



Município de Espírito Santo do Pinhal

Legislação

Leis Municipais

Agradecimento pela Participação
na Elaboração da Revisão do
Plano Diretor de Espírito Santo do Pinhal

A Comissão de Planejamento Urbano da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Espírito Santo do Pinhal vem, por meio desta, expressar seu mais sincero agradecimento a todos os profissionais que contribuíram ativamente para a elaboração do novo Plano Diretor da nossa cidade, dentre os quais, destacamos as Arquitetas e Urbanistas Giuliana Colozza Biazoto e Thais Helena Vergueiro Costa Fernandes, os Engenheiros Cívicos Gabriel Cardoso Gonçalves, Erika Fernanda Cinini, José Alexandre Ferrari e Marianna Monteiro, os Engenheiros Ambientais Alan Perina Romão e Mateus Teixeira Tobias e o Engenheiro Agrimensor Lucas Ricardo Mário.

A participação de cada um de vocês, com sua expertise técnica, visão crítica e comprometimento, foi fundamental para o sucesso deste trabalho coletivo. O esforço conjunto, a troca de ideias e o zelo com que cada etapa foi conduzida refletem o comprometimento com o desenvolvimento sustentável e com o bem-estar da nossa cidade.

Estamos confiantes de que o Plano Diretor resultante será um marco para a construção de uma cidade mais organizada, acessível e resiliente, e que todos os envolvidos têm, agora, a satisfação de ver concretizada sua contribuição para o futuro de Espírito Santo do Pinhal.

Nos colocamos a disposição para dar continuidade nas etapas que virão e contribuir de forma técnica nesta e nas próximas gestões.

Agradecemos imensamente pelo tempo, dedicação e pela parceria nesse importante projeto.

Atenciosamente,
Gabriel Cardoso Gonçalves
Presidente da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Espírito Santo do Pinhal
Representante da Comissão de Planejamento Urbano –
Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Espírito Santo do Pinhal



LEI COMPLEMENTAR Nº 5.400, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Espírito Santo do Pinhal e dá outras providências.

CRISTINA DO CARMO BRANDÃO BUENO DOMINGUES, Prefeita Municipal de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e de acordo com o inciso II, do artigo 55, da Lei Orgânica do Município;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS

SUBSEÇÃO I - O SISTEMA DE BENS PATRIMONIAIS DA PROTEÇÃO DA MEMÓRIA E DO PATRIMÔNIO CULTURAL INDICADOS PELO CONDEPAC-PINHAL

SUBSEÇÃO II - O SISTEMA AMBIENTAL E DE PRODUÇÃO

SUBSEÇÃO III - O SISTEMA DE MOBILIDADES E ACESSIBILIDADE

SUBSEÇÃO IV - O SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

SUBSEÇÃO V - O SISTEMA DE HABITAÇÃO

CAPÍTULO IV - DA PRODUÇÃO E DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO FÍSICO DO MUNICÍPIO

SEÇÃO I - DA ESTRUTURA URBANA E TERRITORIAL: UNIDADES DE PAISAGENS, ESTRUTURAS URBANAS MÍNIMAS E O PARQUE COMO ELEMENTO DE RECONEXÃO AMBIENTAL

SEÇÃO II - DOS OBJETIVOS

SEÇÃO III - DAS DIRETRIZES GERAIS

SEÇÃO IV - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS

TÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO

CAPÍTULO II - DA ORDENAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

SEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



SEÇÃO III – DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO COM TÍTULOS

SEÇÃO IV – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

SEÇÃO V – DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

SEÇÃO VI – O DIREITO DE PREEMPÇÃO

SEÇÃO VII – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO VIII – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

SEÇÃO IX – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO X – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL

SEÇÃO XI – EMPREENDIMENTOS SUJEITOS A ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE

VIZINHANÇA (EIV)

TÍTULO III – DO PARCELAMENTOS DO SOLO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

CAPÍTULO III – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II – DO DESMEMBRAMENTO

SEÇÃO III – DO LOTEAMENTO

SUBSEÇÃO I – DO LOTEAMENTO FECHADO (EMPREENDIMENTO DE ACESSO CONTROLADO)

SUBSEÇÃO II – DO LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL

SUBSEÇÃO III – DO LOTEAMENTO EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

SUBSEÇÃO III-A – DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS HORIZONTAIS

SUBSEÇÃO III-B – DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES OU CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS VERTICAIS MULTIFAMILIARES E COMERCIAIS

SUBSEÇÃO III – DO LOTEAMENTO EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

SUBSEÇÃO III-A – DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS HORIZONTAIS

SUBSEÇÃO III-B – DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES OU CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS VERTICAIS MULTIFAMILIARES E COMERCIAIS

SUBSEÇÃO III-C – DO SISTEMA DE CONDOMÍNIO DE LOTES

SUBSEÇÃO III-D – DO USO COMUM DO SISTEMA EM CONDOMÍNIO

SUBSEÇÃO III-E – DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CONDOMÍNIOS

SUBSEÇÃO IV – DO CONDOMÍNIO DE LOTES RURAIS

CAPÍTULO V – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO



- SEÇÃO I – DO PROCESSO DE CERTIDÃO DE DIRETRIZES
- SEÇÃO II – DO PROCESSO DE ANUÊNCIA PRÉVIA
- SEÇÃO III – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO PRÉVIA
- SEÇÃO IV – DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DEFINITIVA
- SEÇÃO V – DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA
- SEÇÃO VI – DAS GARANTIAS
- CAPÍTULO VI – DA INCLUSÃO DE ÁREAS NO PERÍMETRO URBANO
 - SEÇÃO I – DA CONTRAPARTIDA SOCIAL
- CAPÍTULO V – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES
- TÍTULO IV – DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO E CULTURAL
 - CAPÍTULO I – DO TOMBAMENTO
- TÍTULO V – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
- TÍTULO VI – DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
- TÍTULO VII – DA POLÍTICA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DO PLANO DE SANEAMENTO AMBIENTAL
 - SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS
 - SEÇÃO II – DO FUNDO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE
 - CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO
 - CAPÍTULO III - DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO
 - CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS
 - SEÇÃO III – DO SOLO
 - SEÇÃO IV – DA ÁGUA
 - SEÇÃO V – DO AR
 - SEÇÃO VI – DA EDUCAÇÃO AMBIENTAL E O COMBATE À MISÉRIA E À POBREZA
 - SEÇÃO VII – DO CONSUMO E PRODUÇÃO SUSTENTÁVEIS
- TÍTULO IX – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL
 - CAPÍTULO I – OBJETIVOS
 - CAPÍTULO II – DA PRODUÇÃO DE MUDAS PARA REFLORESTAMENTO E ARBORIZAÇÃO
 - CAPÍTULO III – DO ABATE DE ANIMAIS E COMERCIALIZAÇÃO DE SUBPRODUTOS
 - CAPÍTULO IV – DA MANUTENÇÃO DAS VIAS RURAIS E DOS SERVIÇOS DE MECANIZAÇÃO AGRÍCOLA
 - CAPÍTULO V – DA PROTEÇÃO E DA RECUPERAÇÃO DO MEIO AMBIENTE DA ZONA RURAL
 - CAPÍTULO VI – DA ORGANIZAÇÃO MUNICIPAL PARA ATENDIMENTO AO SETOR AGRÍCOLA
- TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS GERAIS
- ANEXOS
 - ANEXO 01 – MAPA DAS UNIDADES DE PAISAGENS DO MUNICÍPIO
 - ANEXO 02 - INSERÇÃO TERRITORIAL DA CIDADE DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL



