



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

## **LEI COMPLEMENTAR 05/06**

(Dispõe sobre: Institui o Plano Diretor do Município de Nazaré Paulista, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e do artigo 231 da Lei Orgânica do Município de Nazaré Paulista)

O Prefeito do município de Nazaré Paulista, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona, promulga e manda publicar a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** Em atendimento às disposições do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III, da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – e do artigo 231 da Lei Orgânica do Município de Nazaré Paulista, fica aprovado nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Nazaré Paulista.

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

## **TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA**

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

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

**Art. 4º.** As funções sociais da cidade, no Município de Nazaré Paulista, correspondem ao direito à cidade para todos e todas, o que compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à moradia urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

**Art. 5º.** A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I - habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;
- II - atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III - proteção do meio ambiente;
- IV - conservação do patrimônio cultural.

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

**Art. 8º.** São objetivos gerais da política urbana:

- I - promover o desenvolvimento econômico local de forma social e ambientalmente sustentável;
- II - garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;
- III - reverter o processo de segregação sócio-espacial na cidade por intermédio da oferta de área para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por populações de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;
- IV - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- V - prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- VI - adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;
- VII - promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando sua função de produtora de água para consumo público;
- VIII - planejar o espraiamento da ocupação habitacional da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;
- IX - elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;
- X - garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;
- XI - estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;
- XII - consolidar os centros principal e secundários, incentivando a dinamização das atividades econômicas e a ampliação do uso habitacional;
- XIII - elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes naturais e construídos;
- XIV - contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;
- XV - aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;
- XVI - fortalecer a gestão ambiental local, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

XX - criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XXI - associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais Municípios da Região Administrativa de Campinas, contribuindo para a gestão integrada.

## TÍTULO II

### DOS OBJETOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

#### CAPÍTULO I

#### DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

**Art. 9º.** A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

**Art. 10.** Para a consecução da política, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - promover e estimular o desenvolvimento econômico local endógeno, associado-o aos interesses do desenvolvimento da Região Administrativa de Campinas;

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

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

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

V - incentivar a manutenção e ampliação das atividades industriais;

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

VII - estimular o desenvolvimento e o adensamento das atividades econômicas no Centro;

VIII - qualificar os espaços públicos, os serviços municipais e a paisagem urbana dos centros comerciais;

IX - aproveitar o potencial de grandes áreas para a localização de atividades econômicas;

X - fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território para esse fim;

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

XIV - criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;

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

XVI - priorizar os sete (7) eixos prioritários definidos pelo Núcleo Gestor do Plano Diretor, a saber:

- Eixo I – Educação;
- Eixo II – Saúde;
- Eixo III – Lazer, Esportes e Turismo;
- Eixo IV – Planejamento Rural;
- Eixo V – Planejamento Urbano;
- Eixo VI – Economia (Geração de renda e receita);
- Eixo VII – Meio Ambiente.

### **CAPÍTULO II DA EDUCAÇÃO**

**Art. 11.** A Política Municipal deve ter, como Prioridade 1, a Educação, em âmbito municipal, visando suprir deficiências nas políticas públicas para a infra-estrutura escolar e capacitação/requalificação dos profissionais da educação. Visa a melhoria dessas políticas públicas com algumas inovações.

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

I - Criação de incentivos para a melhoria da infra-estrutura física escolar nas áreas rural e urbana (prédios, quadras, materiais pedagógicos, lazer, mais salas, etc.);

II - Ampliação de cursos de alfabetização e continuidade dos estudos para os adultos;

III - Criação de escolas adequadas à educação infantil;

IV - Ampliação de incentivos para a capacitação e requalificação de todos os profissionais da educação, incluindo os de educação física e artística;

V - Criação e implementação de um programa municipal sobre Educação Ambiental e de Valores Humanos;

VI - Criação de redes de ensino (setor público, setor privado, **ONGs**, etc.);

VII - Melhoria do sistema de transportes escolares (qualidade, segurança, motorista, acompanhantes qualificados para o papel), novos horários e criação de outros meios de transporte (ex.: fluvial);

VIII - Criação de cursos técnicos profissionalizantes;

IX - Criação da Secretaria da Educação com um Departamento voltado para a Cultura.

