;

**Art. 12** – O Município, de acordo com a Lei Federal 4771/1965 (Código Florestal), deverá vigiar e manter as áreas de preservação permanente, tais como:

I – Margens dos rios e demais cursos d'água correntes;

II – Margens dos lagos, lagoas, reservatórios e demais águas dormentes;

III – Áreas ao redor de nascentes e “olhos d'água”;

IV – Áreas recobertas por matas de primeira categoria.

**Parágrafo único** – Visando garantir a proteção ambiental, em tais áreas, aplicam-se os seguintes dispositivos:

I - Somente são permitidas atividades ligadas à preservação do ambiente, a preservação da paisagem, a utilização das águas, assim como, outras atividades que não importem em edificações ou instalações permanentes, e que não destruam a vegetação existente.

II - Ficam proibidos o desmatamento, a remoção da cobertura vegetal existente, movimentos de terra, o lançamento dos esgotos nos cursos d'água, a disposição de resíduos sólidos, assim como obras, serviços e instalações, exceto para transposição de cursos d'água ou quando destinadas às atividades permitidas.





III - Não é permitida a ampliação de serviços, obras e edificações já existentes, assim como, a intensificação do processo produtivo, exceto para melhoria das condições de segurança, higiene e salubridade das edificações, ou para controle da poluição ambiental, ou quando destinadas às atividades permitidas.

IV - As faixas de proteção a que se refere este Art. quando atingirem lotes resultantes de parcelamentos, já estabelecidos, devidamente regularizado, poderão ser reduzidas a fim de torná-los edificáveis com uma taxa de ocupação de no máximo 40%.

**Art. 13** - São declaradas áreas de proteção ambiental e como tais permanentemente preservadas:

I - Horto Florestal, futuro balneário (represa do Córrego do Veado);

II - Fundo de vale do Jardim Esperança e adjacências;

III - Fundo de vale do Parque São Francisco e adjacências;

IV - Fundo de vale ao longo da Avenida Newton Prado, Vila Santa Paula e adjacências.

**Parágrafo único** – As áreas do município declaradas de proteção ambiental, pra surtir efeito legal, deverão ser expressamente identificadas através de lei própria na parte cartográfica do presente plano como dispõe o § 2º do Art. 1º desta lei.

## **TÍTULO IV – USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I – NORMAS GERAIS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**



## SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 14** – As diretrizes de parcelamento do solo têm por objetivo a orientação, fiscalização e acompanhamento de todos os parcelamentos de solo urbano que ocorrerem no perímetro urbano, zona de expansão urbana ou na zona de urbanização específica do Município de Presidente Venceslau, observando sempre sua concordância com as normas federais (Lei 6766/1967 – Parcelamento de Solo), estaduais e municipais.

**Art. 15** – Somente serão aprovados parcelamentos de solo dentro dos perímetros da zona urbana, zona de expansão urbana ou na zona de urbanização específica, desde que não acarretem impacto não avaliado no meio urbano fundamentado em laudo técnico.

**Parágrafo único** – O parcelamento do solo urbano do Município de Presidente Venceslau será feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro ou condomínio urbanístico, na forma da lei.

**Art. 16** – Não será permitido parcelamento do solo em:

I – Terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, salvo o caso onde haja projeto aprovado de contenção e controle apresentado à Secretaria Municipal de Urbanismo e Ambiente;

II – Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, como aterros e lixões;

III – Terrenos com declividade igual ou superior a 30%;

IV – Terrenos onde as condições geológicas desaconselhem a edificação;



**V** – Áreas de preservação permanente (APP), de preservação de mananciais hídricos e fundos de vale.

**Art. 17** – Para os novos loteamentos caberão as seguintes regras:

**I** – As áreas públicas serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, nunca podendo ser menos do que o definido no inciso seguinte;

**II** – As áreas públicas, depois de descontadas as áreas de preservação, proteção e revitalização, não serão inferiores a 30% do total da gleba, sendo este percentual dividido da seguinte forma, de acordo com o interesse público:

- a) áreas institucionais – 5% a 10% no mínimo
- b) áreas verdes – 10% a 15% no mínimo
- c) sistema viário – 10% a 20% no mínimo
- d) áreas de lazer – 10% a 15% no mínimo

**III** – Serão reservadas as áreas “Non Aedificandi” ao lado de rodovias, estradas, ferrovias, águas correntes e dormentes;

**IV** – O novo arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando-se com a topografia;

**V** – A infra-estrutura mínima a ser implantada pelo loteador para atender exclusivamente a demanda e necessidade do loteamento:

- a) Arborização das vias e das áreas verdes;
- b) Cumprimento dos parâmetros estabelecidos por Lei Municipal específica no que diz respeito à implantação de acessos para portadores de deficiências;
- c) Colocação de guias e sarjetas;



- d) Rede de abastecimento de água potável e de coleta de esgoto, e suas conexões com a rede pública existente;
- e) Rede de energia elétrica e iluminação pública e suas conexões com o sistema público existente;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente;

**VI** – Todos os lotes criados deverão ter acesso independente à via adjacente, em metragem definida nos índices urbanísticos;

**VII** – O comprimento máximo das quadras não poderá ultrapassar 120 metros lineares, por no mínimo 60 metros lineares.

**§ 1º** - A Divisão de Água Esgoto – DAE, da Prefeitura Municipal, poderá exigir com amparo legal e fundamentada em laudo técnico, a ligação da rede de coleta de esgoto com estação de tratamento de esgoto ou lagoa de oxidação;

**§ 2º** - Para todos os loteamentos que resultem na criação de mais de 100 lotes será exigido EIV, tal como definido em capítulo próprio.

