

Continuação

fim de serem submetidas a um regime urbanístico específico, que definirá parâmetros e padrões de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, indicadas no Mapa 10.

Art. 99. As Áreas de Especial Interesse são instrumentos da política urbana e ambiental e caracterizam-se por um interesse público definido, sendo classificadas nas seguintes categorias:

I – Área de Especial Interesse Turístico, aquela onde há interesse público em se aproveitar o potencial turístico e para a qual se façam necessários investimentos e intervenções visando ao desenvolvimento da atividade turística;

II – Área de Especial Interesse Agrícola, aquela onde há interesse público de preservar atividades agropecuárias e aquelas de apoio ao sistema da produção e comercialização agrícola, com a criação de mecanismos que visem à comercialização direta do produtor para o consumidor, melhorando o sistema de abastecimento, o estabelecimento de legislação restritiva ao microparcelamento nas Áreas de Especial Interesse Agrícola, o incentivo à produção sem agrotóxicos e à criação de pequenos animais e orientação e estímulo às atividades adequadas às pequenas propriedades e que se harmonizem com o ambiente natura;

III – Área de Especial Interesse Pesqueiro, aquela onde há interesse público de preservar as atividades de pesca profissional e aquelas necessárias à preservação das espécies pesqueiras, bem como as de apoio às atividades de pesca, a preservação do direito das comunidades pesqueiras ao seu espaço vital;

IV – Área de Especial Interesse Econômico, aquela onde há interesse em preservar, implantar e incentivar alguma outra atividade econômica definida.

Art. 100. Além das Áreas de Especial Interesse criadas nesta Lei, outras poderão ser instituídas posteriormente, por ato do Poder Executivo.

§ 1º O ato de que trata o *caput* deste artigo definirá seus limites, denominação e diretrizes que orientarão a sua regulamentação.

§ 2º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade analisará, apreciará e encaminhará ao Chefe do Poder Executivo as propostas de criação das Áreas de Especial Interesse.

§ 3º A regulamentação deverá ser feita no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias após sua instituição, mediante ato do Poder Executivo.

§ 4º Nas Áreas de Especial Interesse criadas o Poder Executivo poderá determinar, temporariamente, em prazo nunca superior a 360 (trezentos e sessenta) dias, a suspensão de concessão de alvarás e o licenciamento de obras de edificações e acréscimos, de modificação de uso em edificações, de parcelamento e remembramento do solo, da abertura de logradouros e a instalação de mobiliários urbanos.

§ 5º Até a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, ficam estabelecidos como parâmetros para os novos parcelamentos nas Áreas de Especial Interesse Agrícola nas regiões de Pendotiba e de Várzea das Moças, Rio do Ouro, além do bairro do Engenho do Mato, indicadas no Mapa 10 desta Lei, a área mínima de lote de 2.000m2 (dois mil metros quadrados) e testada mínima de lote de 20 m (vinte metros).

Seção III
Das Áreas de Especial Interesse Urbanístico

Art. 101. As Áreas de Especial Interesse Urbanístico são porções de território definidas em Lei destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico, previstas no Projeto Urbanístico elaborado para a área.

§ 1º São territórios passíveis de serem qualificados como Áreas de Especial Interesse Urbanístico os perímetros que se caracterizem como:

I – áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico;

II – áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;

III – áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala;

IV – áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;

V – áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos com valor histórico e cultural;

VI – perímetros de ZEIS destinados a requalificação urbana com prioridade para a implantação de HIS;

VII – qualificação de áreas de acordo com os objetivos da Rede Territorial Ambiental, incluindo os parques propostos e seus entornos.

§ 2º As Áreas de Especial Interesse Urbanístico deverão ser propostas pelo Executivo e com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos e privados, promovendo formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do espaço urbano combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico, racionalizem e democratizem a utilização das redes de infraestrutura e a preservação dos sistemas ambientais.

§ 3º Além das Áreas de Especial Interesse Urbanístico criadas nesta Lei, outras poderão ser instituídas posteriormente, por ato do Poder Executivo.

§ 4º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade analisará, apreciará e encaminhará ao Chefe do Poder Executivo as propostas de criação das Áreas de Especial Interesse Urbanístico.

§ 5º Nas Áreas de Especial Interesse Urbano criadas pelo Poder Executivo, o ato poderá determinar, temporariamente, em prazo nunca superior a 360 (trezentos e sessenta) dias, a suspensão de concessão de alvarás e o licenciamento de obras de edificações e acréscimos, de modificação de uso em edificações, de parcelamento e remembramento do solo, da abertura de logradouros e a instalação de mobiliários urbanos.

§ 6º A regulamentação por Lei deverá ser feita no prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias após sua instituição.

Seção IV
Dos Planos de AEIU

Art. 102. Os Planos de AEIU, elaborados pelo Poder Público objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.