- ANEXO 03** – UNIDADES DE PAISAGENS DA CIDADE DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
- ANEXO 04** – MAPA DA TRAMA HISTÓRICA E CENÁRIOS
- ANEXO 05** – MAPAS DAS UDPS 02, 03, 04, 05 E 06
- ANEXO 06** – PROJETO E CENÁRIO DO PARQUE
- ANEXO 07** – ROTAS TURÍSTICAS DO MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
- ANEXO 08** – MAPA DE USO DO SOLO 2024
- ANEXO 09** – FICHAS CATALOGRÁFICAS DO SISTEMA DE BENS PATRIMONIAIS E MAPA
- ANEXO 10** - MAPA LIMITE MUNICIPAL E PERÍMETRO URBANO
- ANEXO 11** - TOPOGRAFIA, HIDROGRAFIA E ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL/APPS
- ANEXO 12** - MAPA DE ISODECLIVIDADE
- ANEXO 13** - MAPA DE MACROZONEAMENTO
- ANEXO 14** - MAPA DA MACROZONA DE INTERESSE HISTÓRICO, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO
- ANEXO 15** – MEMORIAL E MAPA DETALHADO DO PERÍMETRO URBANO COM IDENTIFICAÇÃO DOS PONTOS POR COORDENADAS GEOGRÁFICAS



TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º - O Plano Diretor Participativo do Município de Espírito Santo do Pinhal é o instrumento básico da política de desenvolvimento, expansão urbana e rural do município. É parte integrante do processo de planejamento municipal e, portanto, o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Municipal devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas neste Plano diretor.

Art. 2º - A Função Social da Cidade no município de Espírito Santo de Pinhal define-se pela garantia, proteção, ampliação e gestão dos seguintes direitos aos seus cidadãos: à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer, à preservação e à recuperação do meio ambiente e da paisagem, bem como da memória e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arquitetônico municipal, para as presentes e futuras gerações.

Art. 3º A Função Social da Propriedade no município de Espírito Santo do Pinhal está condicionada à função social da cidade, devendo atender ou servir de suporte para a habitação, especialmente de interesse social, às atividades econômicas geradoras de emprego e renda, às atividades de convívio e lazer, de proteção ao meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arquitetônico municipal, sendo que o uso e a ocupação da propriedade devem ser compatíveis com a capacidade da infraestrutura instalada, da oferta de serviços e das condições do meio ambiente, de segurança e saúde dos usuários e das propriedades vizinhas, respeitando os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei e nas Legislações dela decorrentes.

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º - São objetivos do Plano Diretor Participativo do município de Espírito Santo do Pinhal:

I - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, com o objetivo de garantir o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território, de forma a assegurar condições de bem-estar e segurança a todos os seus habitantes;

II - Orientar o desempenho dos agentes públicos e privados que atuam na gestão e produção territorial do município;



- III - Promover o desenvolvimento econômico local e regional;
- IV - Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à propriedade, aos serviços públicos e aos equipamentos sociais de qualidade;
- V - Reverter o processo de segregação socioespacial na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda;
- VI - Buscar a utilização adequada dos imóveis, promovendo seu aproveitamento através de regimes específicos, estímulos ou sanções e prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resultem na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- VII - Distribuir de forma equânime o custo/benefício das obras e serviços de infraestrutura urbana, e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos;
- VIII - Racionalizar e adequar o uso da infraestrutura urbana instalada, evitando-se sua sobrecarga ou ociosidade;
- IX - Estabelecer o critério de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos imóveis;
- X - Preservar, conservar e recuperar os recursos naturais e intervir no ambiente construído, promovendo a melhoria da qualidade ambiental bem como proteger o patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural e arquitetônico, incentivando o desenvolvimento da atividade turística na cidade;
- XI - Assegurar o direito de locomoção dos habitantes, mediante a priorização do transporte coletivo urbano na utilização do sistema viário municipal, e a oferta de condições adequadas para circulação de pedestres, em especial as pessoas com deficiências;
- XII - Fortalecer a gestão urbana, rural e ambiental local, tendo em vista o efetivo monitoramento e controle ambiental;
- XIII - Criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão, assegurando, à população, acesso à informação e sua participação na gestão da política urbana e rural.

Art. 5º - São diretrizes do Plano Diretor Participativo do município de Espírito Santo do Pinhal:

- I - Uso da propriedade urbana e rural visando garantir o interesse coletivo e o bem-estar dos cidadãos;
- II - Participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos e projetos de



desenvolvimento urbano e rural;

III - Estabelecimento de formas de cooperação entre a administração municipal, a iniciativa privada e demais setores da sociedade no enfrentamento dos principais problemas sociais urbanos e rurais;

IV - Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município;

V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos inserindo-os dentro dos "sistemas", de forma a garantir os princípios de reenergamento e qualidade urbana, adequados aos interesses e necessidades da população, e das características locais;

VI - Ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar:

a) utilização desordenada dos imóveis urbanos;

b) proximidade de imóveis com usos inconvenientes ou incompatíveis com as áreas predominantemente residenciais;

c) uso excessivo ou inadequado da infraestrutura urbana e rural;;

d) instalação de empreendimentos ou sistemas que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) retenção especulativa de imóvel urbano e rural que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) deterioração das áreas urbanizadas;

g) poluição e degradação ambiental;

VII - Atuação de forma a integrar e complementar as atividades urbanas e rurais do município, objetivando o seu desenvolvimento econômico;

VIII - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX - Prevenção, preservação (manutenção ou restauração), e recuperação do patrimônio histórico, cultural, ambiental, turístico, artístico e paisagístico do município;

X - Estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo, e de edificações para empreendimentos que tenham como objetivo o interesse social;

XI - Estabelecimento de um critério de isonomia na fixação do potencial de aproveitamento dos terrenos;

XII - Participação da iniciativa privada e de demais setores da sociedade nos investimentos destinados à implantação de programas e projetos de urbanização dos espaços de uso coletivo;

XIII - Incentivo ao desenvolvimento e à expansão das atividades industriais, agroindustriais, agrícolas, de turismo e de lazer no município;

XIV - Controle do uso, manutenção e preservação da rede de estradas rurais do



município;

XV - Implantação de obras viárias que potencializem o atendimento das principais atividades econômicas do município;

XVI - Incentivo à implantação, ao desenvolvimento e à expansão de empreendimentos destinados à educação de nível técnico e superior no município, relacionados às atividades econômicas locais, em parceria com a iniciativa privada e demais setores da sociedade;

XVII - Apoio e incentivo à implantação, ao desenvolvimento e a empreendimentos que priorizem a geração de emprego e renda no município;

XVIII - Implantação de um sistema de planejamento urbano que garanta a aplicação do Plano Diretor de forma democrática e participativa;

XIX - Estabelecimento de um processo que garanta uma revisão periódica do Plano Diretor.

CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 6º - A implantação da Política Municipal é feita através dos seguintes instrumentos:

I - De Planejamento:

a) Plano Plurianual;

b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c) Lei de Orçamento Anual;

d) Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e do Código de Obras Municipal a ser atualizada a cada 4 (quatro) anos, no primeiro ano do mandato do prefeito;

e) Projetos Especiais de Interesse Social;

f) Programas e Projetos especiais de urbanização visando a reconexão urbana e ambiental;

g) Instituição das Unidades de Paisagem;

h) Instituição de Unidades Urbanísticas Mínimas;

II - Fiscais:

a) Tributos Municipais;

b) Planta Genérica de Valores a ser atualizada a cada 4(quatro) anos, no primeiro ano de mandato do prefeito;

c) Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

d) Taxas e Tarifas Públicas Específicas;

e) Contribuição de Melhoria;

f) Incentivos e Benefícios Fiscais



III – Tributários e Financeiros:

- a) Fundos Municipais de Desenvolvimento Urbano;
- b) Recursos da Outorga Onerosa sobre o Direito de Construir;
- c) Incentivos e benefícios fiscais;
- d) Tributos municipais diversos;
- e) Contribuição de Melhorias.

