

Continuação**CAPÍTULO I****DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA**

Art. 35. A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e da paisagem urbana deverá ser revista segundo os objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor, estabelecidas normas relativas a cada uma das Macrozonas e Macroáreas da cidade, resguardando-se as características locais, em especial das Regiões de Planejamento e da legislação específica das Áreas de Especial Interesse.

Parágrafo único. Fica a cargo dos Poderes Executivo e Legislativo a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 36. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos no Plano Diretor para macrozonas, macroáreas e sistema de estruturação territorial, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo deve ser revista, simplificada e consolidada segundo os seguintes objetivos:

I – atender as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade ambiental e de vida, à justiça social, ao bem-estar de seus habitantes e ao desenvolvimento sustentável das funções sociais e econômicas;

II – integrar as políticas de uso e ocupação do solo, meio ambiente, habitação, saneamento básico, estruturar os sistemas de transporte público coletivo, serviços públicos, equipamentos urbanos e comunitários e ações voltadas para o desenvolvimento econômico;

III – promover a mobilidade urbana sustentável por meio da integração de transporte e uso do solo, priorizando o transporte público coletivo de média e alta capacidade;

IV – integrar macro e microacessibilidade pelo reconhecimento, consolidação, qualificação e estruturação de centralidades ao longo dos principais eixos de conexão do Município, incrementando a oferta de comércio, serviços e emprego;

V – promover os modos de transporte não motorizados, em especial pela adoção de estratégias que incentivem a caminhada e o uso da bicicleta, considerando a segurança da população;

VI – estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas áreas onde há ocupação populacional com baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;

VII – promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos a manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações;

VIII – estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;

IX – fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros;

X – prevenir conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;

XI – criar de formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificadas como Polos geradores de viagens ou geradores de impacto de vizinhança;

XII – propor restrições e condicionantes à implantação de empreendimentos nos lotes lindeiros às vias do sistema viário estrutural;

XIII – criar relação entre usos permitidos e características da via compatíveis com o tecido urbano local sem impedir a instalação de atividades geradoras de renda e emprego nas áreas onde a rede viária ainda é inadequada;

XIV – criar normas para destinação de área pública quando o remembramento de lotes for utilizado para a implantação de empreendimentos de grande porte, conforme definição do Quadro 01 anexo a presente Lei;

XV – estimular a requalificação de imóveis protegidos pela legislação de bens culturais, criando normas que permitam sua utilização de forma adequadas às características próprias e do entorno;

XVI – estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem e retrofit das edificações para novos usos;

XVII – reconhecer o patrimônio natural como patrimônio municipal, criando mecanismos para proteção do ambiente natural;

XVIII – utilizar racionalmente os recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações em consonância com o ordenamento jurídico;

XIX – estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados à drenagem das águas pluviais, que evitem a sobrecarga das redes, alagamentos, inundações e enchentes;

XX – criar padrão de uso e ocupação compatível com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável nas áreas de fundo de vale e nas áreas com potencial para agricultura urbana e turismo ecológico;

XXI – compatibilizar a disciplina de uso e ocupação do solo com os planos de manejo das unidades de conservação, inclusive normas relativas às zonas de amortecimento dessas unidades;

XXII – criar formas de incentivo ao uso de sistemas de cogeração de energia e equipamentos e instalações que compartilhem energia elétrica, eólica, solar e gás natural em novos empreendimentos e edificações públicas e privadas existentes;

XXIII – estimular o aproveitamento dos lotes com áreas permeáveis, tetos verdes, instalações de cogeração e energias renováveis;

XXIV – criar incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário e do sistema de áreas verdes, que venham a proporcionar usos mistos no mesmo lote e produzir unidades de Habitação de Interesse Social;

XXV – promover a diversidade e inclusão socioespacial e diversidade de usos do solo;

XXVI – promover a Habitação de Interesse Social de forma integrada aos bairros com oferta de empregos e serviços públicos;

XXVII – promover equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação;

XXVIII – regularizar o uso das áreas passíveis de mineração, exceto aquelas localizadas em áreas de preservação ambiental, assim como próximas a áreas ocupadas com uso residencial.

Art. 37. A Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, segundo os objetivos e diretrizes estabelecidos nesta Lei, deverá estabelecer normas relativas a:

I – condições físicas, ambientais e paisagísticas para as zonas e zonas especiais e suas relações com os sistemas de infraestrutura, obedecendo às diretrizes estabelecidas para cada macroárea;

II – condições de acesso a serviços, equipamentos e infraestrutura urbana disponíveis e planejados;

III – parcelamento, usos e volumetria compatíveis com os objetivos da política de desenvolvimento urbano estabelecidos nesta Lei;

IV – parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação, proporção e integração entre espaços públicos e privados;

V – parâmetros qualificadores do meio ambiente, relacionados à vegetação e à permeabilidade do solo, que contribuam tanto com a melhoria da drenagem como com a atenuação das alterações do microclima e biodiversidade.

