



# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_\_

## LEI COMPLEMENTAR Nº 19 DE 19 DE JANEIRO DE 2007

### “Institui o Plano Diretor de Itapetininga”

**ROBERTO RAMALHO TAVARES**, Prefeito do município de Itapetininga, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### **TITULO I** **CONCEITO, FINALIDADE, PRINCÍPIOS, OBJETIVOS GERAIS E** **DIRETRIZES.**

#### **CAPITULO I** **DO CONCEITO**

Art. 1º. Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Itapetininga, em consonância com o que dispõe os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 e a Lei Orgânica do Município, e, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

Art. 2º. O Plano Diretor abrange a totalidade do território municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

#### **CAPITULO II** **DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Art. 3º. O Plano Diretor do Município de Itapetininga é fundamentado nos princípios da:

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade;
- III - gestão democrática e participativa da cidade;
- IV - proteção do patrimônio histórico cultural e ambiental-ecológico;
- V - garantia de acessibilidade de todos os bens públicos e privados de uso coletivo, aos serviços públicos e privados prestados ou colocados à disposição da população; e
- VI – igualdade, oportunidade, solidariedade e dignidade humana.



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

Art. 4º. A função social da cidade no Município de Itapetininga, através de entidades representativas, dos poderes públicos e da sociedade civil, é assegurar a todos o acesso aos bens e serviços públicos privados, sem qualquer distinção ou restrição e que compreende:

I - a promoção da justiça social, da erradicação da pobreza e da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial, e a justa distribuição dos ônus e benefícios do crescimento urbano; e

II - o direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo adequado, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, ao lazer, à memória e ao meio ambiente preservado e sustentável.

Art. 5º. A propriedade cumpre sua função social quando respeitadas as funções sociais da cidade, e:

I – for utilizado para a coletividade, segurança, bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental;

II – atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor e à legislação correlata; e

III – assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 6º. A gestão da política territorial será democrática em sua formulação, execução e acompanhamento, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, por meio de suas entidades e associações representativas.

Art. 7º. O patrimônio histórico-cultural e as áreas de significado ambiental-ecológico serão protegidos com a adoção de procedimentos de fiscalização, manutenção e qualificação, de modo a que os cidadãos possam deles usufruir sem prejuízo para a coletividade.

## **CAPITULO III DOS OBJETIVOS GERAIS**

Art. 8º. São objetivos gerais deste Plano Diretor:

I - ordenar o uso do solo urbano e rural;

II - combater a especulação imobiliária;

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere à saúde, educação, cultura, condições habitacionais e de infra-estrutura e serviços públicos, de forma a promover a inclusão social e eliminar as desigualdades;

IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;

V - produzir habitação de interesse social – HIS – com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos, além de promover um plano de regularização fundiária nos assentamentos informais urbanos;

VI - recuperar os investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

VII - induzir a utilização de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;

VIII - definir áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e preservação ambiental;



# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

IX - estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e código de posturas;

X - preservar e qualificar o patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e ambiental-ecológico;

XI - implementar áreas de lazer e de esportes e parques públicos em áreas ociosas;

XII - preservar os recursos naturais, especialmente os recursos hídricos;

XIII – promover ações direcionadas a implementar a educação ambiental junto às instituições de ensino no município;

XIV – promover o saneamento ambiental e instituir um órgão gestor das ações voltadas à preservação ambiental;

XV - criar canais de participação popular na gestão da cidade;

XVI - atender às necessidades de transporte e mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que atenda às necessidades locais e regionais, além de integrar as diversas modalidades disponíveis;

XVII - qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;

XVIII - promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico no município;

XIX – desenvolver programas de geração de emprego e renda, pólos de desenvolvimento rural, fomento de agroindústrias para transformação de matérias-primas locais e regulação de monoculturas;

XX – fomentar a recuperação da cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e a reserva legal;

XXI - descentralizar a gestão e o planejamento públicos, de modo a aproximar o cidadão da esfera de poder;

XXII – estimular e ordenar a atividade industrial, proporcionando a atração de empresas;

XXIII – desenvolver ações específicas para o atendimento das crianças em ensino básico e fundamental;

XXIV - desenvolver ações para assegurar a atenção adequada à saúde do indivíduo e comunidade, visando à integralidade, ao acesso universal e igualitário;

XXV - definir metas a serem alcançadas, em função de operações planejadas para enfrentar as prioridades em saúde, considerando as demandas e participação da população e a integração de serviços e setores;

XXVI - integração com outros municípios na execução de políticas públicas de desenvolvimento em todas as áreas; e

XXVII – desenvolver e articular ações junto ao Governo Federal e Estadual visando à concretização de programas definidos nas Diretrizes de Estratégias das Políticas Setoriais.