IV – Jurídicos:

- a) Parcelamento, Requisição e Edificação ou Utilização Compulsória;
- b) Desapropriações por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- c) Tombamento;
- d) Transferência do direito de construir;
- e) Solo criado, ou outorga onerosa do direito de construir mediante implantação do coeficiente de aproveitamento único;
- f) Área pública de uso temporário;
- g) Direito de Preempção;
- h) Servidão Administrativa;
- i) Desapropriação com os pagamentos previstos na forma da Lei, coibindo a especulação imobiliária;
- j) IPTU progressivo no tempo, coibindo a especulação imobiliária.

V – Administrativos:

- a) Propriedades Públicas Municipais;
- b) Concessão do Direito Real de Uso;
- c) Permissão pela Concessão dos Serviços Públicos Urbanos;
- d) Contratos de Gestão com Concessionárias Públicas Municipais de Serviços Urbanos;
- e) Convênios e Acordos Técnicos, Operacionais e de Cooperação Institucional;
- f) Concessão, permissão e autorização de uso e cessão;
- g) Concessão de uso especial para finalidade de moradia / usucapião coletivo em imóvel urbano.

VI – De democratização da gestão urbana:

- a) Conselhos Municipais;
- b) Fundos municipais;
- c) Gestão orçamentária participativa;
- d) Audiências e consultas públicas;



- e) Conferências municipais;
- f) Referendo popular e plebiscito.

SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS

Art. 07 - A política de produção e organização do espaço físico do município será orientada por uma articulação, a partir de "Sistemas", pelos seguintes objetivos como estratégias operacionais de sustentabilidade e inclusão social, econômica e cultural:

I - No caso de Espírito Santo do Pinhal a análise foi efetuada a partir do isolamento dos cinco sistemas, como campo de estudos específicos que, de certa forma, iriam dimensionar as problemáticas do território na sua relação com a cidade e com o município.

1. Sistemas de Bens Patrimoniais;
2. Sistema ambiental e de Produção: com a construção de redes ecológicas;
3. Sistema de espaços livres e equipamentos;
4. Sistema das mobilidades e acessibilidade: com um plano integrado de hierarquias de vias, ciclovias e o espaço público como infraestrutura urbana;
5. Sistema de habitação;

II - Aumentar a eficiência dos serviços públicos municipais, reduzindo os custos de urbanização e otimizando os investimentos públicos realizados;

III - Estimular a ocupação de vazios urbanos, viabilizando os empreendimentos imobiliários em áreas onde a infraestrutura básica esteja subutilizada;

IV - Promover a recuperação de áreas públicas, liberando o solo para uso coletivo e paisagístico, e propiciando a melhoria das condições do ambiente construído;

V - Garantir a preservação do patrimônio natural do município, valorizando a paisagem e as nascentes existentes;

VI - Garantir a preservação do patrimônio histórico-cultural representativo e significativo da memória urbana e rural;

VII - Priorizar e garantir o tratamento urbanístico das áreas de interesse social;

VIII - Implementar e sustentar no tempo estas ações;

IX - Aproveitar de maneira racional e sustentável as potencialidades naturais, econômicas e turísticas do Município.

SUBSEÇÃO I - O SISTEMA DE BENS PATRIMONIAIS

DA PROTEÇÃO DA MEMÓRIA E DO PATRIMÔNIO CULTURAL INDICADOS PELO CONDEPAC-PINHAL

Art. 09 São diretrizes de proteção da memória e do patrimônio cultural:

- I - Priorizar a preservação de conjuntos e ambiências em relação a edificações isoladas;



II - Proteger os elementos paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;

III - Disciplinar o uso da comunicação visual para melhoria da qualidade da paisagem urbana, promovendo a desobstrução visual dessa paisagem e dos conjuntos de elementos de interesse histórico e arquitetônico, através da elaboração de regulamentação específica para a adoção de materiais, cores e texturas nas pinturas das fachadas, na instalação de toldos e dos dispositivos de comunicação visual que devem ter cores e luminosidades compatíveis com a paisagem urbana da macrozona de Interesse Histórico, Artístico e Cultural;

IV - Incentivar ações voltadas à recuperação de edifícios e conjuntos arquitetônicos, mas com o cuidado de minimizar as alterações e intervenções, cujo principal objetivo é preservar as características originais desses lugares, ou seja, os elementos que os tornam únicos e representativos em termos arquitetônicos.

V - Proteger o patrimônio cultural por meio de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação definidas em lei;

VI - Compensar os proprietários de bens protegidos através da regulamentação da Lei Municipal nº 2.474 de 28 de dezembro de 1999, com a criação de critérios técnicos e fichas para isenção de IPTU dos imóveis tombados e em processo de tombamento constantes do IPAC-Pinhal;

VII - Coibir a destruição de bens protegidos e propor que haja conselheiros mais técnicos no CONDEPAC-Pinhal, através da atualização da lei de preservação propondo que a associação pinhalense de engenheiros, arquitetos e agrônomos-APEAA tenha mais assentos no Conselho, uma vez que representa uma gama importante de técnicos afetos à preservação;

VIII - Manter atualizado o arquivo de imagem dos imóveis tombados;

IX - Manter atualizado o Inventário de Proteção do Acervo do Patrimônio Cultural de Espírito Santo do Pinhal – IPAC-Pinhal que segue a classificação indicada pelo CONDEPHAAT, na qual os imóveis foram classificados em:

a) imóveis a serem restaurados (RT),

b) imóveis a serem recuperados e/ou mantidos (RM)

c) imóveis a serem mantidos e/ou passíveis de substituição (MS). Os imóveis substituídos deverão ter os seus projetos aprovados pelo CONDEPAC-Pinhal que seguirá os critérios da Resolução SC-35/92, até que os novos critérios sejam regulamentados e elaborados pelo CONDEPAC-PINHAL através de lei específica;

X - Inventariar os imóveis rurais do município e propor mecanismos para sua proteção nos moldes dos imóveis urbanos;

XI - Adotar critérios específicos de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo, considerando a harmonização das novas edificações com as do conjunto da área de entorno, seguindo a classificação do CONDEPHAAT para a elaboração das legislações que regulamentarão o



plano diretor;

XII - Incentivar a participação da iniciativa privada no processo de proteção da memória e preservação do patrimônio cultural, na forma da lei, fundamentada especialmente na:

- a) isenção de impostos e incentivos fiscais;
- b) institucionalização da Transferência do Direito de Construir;
- c) institucionalização do solo criado;
- d) criação do Fundo de Patrimônio Histórico;
- e) criação de programas de ação conjunta para preservação dos bens culturais materiais e imateriais.