X - Criação e implementação de um novo plano de carreira para os profissionais da educação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

## **CAPÍTULO III DA SAÚDE**

**Art. 13.** A Política Municipal Urbana deve prever melhorias no sistema da saúde, em âmbito municipal.

**Art. 14.** Para a realização da política, devem ser adotadas as seguintes estratégias:

- I - Criação de subsídios para a saúde preventiva;
- II - Finalização e implementação da reestruturação de cargos e salários dos profissionais da área da saúde;
- III - Criação de incentivos para a requalificação/atualização dos profissionais da área da saúde;
- IV - Criação de um programa de integração entre Educação e Saúde;
- V - Promoção de Parcerias entre **ONGs**, Pastoral da Criança, Nazaré Uniluz, etc.;
- VI - Implementação de um Programa de Ação para a Terceira Idade;
- VII - Criação do Programa de Agentes Comunitários (**PAC**);
- VIII - Criação de um Programa de Saúde Bucal Educacional.

## **CAPÍTULO IV DO LAZER, ESPORTES E TURISMO**

**Art. 15.** A Política Urbana deverá criar mecanismos para o planejamento e a criação de estímulos e incentivos para o lazer, os esportes e o turismo, em âmbito municipal.

**Art. 16.** Para o cumprimento da proposta, são sugeridas as seguintes estratégias:

- I - Transformação do Município em Estância Turística;
- II - Criação de uma Diretoria para os setores de lazer, esportes e turismo, e preenchimento efetivo do cargo de diretor dessa nova Diretoria, dotada de orçamento próprio;
- III - Criação de iniciativas/planos de ação para a conscientização ambiental/turística pela nova Diretoria a ser criada;
- IV - Preparação e capacitação da comunidade para a recepção dos turistas;
- V - Iniciativas com vistas a tornar a SABESP uma parceira;
- VI - Criação de um espaço para a prática de esportes e atividades físicas, e a contratação de profissional especializado;
- VII - Exploração turística do entorno da Represa;
- VIII - Estudo de viabilidade para portos no entorno da Represa;
- IX - Criação de subsídios para o embelezamento da cidade nas praças e praias artificiais.

## **CAPÍTULO V DO PLANEJAMENTO RURAL**

**Art. 17.** A Política Municipal Urbana deve promover a criação de um Programa de Ação para o planejamento rural.

**Art. 18.** As estratégias a ser adotadas serão as seguintes:

- I - Criação de uma associação dos produtores rurais;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- II - Estimulo à criação de Sindicato Rural;
- III - Realização do macrozoneamento da área rural (aptidão X uso);
- IV - Estabelecimento de uma parceria entre a Casa da Agricultura e a escola pública;
- V - Capacitação dos agricultores por meio de convênios e/ou parcerias;
- VI - Estímulo à formação de uma cadeia de comercialização para o Turismo Rural;
- VII - Estímulo à regularização fundiária da área rural, incluindo seu cadastramento;
- VIII - Iniciativas com vistas a tornar a SABESP uma parceira.

## **CAPÍTULO VI DO PLANEJAMENTO URBANO**

**Art. 19.** A Política Municipal urbana deverá promover a criação de fiscalização com vistas à Regularização Fundiária.

**Art. 20.** Para a consecução da referida política, deverão ser adotadas as seguintes estratégias:

- I - Elaboração de uma planta cadastral da área urbana;
- II - Criação da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- III - Criação da Lei de Zoneamento (criação de **ZEIS** nos bairros Araújo, Alto Vicente Nunes, e entorno do Cemitério);
- IV - Incentivo para fiscalização das calçadas, com criação de sanções punitivas;
- V - Criação de um Código de Edificações;
- VI - Revitalização do Sistema Viário (criação de hierarquias e urbanização);
- VII - Incentivo com caráter restritivo para se evitar a instalação de FEBEM e Presídio na área territorial do Município.

## **CAPÍTULO VII DA ECONOMIA**

**Art. 21.** A Política Municipal deverá promover a criação de um Departamento de Turismo, em apoio à vocação do Município, que deverá nortear o desenvolvimento econômico sustentável.