## **CAPITULO IV DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DAS POLÍTICAS SETORIAIS**

### **Seção I**



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

## **Do Planejamento Municipal**

Art. 9º. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para o planejamento municipal:

I – implantar gradualmente a reforma administrativa, para que se promova a desburocratização dos processos administrativos, integrando os diversos órgãos públicos e priorizando o atendimento adequado aos cidadãos;

II – implementar o sistema de informações municipais, para garantir o processo permanente de planejamento e gestão urbana;

III – aplicar os instrumentos de gestão da política urbana do Estatuto da Cidade para a implantação de políticas fundiárias e dos programas, projetos e ações estratégicas;

IV – rever, atualizar e aperfeiçoar as leis que se referem ao uso e ocupação do solo para sua melhor adequação à cidade que se deseja construir com base nesta Lei;

V – desenvolver ações e programas para implementação de uma política de mobilidade urbana que atenda a integração com a política de uso e ocupação do solo, a diversidade e complementaridade entre os serviços e modos de transporte urbano, incentivo à adoção de energias renováveis e não poluentes, priorização de modos de transporte coletivo e não motorizados; e

VI – criar a Secretaria Municipal de Planejamento.

## **Seção II**

### **Da Política Urbanística e Ambiental**

Art. 10. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política urbanística e ambiental:

I – incentivar o plantio adequado de árvores em áreas de preservação permanente (APP), calçadas, praças, parques e jardins do município;

II - criar Parques Municipais e revitalizar os parques existentes;

III – exercer a fiscalização das áreas de interesse ambiental de uso restrito e áreas de risco que possuam ocupação irregular;

IV – elaborar plano para implantação do sistema de fiação subterrânea de cabos em áreas novas e áreas centrais da cidade;

V - regulamentar e fiscalizar a poluição visual e auditiva no município;

VI – padronizar as calçadas das áreas centrais;

VII – preservar e proteger os recursos naturais, em especial as bacias hidrográficas, e cadastrar as nascentes no município;

VIII – desenvolver a educação ambiental nas escolas municipais;

IX – auxiliar na fiscalização de áreas de cultivo que se utilizam da técnica da queimada.

## **Seção III**

### **Da Política de Saúde**



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

Art. 11. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de saúde:

I - garantir a elaboração do planejamento em saúde no período de cada gestão, de forma participativa e democrática, revisado anualmente, baseando-se na Agenda Nacional e Estadual da Saúde;

II - diminuir a mortalidade neonatal, infantil e materna, por meio de programas adequados, como pré-natal e pediatria preventiva;

III – implementar ações visando a atenção integral e integrada à saúde da pessoa idosa;

IV - controle do câncer de colo de útero, de mama e de próstata, com uma maior cobertura para os exames preventivos;

V - fortalecimento da capacidade de respostas às doenças infecto-contagiosas, epidêmicas ou endêmicas, buscando o aumento da cura nos casos novos e a diminuição de sua incidência;

VI - implementar uma política de promoção da saúde, com a prática de atividade física regular, alimentação adequada e saudável e, em especial, o combate à dependência química;

VII - atenção integral à saúde do trabalhador;

VIII - fortalecimento da atenção básica através do Programa de Saúde da Família e Agentes Comunitários de Saúde;

IX - desenvolver e articular ações com os municípios da micro-região de Itapetininga que visem qualificar e assegurar o atendimento dos serviços de saúde;

X - promover a cidadania tendo como estratégia o incentivo da formação e participação dos conselhos de saúde e o desenvolvimento de parcerias com a comunidade.

XI - implementar a estruturação da assistência farmacêutica;

XII - adotar protocolos clínicos e diretrizes terapêuticas, em consonância com os protocolos e diretrizes nacionais e estaduais;

XIII - desenvolver ações para assegurar a atenção adequada à saúde do indivíduo e comunidade, visando à integralidade, acesso universal e igualitário;

XIV - definir metas a serem alcançadas, em função de operações planejadas para enfrentar as prioridades em saúde, considerando as demandas, a participação da população e a integração de serviços e setores.