XIII - Consolidar a Política de Gestão do Patrimônio Cultural, considerando, dentre outras, as seguintes medidas:

- a) fortalecer o órgão gestor da Política de Patrimônio Cultural, por meio de sua adequada estruturação e da capacitação permanente do corpo técnico;
- b) propor o aumento de cadeiras técnicas no CONDEPAC-PINHAL;
- c) implantar mecanismos de integração dos diversos órgãos municipais com entidades governamentais e não governamentais atuantes e preocupadas com o espaço urbano e meio ambiente, visando conseguir uma política permanente de cooperação;
- d) consolidar a participação da sociedade civil na gestão da política do Patrimônio Cultural por meio do fortalecimento do respectivo Conselho;
- e) Incentivar a continuidade do Projeto Rainha das Serras: Es responsável por ela nas escolas municipais, estaduais e particulares, em conformidade com a Lei nº 4.566, de 2019.
- f) elaborar uma cartilha de educação patrimonial;

SUBSEÇÃO II - O SISTEMA AMBIENTAL E DE PRODUÇÃO

Art. 09 - Constituem condicionantes ambientais da estruturação e organização do espaço físico do município:

I - O reconhecimento das características ambientais específicas das diversas partes do território, restabelecendo a continuidade do sistema ambiental através de corredores verdes, possibilitando integrar fragmentos de vegetação nativa e que serão submetidos a regime especial de conservação;

II - A implementação de um parque linear estruturador do desenho da cidade e sua complementação;

III - A não urbanização das áreas demarcadas como Zona de Proteção Máxima pelo Zoneamento ambiental;

IV - A promoção de incentivos e acordos com a iniciativa privada, instituições e órgãos públicos estaduais e federais para a doação e/ou permuta ao Município de áreas localizadas em



zonas de proteção máxima e ao longo dos fundos de vale;

V - A promoção da recuperação ambiental de áreas degradadas e reabilitação de áreas de risco;

VI - A recuperação das estradas rurais, do solo e das matas ciliares e cursos de água, hoje utilizados como elemento receptor de esgotos, mas considerados como fundamentais para a recuperação da paisagem e do equilíbrio ecológico;

VII - A utilização de instrumentos da política ambiental, como a criação de APAs - Área de Proteção Ambiental, conforme os atributos e especificidades locais quanto aos aspectos antrópicos (social, econômico, político, arqueológico e cultural), físicos, biológicos e paisagísticos;

VIII - O estabelecimento da fiscalização ambiental e de sanções disciplinares e compensatórias aplicáveis ao não cumprimento das medidas necessárias à preservação ou à correção da degradação ambiental;

IX - A promoção da educação ambiental como instrumento de sustentação das políticas públicas relativas ao meio ambiente, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

X - Apoiar a integração dos territórios e comunidades rurais e urbanas possibilitando a venda direta da produção, com a criação de espaços de comercialização de produtos agropecuários, com a revitalização do mercado municipal;

XI - A criação de um percurso verde como suporte para o sistema de transporte e da mobilidade urbana, criando uma rede menor que ligue os percursos de longa distância com a residência, com a rede de transporte público, com os estacionamentos, e de modo a construir conexões entre os diversos destinos (centro da cidade, estação ferroviária, estação rodoviária, a rede de transporte público, áreas comerciais e escolas), sempre, verificando a coerência das interconexões entre as diversas redes;

XII - A reabilitação de caminhos históricos com a ligação com as fazendas históricas e de lazer, de grande importância para fins turísticos, integrando-os com as ciclovias e criando percursos alternativos;

XIII - A destinação de fundos específicos para o tombamento e valorização da paisagem;

XIV - O desenvolvimento de estudos e diagnósticos que deverão identificar e buscar o equilíbrio das unidades de paisagens do município.

Art. 10 - Constituem condicionantes do sistema de produção, fundamental para a estruturação e organização do espaço físico do município:

I - Adequar-se às exigências ambientais e às demandas sociais, como as relações de trabalho e o retorno socioeconômico da produção, buscando o desenvolvimento rural sustentável;

II - Buscar soluções técnicas que contemplem as características do município;

III - Promover parcerias para o desenvolvimento de tecnologia e articulação de assistência técnica;



IV - Priorizar investimentos cooperativos ou associativos para a implantação da infraestrutura necessária;

V - Promover ações para a conservação do solo e a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

VI - Promover a requalificação da mão de obra e o fortalecimento da agricultura familiar através de cursos de profissionalização e assistência técnica;

VII - Estimular e incentivar a agricultura sustentável;

VIII - Realizar um levantamento da caracterização socioeconômica, demográfica e social, com detalhamento da distribuição populacional na área rural;

IX - Realizar um levantamento e espacialização dos usos agro-silvo-pastoril e dos usos não agrícolas na área rural, caracterizando as potencialidades;

X - Apoiar a integração dos territórios e comunidades rurais e urbanas possibilitando a venda direta da produção, com a criação de espaços de comercialização de produtos agropecuários;

XI - Assegurar a mobilidade através da conservação e implantação do sistema viário rural, composto pelas estradas rurais integrantes da malha urbana do município situadas fora do perímetro urbano, pertencentes ao domínio público, por apossamento ou por destinação, e que devem receber tratamento adequado para evitar a erosão e o assoreamento dos córregos;

XII - Fortalecer a gestão participativa, garantindo a participação da comunidade rural nos conselhos municipais.

SUBSEÇÃO III - O SISTEMA DE MOBILIDADES E ACESSIBILIDADE

Art. 11 - O Sistema de Mobilidade Urbana é entendido como a articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade - trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração regional - de forma a assegurar o direito de ir e vir, com sustentabilidade e considerando a melhor relação custo-benefício.

Art. 12 - Constituem condicionantes do sistema de mobilidade, fundamentais para a estruturação e organização do espaço físico do município:

I - Priorizar a acessibilidade universal - pedestres, ciclistas, pessoas com deficiências e mobilidade reduzida - sobre o transporte motorizado;

II - Priorizar o transporte coletivo sobre o individual, qualificando a ambiência urbana;

III - Reduzir a necessidade de deslocamento;

IV - Considerar as questões de logística empresarial no sistema de mobilidade urbana, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando ao desenvolvimento econômico;



V - Privilegiar uma maior permeabilidade do solo, dando preferência à pavimentação com piso intertravado de concreto (preferencialmente ecológico), nas vias locais;

VI - Implantar uma padronização na largura das calçadas, de no mínimo 2,50 metros, com a utilização de piso antiderrapante e a instalação de mobiliário urbano (lixeira, banco, etc.), respeitando os índices de permeabilidade contidos;

VII - Implantar a arborização de calçadas para proporcionar sombra ao pedestre, conforme indicações do Departamento de Meio Ambiente e Planejamento Urbano.

Art. 13 - O sistema viário será disciplinado pela hierarquização das vias, segundo o Plano de Mobilidade de 2015, e pelo seu enquadramento obedecendo às seguintes categorias:

I - Vias Arteriais (VA): são aquelas que ligam regiões separadas por área rural, podendo penetrar ou contornar áreas urbanas, articulando o sistema rodoviário urbano com o interurbano;

II - Vias Principais (VP): são aquelas que ligam zonas urbanas, com função básica de atender as grandes demandas de viagens com fluidez de tráfego, adequadas condições de acesso e circulação de transporte, conciliando tráfego de passagem e tráfego local;

III - Vias Coletoras (VC): são aquelas cuja função básica é coletar e distribuir o tráfego de todos os núcleos residenciais, comerciais, industriais, de serviços e outros, efetuando a alimentação das vias principais e arteriais;

IV - Vias Locais (VL): são aquelas vias de circulação de veículos que possibilitam o acesso direto aos lotes e edificações, sendo elemento de articulação entre vias arteriais e principais, arteriais e coletoras, e principais e coletoras, utilizando preferencialmente pisos intertravados de concreto;

V - Ciclovias (C): são vias destinadas à circulação exclusiva de bicicletas e bicicross motorizadas, de baixa potência;

VI - Vias de Pedestres (VPE): são vias destinadas à circulação exclusiva de pedestres, cujos padrões geométricos de desenho são variáveis, de acordo com as exigências específicas do terreno, clientela ou usuário e, ocasionalmente, podem se caracterizar, inclusive, como espaços públicos de lazer;

VII - Via Perimetral (VPR): são aquelas que ligam a cidade e regiões a outras cidades;

VIII - Estradas Rurais (ER): são as vias destinadas à circulação na área rural.