**§ 3º** - A Prefeitura, por meio de seus órgãos técnicos, deverá aprovar ou não o pedido de loteamento no prazo máximo de 60 dias, a contar do dia em que for protocolado o pedido para aprovação, sendo que em caso de reprovação do pedido de loteamento deverá a Prefeitura no mesmo prazo, emitir parecer técnico conclusivo expondo detalhadamente os motivos legais de sua reprovação.



**Art. 18** – Somente serão permitidos desmembramentos de solo em áreas que possuam infra-estrutura básica e vias adjacentes à gleba e aos lotes que serão criados.

§ 1º - Poderão ser desmembradas áreas do município desde que atendam as disposições legais estabelecidas pelas normas municipal, estadual e federal;

§ 2º - A Prefeitura sempre que o resultado de desmembramento for, no mínimo, de dez lotes, poderá exigir a realização de obras relativas a guias, sarjetas e calçadas, garantindo o mínimo de urbanização no local;

§ 3º - O Município poderá desapropriar áreas para garantir a continuidade do sistema viário, sempre mediante justa indenização nos termos da Constituição Federal e legislação municipal;

§ 4º - A área mínima dos lotes criados por desmembramento será de 250m<sup>2</sup>, com 10 metros lineares de testada no mínimo.

**Art. 19** – Por meio de desdobro, os lotes criados deverão ter acesso independente à via adjacente e respeitarão os índices urbanísticos para Zona Urbana no que se refere à dimensão dos lotes.

**Art. 20** – Todo projeto de parcelamento de solo somente poderá ser aprovado por profissional devidamente registrado no sistema CREA/CONFEA que pertença ao quadro de servidores da Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau e outros profissionais estabelecidos por norma federal ou estadual

## **SEÇÃO II – PARCELAMENTOS ORDINÁRIOS**



**Art. 21** – Esta seção objetiva disciplinar os novos parcelamentos do solo urbano que ocorrerem em glebas dentro dos perímetros urbanos ou zona de expansão urbana, não caracterizados como de interesse social que terá disciplina específica e não apresentando a forma de condomínios urbanísticos.

**Art. 22** – Para os parcelamentos ordinários aplicam-se os seguintes dispositivos:

I – O tamanho mínimo dos lotes será de 250m<sup>2</sup>, com testada mínima de 10 metros lineares;

II – Em todo projeto com mais de 400 lotes deverá estar prevista a criação de uma via arterial no novo loteamento, devendo esta estar conectada de maneira coerente com o restante da malha viária já existente;

III – As calçadas deverão ter a largura transversal mínima de 3 metros de cada lado da via, devendo ser pavimentada pelos titulares dos lotes lindeiros de modo a garantir, de maneira plena, a circulação de pedestres com segurança.

### **SEÇÃO III – PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 23** – O Município deverá instituir parcelamento de interesse social, visando a urbanizações específicas e conjuntos de edificações destinados à habitação para população de baixa renda, podendo ser executados pelo Poder Executivo municipal, instituto de previdência oficial, cooperativa habitacional ou empresa capaz de comprovar o interesse social do empreendimento.



**Art. 24** – Serão considerados parcelamentos de interesse social aqueles destinados às famílias com renda de até três salários mínimos. O parcelamento de interesse social receberá incentivos do Poder Público Municipal tanto no que diz respeito aos índices urbanísticos quanto à tributação, garantida a precedência de sua análise e aprovação sobre os demais projetos de loteamentos.

**Art. 25** – Para os parcelamentos de interesse social aplicam-se os seguintes dispositivos:

I – O tamanho mínimo dos lotes será de 125m<sup>2</sup>, com testada mínima de 5 metros lineares;

II – O Poder Público Municipal fica autorizado a realizar pavimentação das calçadas nos parcelamentos de interesse social, desde que o titular demonstre não ter condições financeiras de executá-la, devendo isto ser objeto de processo administrativo na Prefeitura Municipal;

III – Fica excluída a pavimentação das vias como infra-estrutura obrigatória a ser implantada;

IV – No caso de loteamentos integrados às edificações, estas deverão ter área construída mínima de 70m<sup>2</sup>.

§ 1º - Todo parcelamento de interesse social estará sujeito à tributação diferenciada, tal como será definido em lei própria, para garantir a justiça social;

§ 2º - Para garantir o acesso dos veículos de transporte público aos parcelamentos de interesse social, suas vias arteriais deverão ser pavimentadas.



#### SEÇÃO IV – PARCELAMENTOS NA FORMA DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

**Art. 26** – Esta seção objetiva disciplinar as instalações dos condomínios urbanísticos em território municipal.

**Art. 27** – Será permitido condomínio urbanístico, desde que, atenda, cumulativamente, as seguintes disposições:

**I** – O tamanho máximo do parcelamento não poderá ser superior à 50000m<sup>2</sup>;

**II** – O tamanho mínimo dos lotes será de 400m<sup>2</sup>, com testada mínima de 10 metros lineares.

**III** – Não poderão estar em áreas em que ao redor já estejam estabelecidos loteamentos convencionais;

**IV** – Para evitar-se a segmentação do tecido urbano, não poderão ser alvo de parcelamento na forma de condomínio urbanístico glebas que possuam em seu entorno outros condomínios urbanísticos já instalados;

**V** – Deverão estar desconectados do tecido urbano;

**VI** – Não poderão interferir no prolongamento de vias arteriais e coletoras, em nenhuma hipótese;

**VII** – Deverá possuir um sistema de vias públicas que circundem externamente todo o perímetro do condomínio;

**VIII** – As áreas institucionais serão localizadas fora da área fechada do loteamento, em local de acesso por via pública e escolhido a critério do





órgão competente do Município de Presidente Venceslau.