XV – implementar e fortalecer uma política de saúde preventiva;

XVI – desenvolver e articular ações que visem à criação e o fortalecimento de cooperativas de atendimento à saúde; e

XVII – garantir o acesso ao atendimento e assistência farmacêutica, em medicina alternativa desde que reconhecida pelo Conselho Federal de Medicina.

## **Seção IV Da Política de Desenvolvimento Rural**

Art. 12. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de desenvolvimento rural:



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

I – criar um sistema de informação para acompanhamento das transações de imóveis rurais e do volume de produção por espécie e áreas cultivadas;

II – incentivar a adoção de sistemas de conservação de solo, principalmente nas propriedades lindeiras às estradas rurais;

III – promover política de produção habitacional para o meio rural, bem como consolidar e aprimorar as políticas setoriais visando desestimular o êxodo rural;

IV - implementar ações visando a elaboração de programa de perenização das estradas municipais, bem como da substituição das pontes e passagens de madeira, visando sua maior durabilidade;

V - desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal que visem apoiar e qualificar o produtor rural.

VI – implementar ações visando a elaboração do zoneamento rural respeitando a diversidade agrícola;

VII – elaborar legislação que permita a fiscalização e controle público do uso do solo rural;

VIII – implementar ações visando à criação de um novo sistema de transporte coletivo rural; e

IX – implementar e incentivar programas de criação de cooperativas agrícolas e de geração de emprego e renda.

## **Seção V**

### **Da Política de Desenvolvimento Econômico**

Art.13. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de Desenvolvimento Industrial e Econômico:

I - implementar e incentivar programas visando a expansão do setor produtivo, principalmente no ramo de agronegócios e agroindústrias;

II - instalação de incubadora de empresas, para desenvolver o empreendedorismo;

III - desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal de apoio e incentivo às micros e pequenas empresas; ao agronegócio e à agroindústria; e

IV – implementar e incentivar programas de criação de cooperativas e de geração de emprego e renda.

## **Seção VI**

### **Da Política Educacional**

Art.14. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política Educacional, de acordo com o artigo 214 da Constituição Federal, a Lei Federal nº 9.394/96 e em consonância com o Plano Nacional de Educação:

I - ampliar o atendimento da educação infantil, com a colaboração dos Governos Estadual e Federal, preferencialmente junto às regiões de maior vulnerabilidade social;

II - participar junto com o Governo do Estado no desenvolvimento do ensino fundamental obrigatório de 9 (nove) anos, em regime de colaboração;





Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

III - implementar a educação empreendedora junto às instituições escolares do município;

IV - expandir o atendimento em período integral para as unidades escolares localizadas preferencialmente na periferia da cidade;

V - reduzir o analfabetismo, expandindo o atendimento aos jovens e adultos que não tiveram oportunidades e acesso à educação básica na idade própria;

VI - expandir a oferta de cursos profissionalizantes;

VII - desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal, visando a ampliação da oferta de cursos técnicos e superiores de graduação e pós-graduação públicos; e

VIII – estabelecer uma política de investimento na formação continuada dos educadores.

## **Seção VII**

### **Da Política Cultural, Esportiva e Turística**

Art.15. Para a consecução dos objetivos gerais serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política Cultural, Esportiva e Turística:

I - articular parcerias com as organizações governamentais ou não governamentais, com as instituições ou entidades privadas, visando o desenvolvimento de atividades culturais e de preservação do patrimônio histórico;

II - potencialização das ações na área de esporte e lazer no município, como forma de promover a inserção da população socialmente excluída, preferencialmente junto às regiões de maior vulnerabilidade social;

III - desenvolver ações de forma integrada com as demais Secretarias Municipais e articulando parcerias com os Governos Estadual e Federal, organizações não governamentais ou instituições privadas, visando o desenvolvimento das diversas formas de turismo; e

IV – elaborar lei de incentivo fiscal à cultura.