Art. 14 - Para efeito de enquadramento das vias existentes, serão levadas em consideração as funções desempenhadas pelas mesmas, representadas graficamente no Plano de Mobilidade de Espírito Santo do Pinhal: na área central propõe-se a readequação do fluxo; na estrutura excêntrica da cidade, propõe-se uma via perimetral, conforme ANEXO 13 - MAPA DE MACROZONEAMENTO, que consta de uma hipótese locacional conectando o tráfego de veículos da Estrada Vicinal Alberto Bartholomei até a Avenida Antônio Costa, culminando na Avenida Tropicart.



Sugere-se a construção de vias marginais para o acesso aos novos empreendimentos próximos às rodovias (Espírito Santo do Pinhal – Mogi Guaçu/ Espírito Santo do Pinhal- São João da Boa Vista – Santo Antônio do Jardim, conforme de Travessias Urbanas do DNIT, disponível em: https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/ipr/coletanea-de-manuais/vigentes/740_manual_projetos_geometricos_travessias_urbanas.pdf.

Art. 15 – Na elaboração de projetos que envolvam o traçado para abertura de vias, e que serão submetidos à aprovação de diretrizes específicas do Executivo Municipal, serão observados os critérios definidos.

Art. 16 – Na locação de um novo Terminal Rodoviário, deve-se levar em consideração o desvio de sobrecarga de tráfego da área central da cidade, principalmente nas áreas onde se encontram os principais imóveis tombados e em estudo de tombamento. Uma hipótese de localização de um novo terminal e terminais de transbordo seria nas proximidades dos imóveis da Pinhalense – Unidade III, onde situava-se o antigo matadouro e nas proximidades do Clube do Cavalo. Tal localização permitiria consolidar as seguintes rotas:

- Novo Terminal com saída na SP – 342 em direção à Mogi-Guaçu – SP e para São João da Boa Vista;
- Novo Terminal com saída na SP - com acesso direto na SP 346 em direção ao sul de Minas Gerais – Andradas;
- Novo Terminal saída na Perimetral cortando o Município em direção aos municípios de Jacutinga e Albertina;

Art. 17 – O Sistema Viário do Município será classificado em: Vias Urbanas Estruturais, Vias Urbanas Locais e Estradas Municipais Rurais, conforme Plano de Mobilidade.

§ 1º – As novas vias estruturais com pista única terão largura mínima de 18 m (dezoito metros), com calçadas laterais com largura mínima de 3 m (três metros).

§ 2º – As novas vias estruturais com duas pistas e canteiro central terão largura mínima de 29 m (vinte e nove metros) com calçadas laterais com largura mínima de 3 m (três metros) e canteiro central com largura mínima de 3 m (três metros).

§ 3º – As novas vias locais terão largura mínima de 14 m (catorze metros) com calçadas laterais com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

§ 4º – As novas vias locais em loteamentos urbanos de interesse social e loteamentos



urbanos fechados terão largura mínima de 12 m (doze metros); sendo que nos loteamentos urbanos de interesse social as calçadas laterais terão largura mínima de 2 m (dois metros) e a caixa da via terá largura mínima de 12 (doze) metros;

§ 5º - Consideram-se vias urbanas estruturais aquelas dotadas de infraestrutura apropriada ao tráfego pesado;

§ 6º - Consideram-se vias urbanas locais e vias urbanas locais em loteamentos de interesse social, aquelas dotadas de infraestrutura despreparada para o tráfego pesado.

SUBSEÇÃO IV - O SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Art. 18 - O Sistema de Espaços Livres é constituído pelo conjunto de espaços significativos, arborizados ou não, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental e paisagística, tendo por objetivo a conservação, proteção, recuperação e ampliação destes espaços.

Art. 19 - O sistema de espaços livres é proposto como parte integrante das políticas econômicas, institucionais e do desenho urbano para a requalificação da paisagem da cidade. O sistema verde é o elemento ordenador do desenho da cidade, entendida como estrutura unitária, visando fornecer diretrizes projetuais para as operações locais e buscando:

- I - A reconexão das redes de espaços públicos;
- II - A valorização do papel do verde hierarquizado;
- III - A formulação de requisitos para o desenho do verde urbano e local;
- IV - A discussão das novas modalidades de envolvimento da comunidade para a realização e gestão do verde;
- V - A utilização de áreas degradadas e abandonadas como lugares de experimentação tecnológica, formal (uma nova paisagem para as áreas abandonadas da ferrovia) e funcional (tempo livre, residência e trabalho), seja na grande escala ou na dimensão local da unidade de paisagem;

Art. 20 - Constituem condicionantes do sistema de espaços livres, fundamentais para a estruturação e organização do espaço físico do município:

- I - Implantar os novos espaços livres possibilitando a conexão com o parque estruturador do desenho urbano e complementares;
- II - Incentivar programas de “adoção” de praças, vias, jardins ou canteiros, conforme Lei Municipal n. 3.843/2013;



III - Promover a manutenção dos espaços verdes e a ampliação da arborização no município;

IV - Promover a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas nos conjuntos habitacionais e loteamentos;

V - Promover a incorporação das áreas verdes particulares e significativas ao sistema de áreas verdes do Município, vinculando-as às ações da municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e uso.

SUBSEÇÃO V - O SISTEMA DE HABITAÇÃO

Art. 21 - O sistema de habitação será definido pelo suporte técnico, político e econômico do provimento da habitação do município de Espírito Santo do Pinhal, caracterizado pelos programas e instrumentos de viabilização do acesso à moradia justa e de qualidade para toda a população residente.

Art. 22 - Constituem condicionantes do sistema de habitação, fundamentais para a estruturação e organização do espaço físico do município, as seguintes garantias de acesso:

I - À moradia, bem como aos bens e serviços urbanos, públicos e privados;

II - À moradia de qualidade, respeitando as características fisiográficas no desenho urbano do traçado das ruas, a utilização da vegetação nativa remanescente, incluindo o respeito à drenagem natural do solo urbano e rural;

III - À habitação de qualidade, respeitando como padrão de qualidade ambiental, a relação entre as áreas habitadas e a disponibilidade de áreas verdes nas suas diversas categorias;

IV - À habitação de qualidade, respeitando, como padrão de qualidade ambiental e urbanística, o acesso às várias modalidades de transporte, priorizando gradativamente o deslocamento a pé, bicicleta, transporte público e particular.

Art. 23 - O Município deverá promover o acesso da população de baixa renda à habitação, através de:

I - Execução de programas de construção de moradias populares, priorizando as áreas pertencentes ao Município;

II - Promoção de acesso a lotes urbanizados, dotados de infraestrutura básica, garantindo, redes de fornecimento de água e de energia elétrica, esgotamento sanitário, coleta de lixo, limpeza e pavimentação das vias públicas, transporte coletivo, educação, unidades de saúde e de segurança, áreas verdes e de lazer, e comércio, com ênfase no fornecimento direto do produtor;

III - Urbanização, regularização e titulação de áreas ocupadas por populações de baixa



renda, respeitada a legislação específica e a Política Municipal de Habitação;

IV – Utilização racional do espaço através do controle institucional do solo urbano, reprimindo a ação desordenada e/ou especulativa sobre a terra e simplificando as exigências urbanísticas para garantir à população o acesso à moradia com infraestrutura sanitária, transporte e equipamentos de educação, saúde, lazer, trabalho e comércio;

V – Urbanização e regularização fundiária de loteamentos de baixa renda, passíveis de receber tais regulamentações;

VI – Implantação de lotes urbanizados e de moradias populares;

VII – Busca de recursos para financiar programas habitacionais dirigidos à redução do déficit habitacional e à melhoria da infraestrutura urbana, com prioridade à população de baixa renda;

VIII – O Incentivo à participação da iniciativa privada e do desenvolvimento dos programas habitacionais destinados à população de baixa renda;

IX – A urbanização e a melhoria habitacional serão realizadas, sempre que possível, mediante intervenções graduais e progressivas que permitam maximizar os benefícios da aplicação dos recursos públicos;

X – Deverão ser explicitados, aos beneficiários dos programas habitacionais, os custos totais envolvidos na sua execução, inclusive os subsídios indiretos, cruzados ou diretos, garantindo a transparência sobre a distribuição dos ganhos e perdas do sistema habitacional;

XI – No processo de formulação, planejamento e execução dos programas habitacionais municipais deve ser assegurada a participação da Sociedade Civil organizada e da população interessada.