**Art. 22.** A consecução da política deverá apoiar-se também nas seguintes estratégias:

- I - Criação e posse de um diretor executivo da Diretoria a ser criada, especializado em administração;
- II - Planejamento participativo do **COMTUR**;
- III - Capacitação da mão-de-obra (cursos de extensão/capacitação) por meio de parcerias;
- IV - Elaboração, pela diretoria municipal de turismo e pelo **COMTUR**, de um programa de ação para o turismo; recomenda-se que esse planejamento seja participativo;
- V - Criação da cobrança de taxa de hospedagem com vistas a fomentar o **FUNTUR** (Fundo Municipal para o Turismo);
- VI - Estímulo ao estudo da viabilidade econômica de outros produtos turísticos municipais: cultivo de flores, produção de mel, cogumelos, geléias (compotas), doces, cachaça artesanal, fazenda de peixe, etc.;
- VII - Incentivo a cooperativas e associações.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

## **CAPÍTULO VIII DO MEIO AMBIENTE**

**Art. 23.** A Política Municipal deverá promover um planejamento de ações ambientais para o Município.

**Art. 24.** Para a realização da política sugerida, devem ser adotadas as seguintes estratégias:

I - Criação imediata de uma comissão responsável pelo planejamento participativo para a área ambiental;

II - Criação de um fundo para o meio ambiente, por meio de doações, parcerias, etc.;

III - Criação de uma legislação municipal ambiental educativa/restritiva;

IV - Sistematização e implementação de regras para a cobrança das compensações ambientais, acompanhadas de impedimentos legais dos serviços municipais (ex.: impedimento de uso do local degradado);

V - Ações para regulamentação das **APAs** (Sistemas Cantareira e Juqueri - Mirim); e,

VI - Definição dos limites das propriedades rurais e de seus abairramentos.

## **TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**Art. 25.** Consoante os objetivos gerais da política urbana, expressos no artigo 8º, o ordenamento territorial obedece às seguintes diretrizes:

I - planejamento do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - integração e complementaridade entre a destinação da porção urbanizada do território e a área rural;

III - ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
- c) uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura, especialmente as centrais;
- f) uso inadequado dos espaços públicos;
- g) a poluição e degradação ambiental.

## **CAPÍTULO I DOS DADOS BÁSICOS**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 26.** O ordenamento territorial do Município baseou-se nos dados dos meios físico, biótico e antrópico, tendo como referência os DESENHOS de 1 a 9, integrantes desta Lei.

**Desenho 1** – Caracterização Geral do Município;

**Desenho 2** – Mapa Geológico do Município;

**Desenho 3** – Mapa Geomorfológico do Município;

**Desenho 4** – Mapa de Declividade do Município;

**Desenho 5** – Carta de Uso e Ocupação do Solo do Município;

**Desenho 6** – Cartografia Geotécnica e seu Quadro Legenda;

**Desenho 7** – Macrozoneamento Ambiental;

**Desenho 8** – Mapa de Atrativos Turísticos;

**Desenho 9** – Mapa dos Abairramentos.

## CAPITULO II O MACROZONEAMENTO AMBIENTAL

**Art. 27.** O macrozoneamento ambiental fixa as regras fundamentais do ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

**Art. 28.** O território municipal fica subdividido em seis (6) zonas, a saber:

- Zona Urbana (**ZOUR**);
- Zona de Expansão Urbana (**ZOEUR**);
- Zona de Turismo Sustentável (**ZOTURS**);
- Zona de Especial Interesse Ecológico (**ZOEIE**);
- Zona Rural (**ZORU**);
- Zona de Conservação (**ZOCON**);

**Art. 29.** A Zona Urbana (**ZOUR**) corresponde à porção urbanizada do Município. Apresenta diferentes graus de consolidação e infra-estrutura básica instalada e destina-se a concentrar o adensamento urbano, conforme mostrado no **DESENHO 7**.

**Art. 30.** A Zona de Expansão Urbana (**ZOEUR**) localiza-se ao sul da **ZOUR** e corresponde a uma área disponível para uma futura expansão da **ZOUR** (Zona Urbana). Suas baixas declividades caracterizam a zona mais propícia do Município para uma futura expansão urbana, passível de ocorrer nos próximos dez anos, conforme mostrada no **DESENHO 7**.

**Art. 31.** A Zona de Turismo Sustentável (**ZOTURS**) ocorre na metade norte da Represa, e seu entorno, e visa o desenvolvimento do turismo sustentável. Prevê que as águas da Represa e as suas margens, incluindo o meio biótico, devam ser conservadas.