## **Seção VIII**

### **Da Política da Promoção e Desenvolvimento da Assistência Social**

Art.16. A Assistência Social é uma política pública de direção universal, não contributiva e direito de cidadania, capaz de alargar a agenda dos direitos sociais a serem assegurados a todos os munícipes, de acordo com suas necessidades e independentes de sua renda, a partir de sua condição, sendo adotadas as seguintes diretrizes:

I – consolidação do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, sistema público não contributivo, descentralizado e participativo que tem por função a gestão do conteúdo específico da assistência social, no campo da proteção social;

II – estabelecimento da proteção social de assistência social tendo por garantia: a segurança de acolhida; a segurança social de renda; a segurança do convívio ou vivência familiar, comunitária e social; a segurança do desenvolvimento da autonomia individual, familiar e social e a segurança de sobrevivência a riscos circunstanciais;



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

III – focalização da assistência social, de forma prioritária a todas as famílias, indivíduos e grupos que se encontram em situações de vulnerabilidade e riscos, em decorrência da perda ou fragilidade de vínculos de afetividade, pertencimento e sociabilidade;

IV - oferta, de maneira integrada e territorializada, de serviços, programas, projetos e benefícios de proteção social para cobertura de riscos, vulnerabilidades, danos, vitimizações, agressões ao ciclo de vida e à dignidade humana e à fragilidade das famílias;

V - caráter público de co-responsabilidade e complementaridade entre as ações governamentais e não governamentais de assistência social, evitando paralelismo, fragmentação e dispersão de recursos, que devem ser aplicados somente em programas e projetos orientados para as estratégias estabelecidas nos incisos anteriores; e

VI – desenvolver ações que promovam a inclusão da criança e do adolescente, do idoso, do migrante, dos portadores de deficiência, dos portadores do HIV positivo e dos afro-descendentes.

## Seção IX

### Da Política de Segurança Pública

Art.17. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a Política de Segurança Pública:

I - criação do Conselho Municipal de Segurança, para articular ações entre os Poderes Públicos, a comunidade, outros órgãos representativos e os municípios vizinhos, visando o bem estar e a segurança da população;

II - criação da Guarda Municipal;

III - implantação e expansão do sistema de vídeomonitoramento e comunicação integrada no município, aproveitando-se dos recursos da tecnologia da informação.

## Seção X

### Da Política de Transporte e Mobilidade Urbana

Art. 18. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de transporte e mobilidade urbana.

I – proporcionar mobilidade adequada, com segurança e conforto a todos os cidadãos e acessibilidade a todas as áreas do município;

II – regularizar e legalizar, atendendo os dispositivos da legislação em vigor, em especial o Código Nacional de Transito os transportes alternativos existentes – táxi lotação e moto-táxi;

III – implantação de um novo sistema de transporte coletivo urbano;

IV – desenvolver e articular ações para a troncalização dos transportes urbanos;

V – criar terminais de transporte coletivo urbano; e

VI – implementar programas de educação para o trânsito.

## Seção XI





# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

## **Da Política de Acessibilidade**

Art. 19. Para consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de acessibilidade.

I – garantia de acessibilidade de todos aos bens públicos e privados de uso coletivo, aos serviços públicos e privados prestados ou colocados à disposição da população; e

II – eliminar barreiras físicas e arquitetônicas das construções, adequar os espaços públicos ou de uso coletivo para uso de todos e coibir a prática de barreiras atitudinais que obstruam o exercício de direitos individuais e coletivos à saúde, à educação, à escolaridade, ao trabalho, à segurança à locomoção, ao lazer, a profissionalização e ao entretenimento.

## **TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO**

Art. 20. Esta lei estabelece a divisão do município em macrozonas, adotando o critério da diversidade cultural, agrícola e ambiental das comunidades hoje existentes, objetivando com esta divisão o melhor ordenamento urbanístico do município, com a normatização da pressão imobiliária, a disciplina do crescimento econômico, o fomento da cultura de cada região, a melhor distribuição dos recursos municipais, de acordo com as necessidades de cada macrozona, e estão assim delimitadas:

I - MZR 1 – Macrozona Rural 1, caracterizada pela existência de grandes propriedades e atividades econômicas significativas;

II - MZR 2 – Macrozona Rural 2, caracterizada pela existência de pequenas propriedades e atividades econômicas de subsistência;

III – MZPR – Macrozona de Proteção e Reflorestamento, caracterizada pela área de domínio da Fazenda do Estado; e

IV – MZU – Macrozona Urbana, caracterizada pela sede do município e pelas sedes dos distritos.