Art. 24 – São instrumentos básicos para a realização da política habitacional, além de outros previstos nas legislações Federal, Estadual e Municipal:

I – Declaração e a delimitação de áreas de especial interesse social para preempção ou desapropriação (Macrozonas de Interesse Social);

II – Imposto sobre a propriedade territorial urbana progressivo no tempo;

III – Concessão do direito real de uso;

IV – Incentivos e isenções da legislação fiscal;

V – Incentivo ao desenvolvimento de consórcios, cooperativas habitacionais e mutirões autogestionários de iniciativa de comunidades de baixa renda;

VI – Criação do Fundo de Moradia Popular.

Art. 25 – O Município deverá promover o acesso da população de baixa renda à habitação, através de:

I – Execução de programas de construção de moradias populares, priorizando as



áreas pertencentes ao Município;

II - Promoção de acesso a lotes urbanizados, dotados de infraestrutura básica, garantindo redes de fornecimento de água e de energia elétrica, esgotamento sanitário, coleta de lixo, limpeza e pavimentação das vias públicas, transporte coletivo, creches, escolas, unidades de saúde e de segurança, áreas verdes e de lazer e comércio, com ênfase no fornecimento direto do produtor.

CAPÍTULO IV - DA PRODUÇÃO E DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO FÍSICO DO MUNICÍPIO

SEÇÃO I - DA ESTRUTURA URBANA E TERRITORIAL: UNIDADES DE PAISAGENS, ESTRUTURAS URBANAS MÍNIMAS E O PARQUE COMO ELEMENTO DE RECONEXÃO AMBIENTAL

Art. 26º - Do ponto de vista territorial, a revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Espírito Santo do Pinhal - PDPESP, segue uma estratégia que divide o Município em Unidades de Paisagens ANEXO 01 - MAPA DAS UNIDADES DE PAISAGENS DO MUNICÍPIO.

§ 1º - O enquadramento em uma Unidade de Paisagem permite formar uma matriz territorial para ser utilizada como referência para os elementos individuais; ligar entre elas e de forma orgânica, os diversos sistemas do Plano; planificar e gerenciar elementos diversos, orientando as ações visando a um objetivo comum (de conservação ou de transformação), com relação às variantes paisagísticas e ambientais, respeitando a dinâmica própria de cada componente.

§ 2º - Cada Unidade de Paisagem é concebida de forma a contribuir para elevar a qualidade ambiental e dos serviços urbanos. Os elementos que deverão compor cada unidade são:

I - Reserva de ambiente natural associada a um programa de atividades sugerido pela população;

II - Conjunto de equipamentos e serviços essenciais, articulados por uma Estrutura Urbanística Mínima, formada por ruas projetadas ou redesenhadas, baseada na Lei N° 10.098/2000, com acessibilidade universal e conectada ao sistema de espaços livres;

III - Equipamentos públicos considerados essenciais e que se destinam ao atendimento da saúde, educação, cultura e lazer, segurança e integração social (centro comunitário).

SEÇÃO II - DOS OBJETIVOS

Art. 27 - A política de produção e organização do espaço físico do município será orientada pelos seguintes objetivos como estratégias operacionais:

I - Tornar mais sustentável o município de Espírito Santo do Pinhal, através de ações que promovam seu adensamento, e dotá-lo de um sistema verde contínuo, considerado como elemento ordenador do desenho urbano;

II - Aumentar a eficiência dos serviços públicos municipais, reduzindo os custos de



urbanização e otimizando os investimentos públicos realizados;

III - Estimular a ocupação de vazios urbanos, viabilizando os empreendimentos imobiliários em áreas onde a infraestrutura básica esteja subutilizada;

IV - Promover a recuperação de áreas públicas, liberando o solo para uso coletivo e paisagístico, e propiciar a melhoria das condições do ambiente construído;

V - Garantir a preservação do patrimônio natural do município, valorizando a paisagem e as nascentes existentes;

VI - Garantir a preservação do patrimônio histórico-cultural representativo e significativo da memória urbana e rural;

VII - Priorizar e garantir o tratamento urbanístico das áreas de interesse social;

VIII - Implementar e sustentar no tempo estas ações;

IX - Aproveitar de maneira racional e sustentável as potencialidades naturais, econômicas e turísticas do Município.

SEÇÃO III - DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 28 - Constituem diretrizes gerais da produção e da organização do espaço físico:

I - Planejar adequada ocupação do espaço físico, disciplinando seu uso, conforme os parâmetros específicos de cada Unidade de Paisagem;

II - Estabelecer relações entre a área urbanizada e a área rural de forma flexível e que se adapte ao processo de desenvolvimento social, econômico e ambiental do município;

III - Garantir que o processo de produção do espaço construído seja adequado à capacidade de atendimento da infraestrutura básica e do sistema viário do município, respeitando principalmente as características ambientais;

IV - Promover a descentralização das atividades econômicas e sociais através do fortalecimento dos centros de serviços nas Unidades de Paisagem;

V - Preservar e estimular a característica de uso misto da estrutura urbana existente;

VI - Evitar a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura, especialmente a área central;

VII - Estimular a integração social do município, através de uma legislação urbanística democrática, sobretudo na utilização dos espaços públicos, evitando o uso inadequado desses espaços.

SEÇÃO IV - DAS DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Art. 29 - Constituem diretrizes específicas da organização físico-territorial do município:

I - Unidades de Paisagens garantindo a reconexão ambiental;

II - Estruturas Urbanísticas Mínimas, garantindo a reconexão urbana, comércio e serviços urbanos, indústria não incômoda, lazer, educação e saúde;



III – Criar o Parque Linear como elemento de reconexão ambiental da cidade;

IV – Estimular a continuidade física das áreas comerciais e de serviços nas Unidades de Paisagem, com a criação de corredores urbano-territoriais de baixo incômodo, de modo a sedimentar o uso misto controlado nas vias estruturais;

V – Permitir a presença de atividades industriais no tecido urbano de acordo com o zoneamento ambiental, obedecendo a hierarquia a seguir:

a) Corredores urbano-territoriais compostos por indústrias e serviços de pequeno e médios portes, comércios e prestadores de serviços pouco impactantes;

b) Distritos industriais (Macrozona Industrial), destinado às indústrias de grande e médio portes, geradoras de impactos ambientais inadequados às áreas habitacionais, localizados fora da área urbana, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme Decreto Municipal n. 4980/2018.

Art. 30 – A estruturação da cidade de Espírito Santo do Pinhal atenderá às diretrizes constantes do Art. 28 desta Lei.

§ 1º Constituem-se Unidades de Paisagem as porções territoriais com características de formação e evolução distintas e homogêneas, permitindo individualizar a originalidade da paisagem pinhalense, precisando os elementos característicos para melhorar a gestão da planificação territorial. (ANEXO 03 – UNIDADES DE PAISAGENS DA CIDADE DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL);

I- As Unidades de Paisagem foram localizadas e subdivididas no tecido urbano, segundo os condicionantes impostos por fatores ambientais e antrópicos.