**Parágrafo único** – Os condomínios urbanísticos, por constituírem barreiras à expansão do tecido urbano, só poderão ser aprovados após criteriosa análise do Poder Público a respeito de sua conveniência dentro dos padrões de desenvolvimento urbano do Município. Em qualquer caso os projetos de condomínios urbanísticos somente serão aprovados pela Prefeitura Municipal mediante prévia apresentação de EIV, tal como disciplinado em capítulo próprio do presente Plano Diretor.

## **CAPÍTULO II – NORMAS GERAIS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS EDILÍCIOS**

### **SEÇÃO I – DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 28** – Todo e qualquer projeto de edificação ou construção, para ser realizada em território Municipal, deverá ser aprovada previamente pelas autoridades municipais competentes.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – As normas de ocupação do solo urbano serão regidas pelos índices estabelecidos na **Tabela 1** do **Anexo 1**.

**Art. 29** – A Prefeitura Municipal não poderá em nenhum caso aprovar projetos edilícios que estejam em desacordo com os índices estabelecidos pela **Tabela 1** do **Anexo 1**.



**§ 1º** – Todo projeto edilício apresentado à Prefeitura, somente será aprovado se estiver acompanhado do seu respectivo ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

**§ 2º** - O responsável pela aprovação desses projetos obrigatoriamente deverá ser um profissional cadastrado ao sistema CREA/CONFEA.

**ART. 30** – Os projetos deverão ser analisados criteriosamente, com base no interesse público, tendo uma conclusão no prazo máximo de 60 dias.

**Art. 31** – A Divisão de Obras, deverá analisar os projetos edifícios e os pedidos de licença de uso sob o ponto de vista urbanístico, emitindo decisão pela aprovação ou pela rejeição. Poderá também orientar os responsáveis a realizar as alterações no projeto necessárias para sua aprovação.

**Art. 32** – A Prefeitura Municipal somente autorizará a instalação de novos assentamentos rurais, quando pelo menos 80 % (oitenta por cento) daqueles já instalados forem titulados definitivamente e forem produtivos, conforme Laudos Técnicos expedidos pela DAAMA (Divisão de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente de Presidente Venceslau) e INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

**Parágrafo único** – Para os assentamentos situados no território, deverão ter prioridade as famílias venceslauenses, da região e do estado de São Paulo, respectivamente.

## **SEÇÃO II – REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS IRREGULARES**



**Art. 33** – O Poder Público Municipal criará campanhas para promover a regularização de imóveis em situação irregular, tomando providências necessárias para sanar a ilegalidade.

**Art. 34** – Para irregularidades que representem um acréscimo de até 20% do potencial construtivo do lote, não interferindo na via pública, a Prefeitura Municipal irá promover sua regularização, mediante remuneração por parte do interessado ao Poder Público Municipal.

**§ 1º** - O valor da remuneração deverá ser estabelecido em lei municipal própria, devendo ser aprovada dentro do período de um ano a partir da data de aprovação da presente lei complementar.

**§ 2º** - Em hipótese alguma o mesmo lote poderá ser regularizado mais de uma vez.

### **CAPÍTULO III – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 35** – Os objetivos da política habitacional desenvolvida pelo Município são:

I - Promover soluções diversificadas para oferta de moradia, buscando garantir o atendimento dos diversos segmentos do mercado.

II - Priorizar o acesso à terra e à moradia para a população de baixa renda, mediante o barateamento da produção de novas unidades, de lotes urbanizados financiados, a regularização fundiária e urbanística de assentamentos precários, e estímulo à oferta de moradia de aluguel.



III - Garantir recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos para investimentos em habitações de interesse social, inclusive promovendo sua captação em fontes privadas e governamentais, externas ao Município.

IV - Atenuar o processo de expulsão da população de baixa renda decorrente de programas de investimentos públicos.

V - Incentivar a participação da população na formulação da política habitacional, bem como no acompanhamento dos programas decorrentes.

VI - Criar incentivos no sentido de dinamizar e desconcentrar a produção imobiliária para aumentar a oferta de áreas edificadas habitacionais.

VII - Adotar instrumentos de política urbana para aumentar a oferta de terra para Habitação de Interesse Social e de lotes urbanizados.

VIII - Incentivar a participação da iniciativa privada na produção de habitações de interesse social.

IX - Atender, através de programas de interesse social e de subsídios específicos, a população situada em áreas de risco, favelas, cortiços e outras de habitabilidade precária.

X - Canalizar recursos provenientes da valorização imobiliária para programas habitacionais de interesse social.

XI - Estabelecer padrões especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística de assentamentos precários em áreas públicas ou privadas, permitindo a fixação da população de baixa renda.

**Parágrafo único** – Para regularização de assentamentos de população de baixa renda, deverão ser utilizados os índices de parcelamentos de interesse social.