### **CAPÍTULO II DAS ZONAS ESPECÍFICAS**

Art. 21. Por esta lei a Macrozona Urbana fica dividida em:

I - ZPR 1 – Zona de Uso Predominantemente Residencial de Baixa Densidade - corresponde ao Jardim Colombo e Vila Natri II;

II - ZPR 2 – Zona de Uso Predominantemente Residencial de Médio-Baixa Densidade, corresponde aos bairros: Estância Conceição, Vila Apolo, Parque Atenas do Sul, Jardim Shangrilá, Terras de Santo Antônio, Jardim Aeroporto e Vila Barth;

III - ZM 1 – Zona de Uso Misto de Média Densidade está caracterizada nas demais áreas do perímetro urbano;



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

IV - ZM 2 – Zona de Uso Misto de Baixa Densidade corresponde à área de infraestrutura consolidada localizada no platô central, definida pelo perímetro delimitado pela Rua Alfredo Maia confluência com a Rua Barbosa Franco, Rua Doutor Coutinho, Avenida Wenceslau Brás, Rua Otávio de Freitas, Rua Baltazar Lorenzetto, Rua Adão Mariano Gomes, Rua Genefredo Monteiro, Rua São Lucas, Rua Plínio Salgado, Rua Expedicionários Itapetininganos, Rua Barbosa Franco até o ponto inicial.

V - ZCL – Zona de Centralidade de Alta Densidade, corresponde aos lotes lindeiros às Avenidas Padre Albuquerque e Avenida José de Almeida Carvalho do início até a Avenida Maria do Bonsucesso de Proença Moraes e Dr. Virgílio de Resende, do início até a Rua Plínio Salgado, os dois principais eixos viários do Município.

VI - ZUI – Zona de Uso Industrial é constituída de quatro áreas: a primeira delimitada pela Rodovia SP – 270 (Raposo Tavares), no km 168, seguindo em direção Norte por esta até o cruzamento com o Ribeirão Ponte Alta, seguindo por esse último em direção Leste até o primeiro córrego afluente e dali até o ponto inicial ao Sul; a segunda corresponde à gleba da Nisshinbo do Brasil; a terceira delimitada por uma faixa de 300 metros ao Sul da Rodovia SP – 270 Raposo Tavares, da Rua Dino José da Silva seguindo em direção Leste até o km 158 e a quarta seguindo por uma faixa de 300 metros de cada lado ao longo da SP 127 do km 150, seguindo ao Norte até o limite do perímetro urbano.

§ 1º. As atividades não residenciais serão permitidas de acordo com seu grau de incomodidade.

§ 2º. As atividades industriais deverão obter o seu licenciamento junto aos órgãos competentes, além de cumprir o disposto nesta Lei.

§ 3º. Somente serão permitidas, na quarta área, atividades industriais que não realiza em emissão de gases e/ou resíduos voláteis.

## **CAPITULO III DAS ZONAS ESPECIAIS**

Art. 22. As zonas especiais compreendem áreas do território, descritas nas plantas em anexo, que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

I - Zonas Especiais de Interesse Histórico-Cultural – (ZEIHC);

II - Zonas Especiais de Interesse Social – (ZEIS); e

III - Zonas Especiais de Proteção Ambiental – (ZEPAM).

Art. 23. Lei municipal pode vir a estabelecer outra área com a característica acima, desde que respeitados o critério desta Lei e o conjunto de normas existente sobre a matéria.

### **Seção I Das Zonas Especiais de Interesse Histórico-Cultural**

Art. 24. A Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC) tem como objetivo a preservação do patrimônio histórico e cultural do município, com a imposição de limites a ocupação e utilização das seguintes áreas:



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

I - Centro Histórico - definido pelo perímetro: cruzamento das Ruas General Carneiro com Prudente de Moraes, segue por esta até a Rua Barbosa Franco, Quintino Bocaiúva, General Carneiro até o ponto inicial;

II - Colégios - delimitada pelo cruzamento das Ruas Barbosa Franco e Cel. Fernando Prestes, segue por esta até a Cel. Afonso, Dr. Virgílio de Resende e Rua Barbosa Franco até o ponto inicial;

III - Pátio Ferroviário - definida pelas Ruas Alfredo Maia com Fernando Costa, segue por esta até a Avenida Aziz Cavalheiro Salém, segue a Sudoeste por esta até a Rua Antônio de Almeida Leme, Rua Alfredo Maia até o ponto inicial.