I - Algumas áreas, menores, também foram classificadas como **ZOTURS**, por possuírem equipamentos turísticos e floriculturas, conforme mostradas no **DESENHO 7**.

**Art. 32.** A Zona de Especial Interesse Ecológico (**ZOEIE**) situa-se ao sul da **ZOTURS** principal, correspondendo ao braço sul da Represa. Visa também



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

proteger as águas da Represa, nesse trecho, bem como suas margens florestadas.

**Art. 33.** A Zona Rural (**ZORU**) ocorre na porção central do Município e em suas bordas noroeste e nordeste. Recomenda-se, para essa zona, seu cadastramento e sua regularização fundiária.

**Art. 34.** A Zona de Conservação (**ZOCON**) localiza-se na porção sul do Município, correspondendo à área de maior cobertura vegetal do território municipal. Também ocorre em pequenas áreas a nordeste do Município.

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

**Art. 35.** Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

### I - Instrumentos de planejamento:

- a) plano plurianual;
- b) lei de diretrizes orçamentárias ;
- c) lei de orçamento anual;
- d) lei de usos e ocupação do solo da Macrozona Urbana;
- e) lei de parcelamento do solo da Macrozona Urbana;
- f) lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da Macrozona Rural;
- g) planos de desenvolvimento econômico e social;
- h) planos, programas e projetos setoriais;
- i) programas e projetos especiais de urbanização;
- j) instituição de unidades de conservação ;
- k) zoneamento ambiental.

### II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais de Interesse Social;
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f) Transferência do Direito de Construir;
- g) Operações Urbanas Consorciadas;
- h) Consórcio Imobiliário;
- i) Direito de Preferência;
- j) Direito de Superfície;
- k) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- l) Licenciamento Ambiental;
- m) Tombamento;
- n) Desapropriação;
- o) Compensação Ambiental.

### III - Instrumentos de regularização fundiária:

- a) Concessão de Direito Real de Uso;
- b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

## IV - Instrumentos tributários e financeiros:

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

## V - Instrumentos jurídico-administrativos:

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

## VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

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

## CAPÍTULO I

### DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 36.** 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 localizados na Macrozona Urbana.

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

**§ 2º** Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) localizados na Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

**§ 3º** Considera-se solo urbano subutilizado terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), situados na Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam.

**§ 4º** Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

I - utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV - ocupados por clubes ou associações de classe;

V - de propriedade de cooperativas habitacionais;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

VI - utilizados como estacionamento, com área inferior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

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

**Art. 37.** Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionamento do órgão competente do executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

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

§ 5º As edificações enquadradas no §5º do artigo 35 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

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

§ 8º Os lotes que atendem às condições estabelecidas nos §§2º e 3º do artigo 36 não poderão sofrer parcelamento, sem que esteja condicionado à aprovação de projetos de ocupação.

### CAPÍTULO II

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

**Art. 38.** Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 35 e 36, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – **IPTU**, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

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

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida, no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 36 desta lei.

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 39.** Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do **IPTU** Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

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

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do **IPTU**, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no §1º, do artigo 38;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

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

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

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do §5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 36 desta Lei.

## CAPÍTULO III

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 40.** O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

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

**Art. 41.** As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

**Art. 42.** A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

**BE** – Benefício Financeiro

**At** – Área do Terreno

**Vm** – Valor Venal do metro quadrado do terreno

**Cp** – Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

**Ip** – Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5

**Parágrafo Único.** A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal de Política Urbana.

**Art. 43.** Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de **HIS** (Habitação de Interesse Social) e **HMP** (Habitação de Mercado Popular).

**Art. 44.** Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **CAPÍTULO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 45.** O proprietário de imóvel, localizado na Macrozona Urbana, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar total ou parcialmente o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

I - de interesse do patrimônio;

II - lindeiro ou defrontante a parque;

III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

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

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

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

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

**Art. 46.** O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$\mathbf{ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times Atc}$$

Onde:

**ACr** – Área construída a ser recebida

**VTc** – Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

**CAc** – Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

**CAr** – Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

**VTr** – Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

**Atc** – Área total do terreno cedente

**Parágrafo Único.** O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

**Art. 47.** Os imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

**Parágrafo Único.** O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

**Art. 48.** Os imóveis lindeiros e defrontantes aos parques municipais e estaduais terão gabarito limitado a dois pavimentos, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

**Art. 49.** O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

## **CAPÍTULO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 50.** Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viária, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

**Art. 51.** As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de programas de **HIS** (Habitação de Interesse Social);
- IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

**Art. 52.** Ficam permitidas Operações Urbanísticas Consorciadas nas áreas delimitadas no **DESENHO 7** e descritas no **QUADRO 2**.