§ 1º O Plano da AEIU deverá indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico financeiros e de gestão democrática, dentre as quais:

I – estudo do perímetro para a realização do Projeto de Intervenção Urbana;

II – indicações, por meio de mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, das intervenções propostas;

III – indicações dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Plano da AEIU;

IV – intervenções urbanas para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;

V – atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não pelas intervenções mencionadas no inciso anterior, com prioridade para o atendimento das famílias moradoras de favelas e cortiços que possam ser realocadas, se for o caso;

VI – instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VII – estudo das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local;

VIII – estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de

fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e proposta, se for o caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado para a implantação das intervenções previstas;

IX – etapas e fases de implantação da intervenção urbana.

§ 2º Os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana poderão estabelecer requisitos adicionais para os Planos de AEIU, a depender das características e escala de cada intervenção proposta.

Art. 103. As Leis específicas que regulamentarão os Planos de Áreas de Especial Interesse Urbanístico conterão, no mínimo:

I – finalidade e delimitação da área de abrangência da AEIU;

II – projeto urbanístico, com a definição das intervenções propostas que atendam as demandas sociais e equacionem os problemas urbanísticos existentes ou decorrentes da implantação de novas infraestruturas, respeitando e integrando as áreas de valor histórico, cultural e ambiental;

III – parâmetros específicos para o controle do uso e ocupação do solo no perímetro da área de intervenção urbana;

IV – mecanismos de recuperação, para a coletividade, de parte da valorização de imóveis urbanos decorrentes dos investimentos realizados pelo Poder Público e para a promoção da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização;

V – instrumentos de controle social para a democratização da gestão, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;

VI – propostas para ofertar serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas articuladas com o incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e com a transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;

VII – mecanismos para integração de políticas setoriais de diferentes níveis de governo, em especial relacionada com os elementos estruturadores do território;

VIII – mecanismos para a implantação compartilhada das intervenções propostas e de arrecadação de receitas mediante parcerias do Poder Público com o setor privado;

IX – soluções para a provisão de Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda que resida dentro das áreas de intervenção urbana, com prioridade para o atendimento das necessidades habitacionais das famílias moradoras de favelas e cortiços, que possam ser realocadas;

X – regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo como previsto nesta Lei;

XI – mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei, quando couber.

§ 1º Até a aprovação das Leis específicas de cada Áreas de Especial Interesse Urbanístico, prevalecem as condições estabelecidas pela legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, observado o disposto no § 5º do Art. 101.

§ 2º As Leis específicas que regulamentarão as Áreas de Especial Interesse Urbanístico poderão definir:

I – valor específico para a outorga onerosa do direito de construir, mediante Fp e Fs próprios;

II – possibilidade de realização de Leilão de outorga onerosa do direito de construir;

III – conta segregada no para vincular o investimento do valor arrecadado nos perímetros de abrangência e expandido;

IV – delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria AEIU, que possam atender às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros.

Art. 104. No caso de criação de conta segregada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, os recursos serão aplicados exclusivamente na implantação do programa de intervenções urbanas previsto na Lei de criação da Área de Especial Interesse Urbanístico.

Art. 105. Cada Áreas de Especial Interesse Urbanístico poderá prever a quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em sua área de abrangência, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos.

Art. 106. Os projetos urbanísticos poderão ser elaborados e implantados utilizando-se quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor, além de outros deles decorrentes.

Seção V
Da Concessão Urbanística

Art. 107. Com base em autorização legislativa específica, poderá ser realizada concessão para implantar projeto de intervenção urbana elaborado pelo Poder Público, consideradas as diretrizes do Plano Diretor.

§ 1º A implantação poderá ser delegada à empresa estatal municipal ou, mediante licitação, a empresa ou a conjunto de empresas em consórcio.

§ 2º O projeto de intervenção urbana a que faz referência o *caput* deverá ser elaborado pelo Executivo previamente à solicitação de autorização à Câmara Municipal.

§ 3º A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

I – dos terrenos;

II – do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do projeto de intervenção urbana;

III – das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;

IV – da renda derivada da exploração de espaços públicos;

V – das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 4º A Concessão Urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 5º Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil para controle social e acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística.

Seção VI
Da Contribuição de Melhoria

Art. 108. Na hipótese de valorização imobiliária de áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obra pública, a administração municipal poderá instituir a Contribuição de Melhoria para imóveis privados, particularmente em casos de abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, melhoramentos de praças e vias públicas, construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis, viadutos, ampliação de sistemas de trânsito rápido, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água, construção de estradas de ferro, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem, aterros e realizações de embelezamento em geral.

CAPÍTULO VI
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 109. O Executivo poderá valer-se do conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos da Lei Federal nº 11.977/2009, e mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

I – Zonas Especiais de Interesse Social;

II – a concessão do direito real de uso;

III – a concessão de uso especial para fins de moradia;