## TÍTULO V – CIRCULAÇÃO



## CAPÍTULO I – CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS

**Art. 36** – De acordo com a classificação existente no Código de Trânsito Brasileiro, as vias do Município são divididas em:

**I** – Vias urbanas:

- a) Vias arteriais;
- b) Vias coletoras;
- c) Vias locais;

**II** – Vias rurais:

- a) Rodovias;
- b) Estradas.

**Parágrafo único** – Esta classificação das vias públicas será determinada na carta de circulação, constante da parte cartográfica do plano através de lei própria.

**Art. 37** – As Vias Arteriais urbanas terão faixa de reserva de 25 metros de largura e diretriz coincidente com o eixo da via existente, até que se defina o novo alinhamento da via que terá pelo menos quatro faixas de tráfego, inclusive as ruas Alfredo Antunes Lopes, Rua Adão Caetano dos Santos, Rua Padre Anchieta, Rua Antonio Moré Guimarães, Av. Assembléia de Deus, Rua Pedro Marmol, Rua João Lopes de Oliveira, Rua Castro Alves e sua continuação Av. Faustino Rodrigues Azenha, parte da Rua Piracicaba e Rua Midori Hamada. A faixa de reserva fixada em 25 metros, permitirá flexibilidade para comportar 4 faixas de rolamento, além de passeios, canteiro central e estacionamento.



§ 1º - Na faixa de Reserva das Vias Arteriais não serão permitidas novas construções e as edificações existentes não poderão ser objeto de ampliação, até que se defina o alinhamento da via.

§ 2º - A rede de Vias Arteriais consta das seguintes vias:

VA-1 - Av. Newton Prado com início na Praça Nicolino Rondó até a rotatória no bairro Cidade Jardim.

VA-2 - Av. Antonio Marques da Silva com início na rotatória no bairro Cidade Jardim até interligação com a rodovia PSV 060.

VA-3 - Av. Carlos Platzeck com início na Praça Otto Brull, passando pelo cruzamento com a rodovia SP 270 (Rodovia Raposo Tavares), até o portão principal do Recinto de Exposições Alfredo Ellis Neto.

VA-4 - Av. Princesa Isabel com início na via de acesso ao trevo da rodovia SP 563 ( Rodovia Euclides de Oliveira Figueiredo), até a Igreja Santo Antônio.

VA-5 - Av. D. Pedro II com início no portão principal da DAE (Divisão de Água e Esgoto) até o acesso a Av. Carlos Platzeck .

VA-6 - Av. João Pessoa com início na Rua Humaitá até o trevo da rodovia SP 563.

VA-7 - Av. Tiradentes com início a Rua São Paulo até o trevo de acesso a rodovia SP 270 (Rodovia Raposo Tavares).

VA-8 - Av. Jorge Tibiriça com início na Av. João Pessoa até a bifurcação na Rua Mariano Lanzianni e Rua Antonio Moré Guimarães.

**ART. 38** – Para assegurar as interligações entre as vias urbanas são definidas como vias coletoras:



VC-1 - Rua José Cirino da Silva, no Jardim Nova Ipanema com prolongamento da Av. Princesa Isabel.

VC-2 - Rua Alfredo Antunes Lopes com Rua Antonio Freitas Ribeiro, sob a Rodovia SP 270.

VC-3 - Av. Getúlio Vargas com Av. João Pessoa (rotatória e passagem em desnível), na Vila Bandeirantes.

VC-4 - Av. João Pessoa com Rua Machado de Assis e sob a estrada de ferro, na Vila Lírio.

VC-5 - Rua Olavo Bilac, com Rua Georgina B. Daraya, Rua da Fortuna e Rua Viçosa.

**Art. 39** – Para a criação de novas vias deverão ser seguidos os índices contidos na **Tabela 2** do **Anexo I**.

**Art. 40** – O Município garantirá, na forma de lei, transporte público de qualidade atendendo a demanda da população, dando prioridade ao transporte escolar, de saúde e de indivíduos com mobilidade reduzida.

**Art. 41** – Toda e qualquer abertura ou prolongamento de rua deverá ter aprovação prévia da Divisão de Obras, da Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau com respectivo projeto completo, antes da elaboração de lei que aprove sua abertura ou prolongamento.

## **TÍTULO VI – INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

### **CAPÍTULO I – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 42** – De modo a promover o cumprimento da função social da propriedade nas Áreas de Ocupação Prioritária a propriedade urbana deve



atender, simultaneamente e segundo critérios e graus de exigência estabelecidos nesta lei complementar, aos seguintes requisitos:

I - Aproveitamento e utilização para atividades de interesse urbano, em intensidade compatível com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos.

II - Aproveitamento e utilização compatíveis com a preservação da qualidade do meio ambiente;

III - Aproveitamento e utilização compatível com segurança e saúde de seus usuários.

**Parágrafo único** - Atividades de interesse urbano são aquelas inerentes às funções sociais da cidade e ao bem estar de seus habitantes, incluindo a moradia; a produção e o comércio de bens; a prestação de serviços; a circulação; a preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico; e a preservação dos recursos necessários à vida urbana, tais como mananciais e áreas arborizadas.

**Art. 43** – O poder Público Municipal como lhe facultta o Parágrafo 4º do Art. 182, da Constituição Federal, não tornará progressivo no Município o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana.