IV – Casarão do Tropeiro – definido pelo imóvel construído em taipa de pilão localizado à Avenida Nisshinbo do Brasil, 456, bem como a sua área de construção limitada, no mínimo, a 10 (dez) metros da linha de sua construção

§ 1º No imóvel que pertencer a ZEIHC, a demolição e aprovação de novas construções nos imóveis que não forem tombados, ou com processo de tombamento aberto, deverá atender aos parâmetros de compatibilização com os imóveis tombados e com a volumetria do entorno.

§ 2º (VETADO)

Art. 25. Caberá ao Conselho do Plano Diretor desenvolver ações para um cadastramento dos imóveis, logradouros e mobiliário urbano a serem declarados como de preservação histórico cultural.

## Seção II

### Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 26. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social (HIS), incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo:

I - ZEIS A - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos, onde há interesse do Município em proceder a recuperação urbanística, correspondendo a parte do terreno do antigo Centro de Tradição Tropeiro Boiadeiro;

II - ZEIS B – áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social, onde há interesse do Município em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social (HIS), incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio, correspondendo ao Jardim Bela Vista, Jardim São Camilo, Parque São Bento, Vila Belo Horizonte, Vila Mazzei, Vila Palmeira, Vila Sotemo, Taboãozinho, Varginha e aos assentamentos ao longo do Córrego da Vila Natri 1 e 2.

## Seção III



# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_\_

## **Da Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM**

Art. 27. A zona especial de proteção de interesse ambiental tem como objetivo de solucionar problemas de saneamento ambiental e recuperação ambiental e paisagística, com a contenção da ocupação das áreas protegidas e compreende a faixa de 30 metros de cada lado dos Ribeirões do Chá, dos Cavalos, da Ponte Alta, Taboãozinho, Piçarrão e seus afluentes.

## **CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **Seção I**

### **Dos Usos de Geradores de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto**

Art. 28. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, der causa significativa a degradação ambiental dependerá de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Art. 29. Deverão ser objeto de Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança (EIV) os empreendimentos que:

I – por suas características peculiares de porte, natureza ou localização, possam ser geradores de alterações negativas no seu entorno; ou

II – venham a ser beneficiadas por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamento vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de algum instrumento urbanístico previsto.

Art. 30. Para efeitos desta Lei, deverão obrigatoriamente realizar o estudo de que trata o artigo anterior os seguintes empreendimentos:

I - presídios e centros de detenção;

II – cemitério e necrotério;

III - aeroportos e helipontos;

IV – centros de compras; e

V - terminal rodoviário.

Art. 31. Em sua elaboração, o estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização e desvalorização imobiliária;



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

V – geração de tráfego, alterações das condições de circulação e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e

VIII – geração de ruídos;

IX – definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 1º - Os documentos integrantes do EIV são públicos e deverão ficar disponíveis para consulta pelos interessados antes de sua aprovação.

§ 2º - O EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) requeridas nos termos da legislação ambiental.

§ 3º - O empreendimento ou atividade que estiver obrigado a apresentar o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação pertinente, fica isentado de apresentar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), desde que atenda, naquele documento, todo conteúdo exigido por esta Lei.

## **Seção II Da Ocupação do Solo**

Art. 32. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;

III - taxa de permeabilidade do solo;

IV - recuo; e

V - gabarito.

Art. 33. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento detalhará e complementarará os parâmetros definidos nesta lei, assim como definindo os percentuais entre o uso residencial e não residencial numa mesma edificação, para ser caracterizado como uso misto.

Art. 34. Nos futuros parcelamentos a serem aprovados no município, além do georreferenciamento, deverão ser considerados os critérios abaixo para análise e aprovação:

I - adaptabilidade do traçado à topografia;

II - relação entre declividade e dimensão do lote;

III - relação entre proximidade dos cursos d'água e dimensão do lote;

IV - relação entre dimensão das vias e dimensão do lote e gabarito máximo; e

V - na aprovação o requerente/loteador deverá definir o uso a que se destina o empreendimento (áreas residenciais, comerciais e industriais).

## **TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Art. 35. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento da cidade, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana;



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

## I - Instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- e) Lei de Parcelamento do Solo;
- f) planos de desenvolvimento econômico e social;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) programas e projetos especiais de urbanização;
- i) instituição de unidades de conservação;
- j) código de obras;
- k) (VETADO)
- l) (VETADO)

## II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) 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) Consórcio Imobiliário;
- h) Direito de Preferência;
- i) Direito de Superfície;
- j) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- k) Licenciamento Ambiental;
- l) Tombamento;
- m) Desapropriação; e
- n) Compensação Ambiental.

