

**Continuação**

as áreas demarcadas como ZEIA, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I – transferência do potencial construtivo nas ZEIA localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano, segundo as condições estabelecidas no art. 87 e seguintes desta Lei;
  - II – pagamento por serviços ambientais nas ZEIA localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação do Ambiente Natural, segundo as condições estabelecidas no art. 204 e seguintes desta Lei.
- Art. 55. Ficam desde já enquadradas como ZEIA:
- I – os parques urbanos municipais existentes;
  - II – os parques urbanos em implantação e planejados integrantes do Mapa 05 desta Lei;
  - III – os parques naturais planejados.

**Seção III****Das Diretrizes para o Ordenamento da Paisagem**

Art. 56. A paisagem da cidade é um bem cultural e constitui elemento essencial ao bem-estar e à sensação de conforto individual e social, fundamentais para a qualidade de vida.

§ 1º As ações públicas e privadas com interferência na paisagem deverão atender ao interesse público, conforme as seguintes diretrizes:

- I – garantia do direito do cidadão à fruição da paisagem;
- II – identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados, pelo cidadão;
- III – preservação da memória e do patrimônio histórico, cultural, religioso e ambiental e a valorização do ambiente natural e construído, por meio da proteção, recuperação e valorização desses elementos representativos.
- IV – segurança, a fluidez e o conforto nos deslocamentos de veículos e pedestres, adequando os passeios às necessidades das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- V – preservação e visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas dos edifícios;
- VI – preservação e da visualização dos elementos naturais tomados em seu conjunto e em suas peculiaridades ambientais;
- VII – condicionamento da regulação do uso e ocupação do solo e a implantação de infraestrutura à preservação da paisagem urbana em seu conjunto e a melhoria da qualidade de vida da população;
- VIII – condicionamento da implantação dos sistemas de infraestrutura a sua adequada inserção na paisagem, especialmente no que se refere a fragilidade ambiental e a aspectos geológico-geotécnicos, à diversidade dos bairros da cidade, à preservação dos bens culturais e ambientais de interesse para preservação e ao sistema edificado existente;
- IX – identificação dos elementos significativos e referenciais da paisagem urbana e estabelecer medidas de preservação de eixos visuais que garantam sua apreensão pelos cidadãos;
- X – garantia da participação da comunidade nos processos de identificação, valorização, preservação e conservação dos territórios culturais e elementos significativos da paisagem;
- XI – promoção do combate à poluição visual, bem como a degradação ambiental;
- XII – estabelecimento do regimento das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes e glebas de forma compatível aos objetivos e diretrizes desta Lei, introduzindo a paisagem urbana como critério de composição do sistema edificado;
- XIII – promoção de ações de melhoria da paisagem urbana nos espaços públicos, em especial o enterramento do cabeamento aéreo, a arborização urbana, o alargamento, qualificação e manutenção de calçadas, em atendimento às normas de acessibilidade universal, dentre outras medidas que contribuam para a promoção da cultura da sustentabilidade e garantam o direito à cidade;
- XIV – incentivo a recuperação da paisagem degradada;
- XV – proteção da paisagem natural;
- XVI – incentivo as ações públicas e privadas de recuperação, restauração e manutenção de fachadas e passeios públicos em áreas degradadas;
- XVII – O padrão de urbanização nas áreas parceladas anteriormente a aprovação desta Lei em áreas de conservação da vida silvestre, nas quais seja permitido ocupação, deverá garantir a permeabilidade do solo por meio de soluções de pavimentação ecológica das vias, de acordo com padrões a serem estabelecidos pelo órgão ambiental municipal.

§ 2º São objetivos específicos para o ordenamento e a gestão da paisagem:

- I – elaborar normas de ordenamento territorial relacionadas à inserção de elementos na paisagem urbana que considere as diferentes porções da cidade em sua totalidade, a diversidade dos bairros, os bens culturais e ambientais de interesse de preservação, o sistema edificado e a infraestrutura;
- II – condicionar a implantação dos sistemas de infraestrutura à sua adequada inserção na paisagem, especialmente no que se refere à fragilidade ambiental, à diversidade dos bairros da cidade, à preservação dos bens culturais e ambientais de interesse para preservação e ao sistema edificado existente, além do enterramento do cabeamento aéreo, a arborização urbana, o alargamento, qualificação e manutenção de calçadas, em atendimento às normas de acessibilidade universal, dentre outras medidas que contribuam para a promoção da cultura da sustentabilidade e garantam o direito à cidade;
- III – identificar elementos significativos e referenciais da paisagem urbana e estabelecer medidas de preservação de eixos visuais que garantam sua apreensão pelos cidadãos;
- IV – garantir a participação da comunidade nos processos de identificação, valorização, preservação e conservação das Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) e elementos significativos da paisagem;
- V – incentivar a recuperação da paisagem, promover o combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;
- VI – proteger, recuperar e valorizar o patrimônio cultural, paisagístico, bem como o meio ambiente natural ou construído da cidade;
- VII – ordenar a inserção de anúncios nos espaços públicos, regulamentando a publicidade, em atendimento aos objetivos expressos nesta Lei.