II – Cada Unidade de Paisagem deve anteder aos critérios e parâmetros técnicos em relação à acessibilidade em edificações construídas estabelecidos na lei federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, ou a que vier a sucedê-la.

III – A Unidade de Paisagem 01, que corresponde ao Núcleo Central, é composta por uma Trama Histórica que articula os principais edifícios históricos de Espírito Santo do Pinhal (ANEXO 04 – MAPA DA TRAMA HISTÓRICA E CENÁRIOS).

IV – As demais Unidades de Paisagem (UdP 02, 03, 04, 05 e 06) serão estruturadas a partir de uma Estrutura Urbanística Mínima - EUM, que articula todos os serviços comunitários e torna-se área privilegiada para incentivar o uso misto (ANEXO 05 – MAPAS DAS UDPS 02, 03, 04, 05 E 06), que deverá articular os equipamentos existentes tornando-se a referência espacial de cada Unidade de Paisagem.

V- Para reforçar a identidade das Unidades de Paisagem, os novos equipamentos que vierem a ser propostos deverão ser conectados a essa estrutura de que trata o inciso anterior.



§ 2º É prevista a implantação do Parque Linear, constando do ANEXO 06 – PROJETO E CENÁRIO DO PARQUE, com os seguintes objetivos: objetivo de inserir os projetos específicos num quadro de coerência contextualizado e definido, articulando a cidade ao seu território a partir de um desenho unitário configurado como elemento primário de qualidade e unidade urbana e territorial, tendo por base a redefinição do papel do espaço público e coletivo, as suas possibilidades de gradações, articulações e integrações.

II – O projeto do Parque Linear abrange uma área de corredor geográfico que contém uma multiplicidade de recursos patrimoniais, culturais e naturais, todos significativos e que identificam o território determinado.

III – O parque linear tem em vista os seguintes objetivos:

a) Evidenciar a importância do patrimônio e da paisagem cultural no estímulo ao desenvolvimento territorial e seu papel de catalisadores na reativação das paisagens e áreas urbanas, em geral, visando superar os impactos territoriais, econômicos e sociais, derivados de processos de perda de base econômica e ou desindustrialização;

b) inserir os projetos específicos num quadro de coerência contextualizado e definido, articulando a cidade ao seu território a partir de um desenho unitário configurado como elemento primário de qualidade e unidade urbana e territorial, tendo por base a redefinição do papel do espaço público e coletivo, as suas possibilidades de gradações, articulações e integrações.

IV – As áreas municipais, nas quais a implementação de Parques Lineares poderá promover o desenvolvimento sustentável e integrar benefícios ambientais e sociais, como a criação de espaços de convivência e lazer para a comunidade são as seguintes:

a) Parque Linear dos Lagos (Partindo do Lago Municipal em direção à Avenida Romualdo de Souza Brito até a Avenida Washington Luís).

b) Parque Linear nos bairros Hélio Vergueiro Leite, Jardim Brasil, Diva Sarcinelli, São Manoel, Real Parque (Partindo da Rua Cláudio da Silva em direção a Rua Arlindo Porfírio de Freitas, seguindo pelas Ruas Benedito de Oliveira Paulista, José Vicente Vilas Boas, Hermínio Pessotti, Antônio Ferrari, bifurcação na Sebastião Miguel, Ivo Oliveira Paulista e bifurcação na Rua Rubens Martins).

V – As Rotas Turísticas, elencadas e estruturadas podem ser consultadas no Plano de Turismo do Município de Espírito Santo do Pinhal (ANEXO 07 – ROTAS TURÍSTICAS DO MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL).

VI – O projeto da nova organização físico territorial, com os perímetros da Estrutura Urbanística Mínima integrante de cada UDP, dos parques propostos e das rotas turísticas integradas



deverá ser apresentado em lei municipal específica, ou na lei de uso e ocupação do solo, no prazo de máximo de 1 (um) ano a partir da aprovação desta Lei, e será obrigatoriamente acompanhado de mapas e desenhos.

TÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO

Art. 31 - A extensão territorial do Município de Espírito Santo do Pinhal fica dividida como zona urbana, delimitada pelo perímetro urbano, conforme determinação contida neste documento, e como zona rural, sendo esta área externa ao perímetro urbano, até os limites do Município (ANEXO 10 - MAPA LIMITE MUNICIPAL E PERÍMETRO URBANO). Além do mapa de limite municipal e perímetro urbano, foram elaborados outros mapas temáticos de suporte técnico, fundamentais para subsidiar as diretrizes e estratégias definidas no Plano Diretor (ANEXO 09 - FICHAS CATALOGRÁFICAS DO SISTEMA DE BENS PATRIMONIAIS E MAPA, ANEXO 11 - TOPOGRAFIA, HIDROGRAFIA E AREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL/APPS, ANEXO 12 - MAPA DE ISODECLIVIDADE, ANEXO 13 - MAPA DE MACROZONEAMENTO, ANEXO 14 - MAPA DA MACROZONA DE INTERESSE HISTÓRICO, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO, ANEXO 15 - MEMORIAL E MAPA DETALHADO DO PERÍMETRO URBANO COM IDENTIFICAÇÃO DOS PONTOS POR COORDENADAS GEOGRÁFICAS).

Art. 32 - A macrozona é a base para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001, definido em base cartográfica (conforme mapa integrante desta Lei) o destino específico que se pretende dar as diferentes regiões do município (ANEXO 13 - MAPA DE MACROZONEAMENTO).

Art. 33 - A zona urbana e a zona rural ficam subdivididas nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona de Adensamento Preferencial I: é a área da malha urbana onde as condições do meio físico e disponibilidade de infraestrutura possibilitam maior adensamento populacional, sendo permitido uso residencial ou comercial, observando as seguintes diretrizes:

- a) aumento do adensamento populacional em função da infraestrutura existente;
- b) incentivo à convivência do uso residencial e comercial, sendo permitidos comércios, prestação de serviços ou empresas que exerçam atividades cujos CNAEs não sejam incômodos aos moradores e à comunidade, conforme será determinado em Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
- c) permitidos comércios, prestadores de serviços e empresas cujos imóveis possuam área máxima construída de 1.000 m² (mil metros quadrados);
- d) proibidos comércios, prestação de serviços ou empresas causadoras de grande



incomodidade de tráfego de veículos pesados e que sejam polos geradores de tráfego e necessitem de vagas de estacionamento;

- e) Lotes mínimos de 250 m² e taxa de ocupação máxima 85%;
- f) Taxa de impermeabilização máxima 85%
- j) não permitida verticalização.

II - Macrozona de Adensamento Preferencial II: é a área da malha urbana onde as condições do meio físico e disponibilidade de infraestrutura possibilitam maior adensamento populacional, sendo permitido uso residencial ou comercial, observando as seguintes diretrizes:

- a) aumento do adensamento populacional em função da infraestrutura existente;
- b) incentivo à convivência do uso residencial e comercial, sendo permitidos comércios, prestação de serviços ou empresas que exerçam atividades cujos CNAEs não sejam incômodos aos moradores e à comunidade, conforme será determinado em Certidão de Uso e Ocupação do Solo;

- c) permitidos comércios, prestadores de serviços e empresas cujos imóveis possuam área máxima construída de 1.000 m² (mil metros quadrados);

- d) proibidos comércios, prestação de serviços ou empresas causadoras de grande incomodidade de tráfego de veículos pesados não sendo permitidas atividades polo geradoras de tráfego, carga e descarga e nem estacionamento de veículos de grande porte em vias;

- e) Lotes mínimos de 250 m² e taxa de ocupação máxima 85%;
- f) Taxa de impermeabilização máxima 85%

- j) Permitida verticalização, limitando-se o número de pavimentos em 12 (doze), a contar do ponto médio da calçada.