## III - Instrumentos de regularização fundiária:

- a) Concessão de direito real de uso;
- b) Concessão de uso especial para fins de moradia; e
- c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

## IV - Instrumentos tributários e financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de melhoria; e
- 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;





Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

- e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
  - f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta; e
  - g) Dação de imóveis em pagamento da dívida.
- VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Conselho municipal;
- b) Gestão orçamentária participativa;
- c) Audiências e consultas públicas;
- d) Conferências municipais;
- e) Iniciativa popular de projetos de lei; e
- f) Referendo Popular e Plebiscito.

## **CAPÍTULO I**

### **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA**

Art. 36. São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana (MZU).

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

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas, de um mesmo proprietário, com área superior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), no todo ou em partes, localizados na MZU, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual à zero.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado:

I – localizado na Macrozona Urbana, cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao mínimo definido para a zona em que está inserido;

II – imóveis vagos há mais de cinco anos, localizado nas ZC – Zona de Centralidade de Alta Densidade, ZEIHC 1 – Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural, ZM 2 – Zona de Uso Misto de Baixa Densidade;

III – glebas ou terrenos maiores que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) em ZM 1 – Zona de Uso Misto de Média Densidade, dotada de infra-estrutura viária, de saneamento ambiental e de energia, inseridos na Macrozona Urbana.

§ 4º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos a partir da promulgação desta Lei, ressalvados os casos de 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 funcionário 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;



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

II - por edital quando frustrada, por 3 (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 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas no *caput* do artigo anterior deverão estar ocupadas no prazo máximo de 1 (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 utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Os lotes que atendam às condições estabelecidas nos §§ 2º e 3º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

§ 9º. O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 2 anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público, cabendo ao Conselho Municipal do Plano Diretor propor formas de aproveitamento.

## **CAPÍTULO II** **DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA** **DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

Art. 38. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (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. O Poder Executivo elaborará lei específica, com base no § 1º, do art. 7º da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, estabelecendo a graduação 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.

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

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,



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

o Município poderá proceder à 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 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (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 inciso I, do § 1º, do artigo 88;

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 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

## **CAPÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 40. O Poder Executivo 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 do Plano Diretor, 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 pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e, especificamente, na ZCL – Zona de Centralidade Linear de Alta Densidade.

Art. 42. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada de acordo com os critérios estabelecidos pelo Conselho do Plano Diretor, para cada situação apresentada.

Art. 43. Os recursos auferidos, com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, serão aplicados na ampliação do leito carroçável e calçadas ao longo da ZCL.

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

Art. 44. 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:



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

- I - de interesse do patrimônio histórico cultural;
- II - de imóvel lindeiro ou defrontante às zonas especiais de interesse ambiental;
- 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 que se enquadrarem nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º. Os imóveis que se enquadrarem nos incisos II poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

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

Art. 45. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$$

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

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. 46. Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio Histórico Cultural, 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. 47. Os imóveis lindeiros e defrontantes à Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) terão gabarito limitado, 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, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 48. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

Art. 49. As 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 e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 50. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidade:

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

Art. 51. 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;
- 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;
- VII - garantia de preservação 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; e
- X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 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. 52. 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.



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

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

## **CAPÍTULO VI DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Art. 53. O Executivo 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.

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

I - regularização fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VI - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 54. O Executivo elaborará lei municipal que delimitará outras áreas em que incidirá o Direito de Preferência, além das seguintes que já fazem parte do Anexo:

I – Horto religioso para a criação de espaços públicos e áreas verdes; e

II – CASI para a criação de espaços públicos e áreas verdes.

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

Art. 55. 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. 56. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 (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 constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;





Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; e

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. 57. 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 num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 58. 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. 59. O Executivo regulamentará por decreto os casos omissos para a melhor aplicação do presente instrumento urbanístico.