**Art. 44** - Os proprietários dos imóveis urbanos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, devem promover o seu adequamento, sob pena:

I - Desapropriação com pagamento mediante moeda corrente, assegurado o valor real da indenização e os juros legais nos termos do que disciplina a Constituição Federal e as normas municipais.





§ 1º - O lote será considerado subutilizado se seu aproveitamento for inferior ao mínimo estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento mínimo, contido na **Tabela 1 do Anexo I**.

## **CAPÍTULO II – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 45** – De modo a garantir um crescimento ordenado e de acordo com a realidade estabelecida no Município, fica instituído o EIV como ferramenta obrigatória para a instalação de todos os novos empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que possam vir a gerar transtornos ao ambiente urbano, devendo ser elaborado levando em conta os aspectos positivos e negativos dessas instalações para o seu entorno.

**Art. 46** – Será considerada atividade de impacto, devendo por esse motivo elaborar EIV e RIV para sua aprovação ou licenciamento, aquela que:

- I – Coloque em risco a paisagem e o ambiente natural ou cultural;
- II – Seja efetivamente ou potencialmente poluidora;
- III – Sendo insalubre, deseje se instalar ou esteja instalada em local inadequado para isso;
- IV – Gere sobrecarga no sistema viário;
- V – Promova um adensamento incompatível para a infra-estrutura e os equipamentos comunitários existentes no local;
- VI – Gere uma grande valorização ou desvalorização imobiliária;

**Parágrafo único** - Como atividade poluidora deve-se levar em consideração as que poluem o ar, a água e o solo, além das geradoras de poluição sonora e visual.



**Art. 47** – Dentre outros, os seguintes empreendimentos, obrigatoriamente, deverão apresentar EIV e RIV para serem aprovados ou licenciados:

- I – Consultórios e clínicas médicas ou veterinárias;
- II – Serviços de lazer, tais como casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica;
- III – Estabelecimentos de ensino seriado (pré-escolar, fundamental, médio, superior, técnico, etc.) ou não;
- IV – Depósitos, galerias e conjuntos de edificações comerciais que contenham mais de cinco lojas,
- V – Lojas de departamentos, mercados e atacadistas;
- VI – Assistências médicas com internação, postos de saúde e hospitais;
- VII – Centros Culturais, museus, cinemas, teatros e locais de culto religioso;
- VIII – Estabelecimentos de hospedagem em geral;
- IX – Agrupamento de edificações com uso residencial, comercial ou misto;
- X – Garagens comerciais com mais de vinte vagas;
- XI – Empresas de transporte de pessoas ou cargas;
- XII – Clubes recreativos ou desportivos;
- XIII – Edificações com uso industrial;
- XIV – Parques, estádios e complexos esportivos;
- XV – Terminais de transporte;
- XVI – Condomínios urbanísticos;
- XVII – Parcelamentos que resultem na criação de mais de 100 lotes;
- XVIII – Edificações com mais de três pavimentos;
- XIX – Oficinas mecânicas, borracharias, funilarias e prestadoras de serviços automotivos em geral;



- XX** – Marcenarias, carpintarias, serralherias;
- XXI** – Cadeias, presídios, e demais instituições de cárcere;
- XXII** – Cemitérios e necrotérios;
- XXIII** – Abatedouros, matadouros, frigoríficos e curtumes;
- XXIV** – Aterros Sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- XXV** – Postos de combustíveis.

**Parágrafo único** – O Município deverá exigir EIV sempre que a população próxima do local do futuro empreendimento se mostrar contrária a sua instalação, e também quando a atividade se mostrar claramente incompatível com seu entorno.

**Art. 48** – O Relatório de Impacto de Vizinhança deverá ser elaborado levando-se em consideração os seguintes aspectos do local em que se pretende instalar o empreendimento:

- I** – Infra-estrutura urbana;
- II** – Vegetação e arborização urbana;
- III** – Estrutura urbana;
- IV** – Densidade populacional;
- V** – Rede de serviços urbanos públicos ou privados
- VI** – Estrutura socioeconômica;
- VII** – Ambiente e paisagem natural, histórica e morfológica;
- VIII** – Ventilação e iluminação;
- IX** – Geração de tráfego e demanda por transporte público.

**Art. 49** – A exigência de EIV/RIV não substitui, no que couber, a elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA).



**Art. 50** – O Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança deverão, obrigatoriamente, serem elaborados pro profissional habilitado devidamente registrado no sistema CREA/CONFEA.

**Art. 51** – A Prefeitura Municipal, por meio da Divisão de Obras, deverá exigir do empreendedor que faça as mudanças necessárias no projeto de modo a minimizar ou neutralizar o impacto do estabelecimento dessas atividades no meio urbano.

**Parágrafo único** – A aprovação do empreendimento ficará condicionada a assinatura, em conjunto com o Poder Público, de Termo de Compromisso que deverá, posteriormente, ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, executando-os concomitantemente ao empreendimento.

### **CAPÍTULO III - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**Art. 52** – Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

**I** – Terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II, do art. 134 do Código Civil;

**II** – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública.



#### CAPÍTULO IV - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 53** - O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o particular tenha antecipadamente sido expressamente notificado pelo Poder Público Municipal do seu interesse no imóvel, em prazo estabelecido por lei própria.