Parágrafo único. A Legislação de Uso e Ocupação do Solo será elaborada no prazo de 01 ano, contado da vigência desta Lei.

Art. 38. A Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá apresentar estratégia para controle de:

I – parcelamento do solo, englobando dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras;

II – remembramento de lotes, englobando dimensões máximas do lote resultante e previsão das condições para destinação de áreas públicas;

III – relação entre espaços públicos e privados;

IV – circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;

V – usos e atividades;

VI – áreas não edificáveis;

VII – bens e áreas de valor histórico, cultural e paisagístico;

VIII – áreas de preservação permanente;

IX – interferências negativas na paisagem urbana.

Seção I**Da Classificação dos Usos e Atividades**

Art. 39. A legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá classificar o uso do solo em:

I – residencial, que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II – não residencial, que envolve:

a) atividades comerciais;

b) de serviços;

c) industriais; e

d) institucionais.

§ 1º As categorias de uso não residencial poderão ser subdivididas em subcategorias com regulação própria.

§ 2º As categorias de uso não residencial serão classificadas segundo níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, com a vizinhança e adequação ao meio ambiente em:

I – não incômodas, que não causam impacto nocivo ao meio ambiente e à vida urbana;

II – incômodas compatíveis com o uso residencial;

III – incômodas incompatíveis com o uso residencial;

IV – compatíveis com o desenvolvimento sustentável.

§ 3º Os usos e atividades serão classificados de acordo com os incisos do § 2º em razão do impacto que causam, especialmente:

I – impacto urbanístico em relação à sobrecarga da infraestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração negativa da paisagem urbana;

II – poluição atmosférica sonora (não particulada), em relação ao conjunto de fenômenos vibratórios que se propagam num meio físico elástico (ar, água ou sólido), gerando impacto sonoro indesejável pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, meios de transporte aéreo, hidríco ou terrestre motorizado e concentração de pessoas ou animais em recinto fechado ou ambiente externo, que cause ou possa causar prejuízo à saúde, ao bem-estar e/ou às atividades dos seres humanos, da fauna e da flora;

III – poluição atmosférica particulada relativa ao uso de combustíveis nos processos de produção ou lançamento de material particulado inerte e gases contaminantes prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana na atmosfera acima do admissível;

IV – poluição hídrica relativa à geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;

V – poluição por resíduos sólidos relativa à produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI – vibração por meio do uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade;

VII – periculosidade em relação às atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás natural e liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulem o assunto;

VIII – geração de tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus ou geração de tráfego intenso, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas.

§ 4º A legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá criar novas subcategorias de uso e rever relação entre usos permitidos, zonas de uso e categorias de via, adequando essa disciplina às diretrizes expressas neste Plano Diretor.

§ 5º Ficam permitidos os usos residencial, não residencial e misto nos eixos de integração da qualificação urbana, constantes no Mapa 05 da presente Lei.

Seção II**Do Zoneamento**

Art. 40. A divisão do território municipal em zonas deve observar os objetivos e as diretrizes definidos nesta Lei para macrozonas, macroáreas e sistema de estruturação territorial.

Art. 41. O zoneamento do Município deverá incluir, dentre outras, as seguintes zonas:

I – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II – Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural – ZEPAC;

III – Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA.

Parágrafo único. As zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer macrozona do Município.

Subseção I**Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

Art. 42. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana, conforme Mapa 08 em anexo.

§ 1º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba.

§ 2º Novas ZEIS podem ser demarcadas na revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 43. As ZEIS apresentam-se como:

I – áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II – glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III – áreas com ocorrência de edificações ociosas, subutilizadas, não utilizadas, encortiçadas ou deterioradas, localizadas em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV – lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

§ 1º Além das ZEIS delimitadas na presente Lei, outras poderão ser instituídas posteriormente por ato do Poder Executivo ou por Lei de iniciativa do Poder Legislativo, desde que enquadradas em ao menos uma das definições previstas nos incisos do *caput* do presente artigo.

§ 2º A Sociedade Civil Organizada poderá apresentar proposta de criação de ZEIS à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, que analisará sua viabilidade junto aos demais órgãos competentes.

§ 3º Fica vedada a demarcação de novas ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, quando em áreas consolidadas ou que não tenham risco de escorregamento e inundação comprovados por laudo técnico.

§ 4º Não será admitida a demarcação de ZEIS em áreas totalmente ocupadas por remanescentes florestais de Mata Atlântica ou inseridas totalmente em Áreas de Preservação Permanente (APP).

§ 5º A demarcação de ZEIS em ocupações consolidadas em áreas de preservação permanente deverá obedecer aos critérios definidos de acordo com a Legislação Federal.