**Art. 53.** Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança – **EIV**;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- VII - garantia de conservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartida financeira decorrentes dos benefícios urbanísticos concebidos.

**§ 1º** Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

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

**Art. 54.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, reger-se-á exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas no Artigo 42.

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

**Art. 55.** O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Ocupação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos em Lei Municipal específica que deverá criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento atingir, no máximo:

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

**Art. 56.** A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – **CEPAC**, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

II - valor mínimo do **CEPAC**;

III - as formas de cálculo das contrapartidas;

IV - as formas de conversão e equivalência dos **CEPACs** em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V - o limite do valor de subsídio previsto no “caput” deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

### CAPÍTULO VI DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 57.** O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS, na Macrozona Urbana.

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

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

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

**Art. 58.** O valor das unidades imobiliárias, a ser entregue ao proprietário, será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

**Art. 59.** O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

**Art. 60.** Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

### CAPÍTULO VII DO DIREITO DE PREFÊRENCIA

**Art. 61.** O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

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

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 62.** Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência nas Macrozonas Urbana e Rural e na Zona de Preservação Permanente.

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

§ 2º O Direito de Preferência será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados)

**Art. 63.** O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

**Art. 64.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

- I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 65.** Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar, nos termos do artigo 61, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

que pretende exercer o Direito de Preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

**Art. 66.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

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

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

**Art. 67.** A Lei Municipal, com base no disposto no Estatuto da Cidade, definirá todas as demais condições para a aplicação do instrumento.

## CAPÍTULO VIII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 68.** O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo municipal autorizado a:

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

**Art. 69.** O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para a exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

**Art. 70.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

## CAPÍTULO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 71.** Os empreendimentos que causarem grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Subseção III do Capítulo I do Título IV desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

aprovação de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

**Art. 72.** A Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

**Parágrafo único.** A Lei Municipal a que se refere o "caput" deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades, além dos estabelecidos na Subseção III, Capítulo I, do Título IV desta Lei.

**Art. 73.** O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - vibração;
- X - periculosidade;
- XI - geração de resíduos sólidos;
- XII - riscos ambientais;
- XIII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 74** - O Poder Executivo, para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II - área de terreno ou área edificada para a instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes.

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

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

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

**Art. 75.** A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 76.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

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

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

## **CAPÍTULO X DO ZONEAMENTO AMBIENTAL**

**Art. 77.** O Plano Municipal de Gestão e Saneamento Ambiental (PLAGESAN) instituirá o zoneamento ambiental, como instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais.

**Parágrafo único.** O zoneamento ambiental deverá ser observado na legislação de uso e ocupação do solo.

**Art. 78.** Na elaboração do zoneamento ambiental, serão considerados, entre outros fatores;

I - as características ambientais definidas em diagnóstico ambiental;

II - a lista de distâncias mínimas entre usos ambientalmente compatíveis;

III - a compatibilização dos usos à qualidade ambiental;

IV - a compatibilização da ocupação urbana ao meio físico;

V - as áreas contaminadas relacionadas no cadastro disponível à época de sua elaboração.

## **TÍTULO VI DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA CAPÍTULO I DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 79.** O Poder Executivo criará o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPG), instituindo estruturas e processos democráticos e participativos, que visam o desenvolvimento contínuo e flexível do planejamento e gestão da política urbana.

**Art. 80.** São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;
- III - instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

**Art. 81.** O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes níveis:

- I - de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;
- II - de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para sua implementação;
- III - de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

**Art. 82.** O Sistema Municipal de Planejamento é composto por:

- I - Conselho Municipal de Política Urbana;
- II - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III - Sistema de Informações Municipais.

### Seção I

#### Do Conselho Municipal de Política Urbana

**Art. 83.** O Poder Executivo criará o Conselho Municipal de Política Urbana, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Política Urbana será vinculado ao Departamento de Planejamento Urbano.