§ 1º - Lei municipal própria, baseada no plano diretor, delimitará através de mapas cartográficos do município as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, que não poderá ser superior a seis meses, renovável por uma única vez após o andamento do prazo inicial de vigência;

§ 2º - As áreas referidas no parágrafo anterior integrarão a parte cartográfica do plano;

§ 3º - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 54** - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – Regularização fundiária;
- II – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – Constituição de reserva fundiária;
- IV – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;



**V** – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

**VI** – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

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

**VIII** – Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

**IX** – Garantir continuidade e fluidez ao sistema viário.

**Art. 55** - O proprietário deverá, quando atendido pelo Poder Público Municipal o disposto no Art. 53 desta lei, notificar o Poder Público Municipal de sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo e improrrogável de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo.

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

**§ 2º** - O Município 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.

**§ 4º** - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.



§ 5º - Ocorrida a hipótese prevista no § 4º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## TÍTULO VII – ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA

**Art. 56** – Entende-se por garantia da acessibilidade e mobilidade urbana, o resguardo do direito de ir e vir seguro e autônomo de todos os cidadãos com mobilidade reduzida, assegurando-lhes plenos direitos e exercícios de sua cidadania, seja ele portador de deficiência física ou não.

**Art. 57** – São considerados indivíduos com mobilidade reduzidas todos aqueles que apresentem algum tipo de dificuldade em se locomover, seja ele portador de deficiência física (usuário de equipamentos para locomoção ou não), mental, ou ainda, que apresente dificuldade temporária de locomoção, utilizando-se de equipamentos auxiliares.

**Art. 58** – O Município deve garantir acesso pleno de todos os cidadãos aos serviços públicos em geral, aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer através da adequação de todos os bens de uso público às necessidades dos portadores de mobilidade reduzida, segundo à norma técnica da ABNT – NBR 9050/2004.

**Art. 59** – A implantação de qualquer projeto que trate de acessibilidade e mobilidade urbana, seja ele público ou privado, deverá considerar os princípios previstos na legislação federal aplicável, em especial na Lei nº. 10.048 de novembro de 2000 e Lei nº. 10.098 de dezembro de 2000.



**§ 1º** - Não será licenciada nenhuma edificação de uso coletivo que não garanta o acesso de pessoas com mobilidade reduzida.

**§ 2º** - São consideradas edificações de uso coletivo:

I – Instituições de ensino (escolas, creches, faculdades, etc.);

II – Hospitais, postos de saúde, consultórios e clínicas médicas;

III – Teatros, cinemas, museus, bibliotecas, etc.;

IV – Centros esportivos, praças, parques, etc.;

**Art. 60** – O Município deverá garantir a existência de instalações desportivas que possuam programas de atividades destinados ao indivíduo com mobilidade reduzida.

**Art. 61** – O Poder Público Municipal manterá o serviço de transporte público adaptado ao indivíduo portador de deficiência física ou que apresente dificuldade temporária de locomoção.

**Art. 62** – A implantação da acessibilidade e mobilidade urbana no município, visa garantir condições básicas ao exercício da função urbana de circular, locomover, parar e estacionar, facilitando os deslocamentos e a circulação no município.

**Art. 63** – O Município deve aprovar lei específica que discorra sobre a implantação das normas de acessibilidade num prazo máximo de 6 meses, a partir da data de aprovação da presente lei complementar.

## **TÍTULO VIII – EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS**





**Art. 64** – A implantação de equipamentos públicos comunitários adequados ao interesse e necessidades da população, segundo Estatuto da Cidade Art 2º, V, concretiza uma das maneiras de assegurar o cumprimento da função social da cidade, garantindo a todas as camadas da sociedade, o direito a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

**Art. 65** – A quantidade e diversificação de equipamentos comunitários deverá ser compatível com a densidade dos loteamentos.

**Art. 66** – A disposição dos equipamentos comunitários deve garantir acesso universal a toda população, devendo priorizar o acesso e atendimento aos portadores de alguma deficiência, seja física ou mental.

**Parágrafo único** – O Município deve determinar que a instalação de equipamentos comunitários atenda ao princípio da descentralização, de modo a garantir o acesso de toda a comunidade, independente do local em que residam.

**Art. 67** – O Poder Público Municipal deverá prever o uso racionalizado dos equipamentos comunitários, evitando sobrecarga ou ociosidade.

**Art. 68** – O Município deverá aprovar lei específica, após um estudo aprofundado sobre a situação atual dos equipamentos comunitário, com propostas para solução dos problemas encontrados.

**Parágrafo único** - O prazo para aprovação dessa lei é de seis meses a partir da data de aprovação do Plano Diretor.



## **TÍTULO IX – PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL**

**Art. 69** – O Município deve valorizar sua história e garantir a existência e permanência dos locais que possuam interesse arquitetônico, paisagístico, histórico, arqueológico, turístico ou artístico.

**Art. 70** – O Município através de lei própria amparada e acompanhada de estudo científico e histórico promovido por profissional qualificado, deverá apontar em seu território quais são os bens móveis ou imóveis, que possuam algum dos interesses listados no artigo anterior.

**§ 1º** - Fica instituído o tombamento como instrumento a ser utilizado como meio de preservação do patrimônio histórico-cultural do Município;

**§ 2º** - Lei municipal específica deverá indicar os pontos a serem incluídos nessas áreas e os índices de ocupação diferenciados, visando destacar esses locais em meio à paisagem urbana.