## **CAPÍTULO VII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Art. 60. Os empreendimentos considerados de impacto urbanístico e ambiental, definidos na seção I, do Título III, desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 61. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementos no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, pelo interessado, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

II - área de terreno ou área edificada para 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, ponto de ônibus, faixa de pedestres, implantação de sinalização semafórica;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

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

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 Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e 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 o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

## **CAPÍTULO VIII PROJETOS ESPECIAIS**

Art. 62. Entende-se por projetos especiais o conjunto de ações públicas e/ou privadas nas áreas de significativa relação estrutural do município que merecem atenção e detalhamento, levando-se em conta suas escalas de intervenção:

I - a significativa relação destas estruturas no contexto do município e seus desdobramentos, como barreira ou como conexão;

II - a necessária consideração sobre aproximações de projetos médios e localizados, derivados da análise global e dos pormenores de contingência de cada fragmento.

Art. 63. Ficam estabelecidos como projetos especiais, além de outros, os aqui mencionados:

I - complementação do anel viário;

II - criação de parques lineares nos vales dos Ribeirões do Chá e dos Cavalos;

III - ampliação da largura das Avenidas Padre Albuquerque e Prudente de Moraes;

IV - construção da nova Estação Rodoviária;

V - construção dos novos terminais de ônibus urbano e rural;

VI - Construção do novo cemitério;



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

- VII – Construção do Aeroporto;
- VIII – Construção do Aterro Sanitário; e
- IX – readequação dos prédios e logradouros públicos, e calçadas aos dispositivos legais e regras previstas nas normas técnicas brasileiras de acessibilidade, em especial às pessoas portadoras de deficiência ou com modalidade reduzida.

## **TÍTULO IV DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA**

### **CAPÍTULO I DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR**

Art. 64. Fica criado o Conselho Municipal do Plano Diretor, 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 do Plano Diretor será vinculado ao Gabinete do Prefeito.

Art. 65. O Conselho Municipal do Plano Diretor será composto por 30 (trinta) membros, de forma paritária, com a seguinte composição:

- I – 12 (doze) representantes do Poder Público;
- II – 6 (seis) representantes dos movimentos sociais e populares;
- III – 4 (quatro) representantes de ONGs, entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;
- IV – 3 (três) representantes de trabalhadores, através de suas entidades sindicais;
- V – 2 (dois) representantes de empresários, através de suas entidades sindicais e/ou associações de classe; e
- VI – 3 (três) representantes de operadores e/ou concessionários de serviços públicos.

Art. 66. Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:

- I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;
- II - deliberar e emitir pareceres sobre 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 - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- VI - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;
- VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;
- IX - Deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;
- X - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_

XI - convocar audiências públicas; e

XII - elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 67. O Conselho Municipal do Plano Diretor poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 68. Os representantes do Conselho Municipal do Plano Diretor não serão remunerados, sendo seus serviços considerados de relevante interesse público e sua ausência ao trabalho, no caso do servidor público municipal, em função do Conselho, será abonada e computada como jornada efetiva de trabalho, para todos os efeitos legais.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal oferecerá condições, exceto financeiras, para que o conselheiro possa comparecer às sessões do Conselho Municipal.

## **CAPÍTULO II DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**

Art. 69. A participação popular na gestão da Política Urbana se fará através de:

I – audiências públicas; e

II – consulta popular – plebiscito e referendo.

Art. 70. (VETADO)

I – (VETADO)

II – (VETADO)

III – (VETADO)

Art. 71. O plebiscito e o referendo serão convocados e realizados com base na Legislação Federal pertinente e no disposto na Lei Orgânica do Município de Itapetininga.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 72. O Poder Executivo instalará 2 (dois) anos após a publicação desta Lei, audiência pública para análise e revisão do Plano Diretor, encaminhando à Câmara Municipal projetos de lei alterando, substituindo ou excluindo dispositivos discutidos e aprovados pela audiência pública.

Art. 73. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal projeto de lei de revisão geral do Plano Diretor 5 (cinco) anos após a publicação desta Lei.

Art. 74. (VETADO)

I – (VETADO)

II – (VETADO)

Art. 75. (VETADO)

Art. 76. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**ROBERTO RAMALHO TAVARES**



Gabinete do Prefeito

# PREFEITURA do MUNICÍPIO de ITAPETININGA

\_\_\_\_\_ ESTADO DE SÃO PAULO \_\_\_\_\_

Prefeito Municipal

Publicada e registrada no Gabinete do Prefeito, aos dezoito dias de janeiro de 2007.

**MESSIAS FERREIRA LUCIO**

Secretário de Gabinete