**Art. 84.** O Conselho Municipal de Política Urbana será paritário, composto por 22 (vinte e dois) membros, de acordo com os seguintes critérios:

- I - 11 (onze) representantes do Governo Municipal e respectivos suplentes, das áreas relacionadas à Política Urbana;
- II - 11 (onze) representantes da sociedade civil e respectivos suplentes, assim distribuídos:
  - a) 2 (dois) representantes dos empresários, sendo um do setor imobiliário e um da construção civil;
  - b) 2 (dois) representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente um do movimento de habitação e um de sindicato de trabalhadores;
  - c) 2 (dois) representantes de organizações não governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa;
  - d) 5 (cinco) representantes dos conselhos municipais afins – Habitação, Saneamento Ambiental, Transporte, Orçamento e Desenvolvimento Econômico.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

**§1º.** Participarão do Conselho Municipal de Política Urbana, como convidados, sem direito a voto, 02 (dois) representantes de organismos regionais e metropolitanos.

**§2º.** As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana serão feitas por dois terços dos presentes.

**Art. 85.** Compete ao Conselho Municipal de política Urbana:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II - deliberar e emitir pareceres sobre a proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do Direito de Construir;

VII - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VIII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

IX - zelar pela integração das políticas setoriais;

X - deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

XI - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais;

XII - convocar audiências públicas;

XIII - elaborar e aprovar o regimento interno.

**Art. 86.** O Conselho Municipal de Política Urbana poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

**Art. 87.** O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional ao Conselho Municipal de Política Urbana, necessário a seu pleno funcionamento.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Política Urbana definirá a estrutura do suporte técnico e operacional.

## Seção II

### Do Fundo Municipal de desenvolvimento Urbano

**Art. 88.** O Poder Executivo criará o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, formado pelos recursos advindos dos instrumentos de introdução do desenvolvimento urbano, por meio da aplicação de sanções; podem ser utilizados: IPTU, Progressivamente no Tempo, Outorga do Direito de Construir, Consórcio Imobiliário, etc.

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

## Seção I

### Da Conferência Municipal de Política Urbana



# PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 89.** As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

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

**Art. 90.** A Conferência Municipal de Política Urbana deverá, dentre outras atribuições:

- I - apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II - debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- III - sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV - deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- V - sugerir propostas de alteração do Plano Diretor, a ser consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

## TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 91.** O Poder Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor no segundo ano de cada mandato.

**Art. 92.** O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, em até 10 (dez) ano após a aprovação desta Lei:

- I - projeto de lei do Plano Municipal de Habitação – PMH;
- II - projeto de lei do Plano de Gestão e Saneamento Ambiental – PLAGESAN;
- III - projeto de lei do Plano Diretor de Mobilidade Urbana;
- IV - projeto de lei do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural do Município;
- V - projeto de lei revisando e complementando a legislação habitacional do Município, nos termos do **Art. 13**;
- VI - projeto de lei das Zonas Especiais;
- VII - projeto de lei disciplinando os parâmetros para os usos geradores de Incômodo à Vizinhança;
- VIII - projeto de lei de Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana;
- IX - projeto de lei de Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana;
- X - projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
- XI - projeto de lei delimitando áreas em que incidirá o Direito de Preferência;
- XII - projeto de lei regulando o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Parágrafo único.** O uso, a ocupação e o parcelamento do solo na Zona de Preservação Permanente será regulado em lei municipal específica.

**Art. 93.** Fazem parte integrante desta Lei, os seguintes anexos:

- Desenho 1 – Caracterização Geral do Município;
- Desenho 2 – Mapa Geológico do Município;
- Desenho 3 – Mapa Geomorfológico do Município;
- Desenho 4 – Mapa de Declividade do Município;
- Desenho 5 – Carta de Uso e ocupação do solo do Município;
- Desenho 6 – Cartografia Geotécnica e seu quadro legenda;
- Desenho 7 – Macrozoneamento Ambiental;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE NAZARÉ PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

Desenho 8 – Mapa de Atrativos Turísticos;  
Desenho 9 – Mapa dos Abairramentos.

**Art. 94.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrária.

Nazaré Paulista, 27 de dezembro de 2006.

Mário Antonio Pinheiro  
Prefeito Municipal

Publicado conforme o disposto no  
Artigo 86 da Lei Orgânica Municipal

Silvana Ramos de Moraes Pinheiro  
Assessor Especial V Gabinete