**§ 3º** - O prazo para aprovação dessa lei é de seis meses a partir da data de aprovação do Plano Diretor.

## **TÍTULO X - SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA**

### **CAPÍTULO I - PLANO DIRETOR E GESTÃO PARTICIPATIVA**



**Art. 71** – O Plano Diretor é peça fundamental do processo de planejamento, permanente, contínuo, descentralizado e participativo do município, instrumento de gestão da cidade, do governo e de orientação da iniciativa privada.

**§ 1º** - É assegurada a informação e a participação direta do cidadão e das associações representativas da comunidade no planejamento municipal, na forma da lei.

**§ 2º** - O plano plurianual, o orçamento anual e os planos setoriais guardarão compatibilidade com o Plano Diretor.

## **CAPÍTULO II - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES**

**Art. 72** – O Município de Presidente Venceslau deverá implantar, coordenar e manter atualizado um sistema de informações para o planejamento, capacitado a acompanhar o desenvolvimento e as transformações da cidade, e integrado por informadores, usuários, órgãos públicos, concessionárias de serviços públicos e entidades de classe.

**§ 1º** - Os agentes públicos e privados, incluindo Cartórios de Registro de Imóveis, ficam obrigados a fornecer ao órgão central de planejamento, os dados e as informações necessárias ao sistema de informações para o planejamento.

**§ 2º** - O sistema de informações para o planejamento deverá publicar periodicamente as informações analisadas, bem como colocá-las à disposição dos informantes e usuários.



**Art. 73** – O sistema de informações para o planejamento de que trata o Art. anterior compreenderá, entre outras, informações sobre:

- I – Identificação, caracterização e utilização dos imóveis do município.
- II – Parcelamento, utilização e edificação compulsórias.

### **CAPÍTULO III - DA ORGANIZAÇÃO PARA O PLANEJAMENTO**

**Art. 74** – Visando garantir o cumprimento e o acompanhamento das diretrizes estabelecidas por este Plano Diretor, fica criada a Secretaria Municipal de Urbanismo e Ambiente, sendo seu responsável profissional regularmente inscrito no sistema CREA/CONFEA, com estrutura e competência fixada em Lei Municipal, que será aprovada dentro de 45 dias a contar da aprovação do Plano Diretor.

**Art. 75** – Fica criado o Conselho de Política Urbana que será instituído por lei própria com as seguintes atribuições:

- I – Deliberar sobre controle e acompanhamento do Plano Diretor;
- II – Dirimir dúvidas e deliberar sobre casos omissos porventura existentes nesta lei complementar do Plano Diretor, na legislação urbanística de parcelamento, uso e ocupação do solo, na legislação edilícia, e nas respectivas regulamentações;
- III – Apreciar, antes de serem encaminhadas à Câmara Municipal, as propostas de alteração do Plano Diretor, da Legislação Urbanística em geral;
- IV – Analisar todos os Estudos de Impacto de Vizinhança apresentados à Prefeitura;
- V – Convocar audiências públicas para discussão dos projetos de impacto social ou ambiental relevantes.



**VI** – Coordenar o sistema de informações de que trata esta lei complementar.

**§ 1º** – O Conselho de Política Urbana será integrado por representantes da sociedade civil como profissionais liberais, estudantes de nível médio e superior, da rede pública ou privada, residentes em Presidente Venceslau, bem como por funcionários da Prefeitura ligados a secretarias relacionadas ao desenvolvimento urbano.

**§ 2º** – A participação no Conselho de Política Urbana não acarreta remuneração para nenhum de seus participantes, sendo o serviço prestado pelos mesmos de interesse público.

**§ 3º** - Depois de constituído o Conselho de Política Urbana, este devesa elaborar um regimento interno.

**§ 4º** - O Conselho deverá ser formado num prazo máximo e improrrogável de 90 dias a partir da data de aprovação desta lei, e seus membros integrantes deverão ser indicados pelos responsáveis legais das representações estabelecidas no parágrafo primeiro do artigo 75 desta lei.

## **TÍTULO XI – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 76** – Este plano e sua execução ficam sujeitos a contínuo acompanhamento, revisão e adaptação às circunstâncias emergentes, mobilizados, para tanto, os mecanismos de participação previstos pela legislação municipal.

**Art. 77** - A revisão geral do plano deve ocorrer a cada dez anos, tal como disciplinado pelo Estatuto da Cidade.



**Art. 78** – Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau, 26 de setembro de 2.007.

  
**Angelo César Malacrida**  
**Prefeito Municipal**



## ANEXO I - TABELAS

### TABELA 1 – ÍNDICES URBANÍSTICOS

Índices/Áreas	Zona Urbana	AEIS	AAI	Cond. Urbanístico
Tamanho mínimo do lote	250m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>
Testada mínima	10m	6m	15m	10m
Recuo Frontal	4m	4m	6m	4m
Recuo Lateral	2m	1,5m	3m	2m
Coefficiente de aproveitamento máximo	2	2	2	2
Coefficiente de aproveitamento mínimo	0,3	0,2	0,2	0,5
Taxa de ocupação máxima	70%	80%	70%	70%
Taxa de permeabilidade	15%	10%	20%	20%

### TABELA 2 – ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA O SISTEMA VIÁRIO

Categoria	Nº. de pistas de rolamento	Largura Mínima	Passeio (em cada lado da via)	Total
Arterial	6	18m	3m	24m
Coletora	6	18m	3m	24m
Local	4	12m	3m	18m



## ANEXO II – GLOSSÁRIO

As seguintes definições são adotadas para compreensão correta deste Plano Urbanístico Diretor:

**I – Acesso universal** – Possibilitar a acessibilidade de todos os cidadãos, sem qualquer distinção, a todos os espaços públicos e bens de serviços em geral;

**II – Alinhamento** – linha divisória existente entre o lote e o passeio público;

**III – Área de Expansão Urbana** – Área localizada no perímetro urbano, onde ainda não ocorreu o parcelamento do solo, são destinadas à ocupação futura;

**IV – Área edificada** – área total coberta de uma edificação levando-se em conta todos os pavimentos e as áreas ocupadas pelas paredes;

**V – Coeficiente de aproveitamento mínimo** – é a relação entre a área do lote e a área mínima a ser construída;

**VI – Coeficiente de aproveitamento** – é a relação entre a área máxima permitida pra construção e a área do lote;

**VII – Condomínio urbanístico** – variante do loteamento, caracterizado principalmente pelos muros que circundam a área loteada, estando os lotes internos submetidos a regime condominial;

**VIII – CREA** – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do estado de São Paulo;

**IX – Desdobro** – divisão, em duas ou mais áreas, de um lote edificável para fins urbanos;

**X – Desmembramento** – Divisão de uma gleba, que já possui infraestrutura básica, em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do





sistema viário e da infra-estrutura existente, não implicando a abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

**XI – Equipamento Comunitários** – Edificações que abrigam serviços prestados por entidades públicas ou privadas destinadas a toda população do Município;

**XII – Estradas** – São vias rurais não pavimentadas;

**XIII – Estudo de Impacto à Vizinhança (EIV) e Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança (RIVI)** – São instrumentos destinados à análise e à avaliação de empreendimentos que sejam potencialmente incômodos ou impactantes, devendo ser regulamentados em instrumento legal específico;

**XIV – Fundo de Vale** – Depressão topográfica alongada, aberta, inclinada em uma determinada direção em toda a sua extensão. Pode ser ou não ocupada por água. Os vales podem ser dos tipos: fluvial, glacial, suspenso e de falha;

**XV – Infra-estrutura básica** – Rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, rede de energia elétrica e iluminação pública e rede de drenagem de águas pluviais;

**XVI – Lote** – Terreno localizado dentro do perímetro urbano, com área, acesso e infra-estrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

**XVII – Loteamento convencional** – Loteamento caracterizado por não possuir muros que circundem sua área, podendo ser ordinários ou de interesse social;

**XVIII – Loteamento** – Divisão da gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com a abertura de novas vias públicas ou prolongamento ou alargamento das vias existentes; e com a implantação da infra-estrutura exigida por essa lei complementar;

**XIX – Loteamentos integrados às edificações** – Variante do loteamen-



to, em que o empreendedor é responsável pela construção das edificações, além das obras de infra-estrutura exigidas;

**XX – Passeio** – É a parte da via pública, situada entre o alinhamento e o logradouro, destinada ao trânsito de pedestres e cadeirantes;

**XXI – Perímetro Urbano** – É a linha que define o contorno da área urbana e de expansão urbana;

**XXII – Recuo Frontal** – É a distância medida entre a fachada Frontal da edificação e a via pública adjacente, um lote pode possuir mais de um recuo frontal em caso de terrenos de esquina ou mais de uma frente;

**XXIII – Recuo Lateral** – É a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;

**XXIV – Rodovias** – São vias rurais pavimentadas que interligam o Município de demais regiões do Estado e do País;

**XXV – Solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado** – São todos os terrenos urbanos sem construções, com construções que apresentam coeficiente de ocupação mínimo inferior ao estabelecido pelos índices urbanísticos ou edificações urbanas paralisadas, sem qualquer utilização permanente, por atividade social ou econômica, privada ou pública.

**XXVI – Taxa de Ocupação Máxima** – É o valor máximo, em porcentagem, que define a porção de área do lote que poderá ser ocupada pela projeção em planta da edificação.

**XXVII – Taxa de permeabilidade** – É o valor mínimo, em porcentagem, que define a porção de área do lote que deverá permanecer livre de pavimentação e de qualquer tipo de construção permitindo a infiltração de água no terreno.

**XXVIII – Testada** – É a dimensão frontal do lote, a qual divisa com o passeio público;

**XXIX – Vias arteriais** – São caracterizadas por interseções em nível geralmente semaforizadas, permitem a ligação entre diferentes regiões da



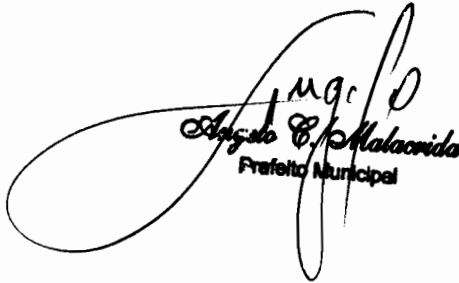
cidade e possibilita a acessibilidade aos lotes de forma a não comprometer o tráfego;

**XXX – Vias coletoras** - São destinada a coletar e distribuir todo o trânsito do município;

**XXXI – Vias locais** – São caracterizadas pela intersecção em nível não semaforizada, destinada a promover o acesso local ou á áreas restritas da cidade, apresentam baixa fluidez;

**XXXII – Vias rurais** – São as vias que interligam a zona rural entre seus diferentes pontos e estes, com as vias urbanas;

**XXXIII – Vias urbanas** – São ruas, avenidas, vielas, ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão.



Angelo C. Malacrida  
Prefeito Municipal