**CAPÍTULO II****DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Art. 57. A Política de Desenvolvimento Urbano do Município deve ser efetivada por meio dos instrumentos da política urbana, seguindo as diretrizes e objetivos trazidos por este Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana e de gestão ambiental, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

Art. 58. Consideram-se Instrumentos implementadores do Plano Diretor, sem prejuízo dos Instrumentos urbanísticos relacionados no artigo 311 da Lei Orgânica do Município:

- I – Instrumentos indutores da Função Social da Propriedade Urbana:
  - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
  - b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo;
  - c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
  - d) listagem dos imóveis que não cumprem a função social da propriedade;
  - e) consórcio imobiliário;
  - f) Direito de Preempção;
  - g) arrecadação de bens abandonados.
- II – instrumentos indutores do direito de construir:
  - a) direito de superfície;
  - b) outorga onerosa do direito de construir;
  - c) transferência do direito de construir;
- III – Instrumentos de Ordenamento e Estruturação Urbana:

- a) operações urbanas consorciadas;
- b) Áreas de Especial Interesse;
- c) Planos de Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU);
- d) concessão urbanística;
- e) contribuição de melhoria;
- f) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).
- IV – Instrumentos de Regularização Fundiária:
  - a) concessão de direito real de uso;
  - b) concessão de uso especial para fins de moradia;
  - c) usucapião especial de imóvel urbano;
  - d) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
  - e) legitimação de Posse;
  - f) assistência técnica e jurídica gratuita.
- V – Instrumentos de Gestão Ambiental:
  - a) Estudo de Viabilidade Ambiental;
  - b) Termo de Compromisso de Conduta Ambiental;
  - c) pagamento por prestação de serviços ambientais;
  - d) Reserva Privada de Patrimônio Natural (RPPN);
- VI – Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural
  - a) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
  - b) Inventário do Patrimônio Cultural;
  - c) registro das áreas de proteção cultural e territórios de interesse da cultura e paisagem;
  - d) registro de patrimônio imaterial;
  - e) chancela da paisagem cultural;
  - f) levantamento do cadastro arqueológico do município LECAM.
- VII – instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano sustentável:
  - a) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
  - b) Fundo Municipal de Meio Ambiente.
- VIII – Instrumentos de Gestão Democrática:
  - a) Audiência Pública;
  - b) planos, programas e projetos de Iniciativa Popular;
  - c) referendo popular e plebiscito.

§ 1º Os Instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do poder público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil através de:

- I – promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
  - II – publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
  - III – acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos;
  - IV – apreciação nos conselhos municipais competentes.
- § 2º Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar Convênios, Contratos e Consórcios com outros Municípios e Órgãos da Administração Direta, Indireta e Fundacional do Estado e da União, para a consecução dos objetivos e diretrizes definidos nesta Lei.

**CAPÍTULO III****DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Art. 59. A propriedade urbana, pública e privada, cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da Cidade expressas na forma da Lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 60. O Executivo, na forma da Lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I – parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II – Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

**Seção I****Do Âmbito de Aplicação**

Art. 61. São consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade de imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados localizados nas seguintes partes do território:

- I – zonas Especiais de Interesse Social;
- II – áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Qualificação Urbana;
- III – nos perímetros e perímetros expandidos das Operações Urbanas Consorciadas;
- IV – nas Macroáreas de Integração Metropolitana, Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização;
- V – na Macroárea de Promoção da Equidade e Recuperação Ambiental, exclusivamente para glebas ou lotes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

Art. 62. São considerados imóveis não edificados os lotes e glebas com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

§ 1º As obrigações estabelecidas por esta Lei aos proprietários de imóveis caracterizados no *caput* não serão aplicadas enquanto o terreno não tiver acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.

§ 2º A tipificação estabelecida no *caput* se estende aos lotes com metragem inferior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), quando:

- a) originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta Lei; ou que,
- b) somados a outros contíguos do mesmo proprietário façam área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

Art. 63. São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido no Quadro 2 anexo.

Parágrafo único. Fica proibida, na Macroárea de Integração Metropolitana, a aprovação de projetos em lotes e glebas com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido no Quadro 02 anexo.

Art. 64. Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

- I – abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estações;
- II – integrem o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, forem classificados como ZEIA ou cumpram função ambiental relevante;
- III – forem classificados como ZEPAC, tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;
- IV – estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

Parágrafo único. As exceções previstas no *caput* serão regulamentadas pelo Poder Executivo, considerando os princípios e objetivos desta Lei.

Art. 65. São considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido no Quadro 2 anexo e que tenham, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua área construída desocupada por mais de 1 (um) ano ininterrupto.