III - Macrozona de Adensamento Restrito I: é a área da malha urbana onde as condições do meio físico e sobrecarga de infraestrutura existente, restringe um maior adensamento populacional, sendo permitido uso residencial ou comercial, observando as seguintes diretrizes:

- a) restrição ao adensamento populacional, em função da infraestrutura existente, limitando-se o número de pavimentos ao cone de visibilidade do Patrimônio Histórico do Município, conforme ANEXO 13 - MAPA DE MACROZONEAMENTO;

- b) incentivo à ampliação da permeabilidade do tecido urbano e cobertura vegetal;
- c) melhoria das condições do sistema viário;

- d) incentivo à convivência do uso residencial e comercial, sendo permitidos comércios, prestação de serviços ou empresas que exerçam atividades cujos CNAEs não sejam incômodos aos moradores e à comunidade, conforme será determinado em Certidão de Uso e Ocupação do Solo;

- e) permitidos comércios, prestadores de serviços e empresas cujos imóveis possuam



área máxima construída de 1.000 m² (mil metros quadrados);

f) proibidos comércios, prestação de serviços ou empresas causadoras de grande incomodidade sonora, polo geradoras de tráfego e veículos pesados;

g) Lotes mínimos de 400 m² e taxa de ocupação máxima 80%;

h) Taxa de impermeabilização máxima 80%

IV - Macrozona de Adensamento Restrito II: é a área da malha urbana onde as condições do meio físico e a sua capacidade suporte, restringem um maior adensamento populacional, sendo permitido uso residencial, comercial e prestação de serviço, observando as seguintes diretrizes:

a) restrição ao adensamento populacional, em função das características ambientais respeitando a capacidade suporte do meio ambiente, conforme ANEXO 13 - MAPA DE MACROZONEAMENTO;

b) incentivo à ampliação da permeabilidade do tecido urbano e cobertura vegetal;

c) melhoria das condições do sistema viário;

d) incentivo à convivência do uso residencial, prestação de serviço e comercial, sendo permitidos comércios, prestação de serviços ou empresas que exerçam atividades cujos CNAEs não sejam incômodos aos moradores e à comunidade, conforme será determinado em Certidão de Uso e Ocupação do Solo;

e) permitidos comércios, prestadores de serviços e empresas cujos imóveis possuam área máxima construída de 1.000 m² (mil metros quadrados);

f) proibidos comércios, prestação de serviços ou empresas causadoras de grande incomodidade sonora e gerem circulação de veículos pesados;

g) Lotes mínimos de 2.000 m² e taxa de ocupação máxima de 50%

h) Taxa de impermeabilização máxima 50%

V - Macrozona de Adensamento Restrito III: é a área da malha urbana onde há dificuldade de implantação de infraestrutura e as condições do meio físico e a sua capacidade suporte, restringe um maior adensamento populacional, sendo permitido uso residencial, prestação de serviço ou comercial, observando as seguintes diretrizes:

a) restrição ao adensamento populacional, em função da dificuldade da implantação de infraestrutura;

b) restrição ao adensamento populacional devido as condições do meio físico conforme ANEXO 13 - MAPA DE MACROZONEAMENTO;

b) incentivo à ampliação da permeabilidade do tecido urbano e cobertura vegetal;

c) melhoria das condições do sistema viário;

d) incentivo à convivência do uso residencial e comercial, sendo permitidos



comércios, prestação de serviços ou empresas que exerçam atividades cujos CNAEs não sejam incômodos aos moradores e à comunidade, conforme será determinado em Certidão de Uso e Ocupação do Solo;

e) permitidos comércios, prestadores de serviços e empresas cujos imóveis possuam área máxima construída de 1.000 m² (mil metros quadrados);

f) Proibidos comércios, prestação de serviços ou empresas causadoras de grande incomodidade sonora, geradoras de tráfego e tráfego de veículos pesados;

g) Lotes mínimos de 5.000 m² e taxa de ocupação máxima de 20%;

h) Taxa de impermeabilização máxima 20%;

VI - Macrozona Estritamente Residencial: é a área da malha urbana destinada ao uso exclusivamente residencial, observando a seguinte diretriz:

a) Incentivo à ampliação da permeabilidade do tecido urbano e cobertura vegetal;

b) Taxa de ocupação máxima 80%;

c) Taxa de impermeabilização máxima 80%

d) As medidas mínimas de lotes serão as determinadas na planta aprovada de cada loteamento existente, não podendo ser desdobradas. A partir da data de publicação deste Plano Diretor fica proibida a inserção de novas macrozonas estritamente residenciais no perímetro urbano.

VII - Corredor Urbano-Territorial: é a área dentro do perímetro urbano destinada à manutenção e ampliação dos usos residenciais e não residenciais, observando as seguintes diretrizes:

a) incentivo à expansão das atividades econômicas;

b) incentivo à ampliação da permeabilidade do tecido urbano e cobertura vegetal;

c) exclusivamente residências, indústrias de pequeno porte, prestação de serviços ou empresas que exerçam atividades cujos CNAEs sejam de baixa e média incomodidade, conforme será determinado em Certidão de Uso e Ocupação do Solo;

d) Taxa de ocupação máxima 80%;

e) Taxa de impermeabilização máxima 80%

f) Permitida verticalização, limitando-se o número de pavimentos ao cone de visibilidade do Patrimônio Histórico do Município, quando se aplicar, conforme ANEXO 13 - MAPA DE MACROZONEAMENTO.

VIII - Macrozona Industrial: é a área dentro do perímetro urbano destinada à manutenção e ampliação dos usos não residenciais, exclusivamente indústrias de grande e médio porte, observando as seguintes diretrizes:



- a) incentivo à expansão das atividades econômicas;
- b) a restrição ao uso residencial;
- c) incentivo à ampliação da permeabilidade do tecido urbano e cobertura vegetal;
- d) Taxa de ocupação máxima 80%;
- e) Taxa de impermeabilização máxima 80%

IX - Macrozona Especial de Interesse Social: são áreas edificadas ou não dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana, necessárias à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social ou onde estão implantados núcleos habitacionais precários, visando à aplicação de programas de reurbanização e/ou regularização urbanística e fundiária, observando as seguintes diretrizes:

- a) A Densidade Demográfica máxima para todos os terrenos contidos na zona urbana deverá ser de 60 hab./m² (sessenta habitantes por metro quadrado);
- b) Taxa de ocupação máxima 90%;
- c) Taxa de impermeabilização máxima 90%
- d) O recuo frontal mínimo dos lotes será de 5,00 m (cinco metros), podendo ser usado para garagem coberta, desde que o espaço utilizado não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da testada do lote e o telhado não poderá ter projeção sobre o passeio público.

X - Macrozona de Interesse Histórico, Artístico e Cultural: são as áreas onde estão localizados os imóveis que possuem qualidades estéticas e históricas, significados culturais e afetivos, ou que constituam referências urbanas, ambientais e de memória que devem ser protegidos e preservados, a fim de evitar a perda ou desaparecimento das características que lhe conferem peculiaridade (ANEXO 13 - MAPA DE MACROZONEAMENTO E ANEXO 14 - MAPA DA MACROZONA DE INTERESSE HISTÓRICO, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO), observando as seguintes diretrizes:

- a) preservação do núcleo histórico da fundação da cidade determinado pelo CONDEPHAAT, fundamental à valorização da identidade local;
- b) incentivo ao uso misto, estimulando a convivência do uso residencial e comercial, condicionada à promoção da qualidade ambiental, exercendo atividades cujos CNAEs não sejam incômodos aos moradores e à comunidade, restringindo atividades que gerem tráfego de veículos pesados, conforme será determinado em Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
- c) Taxa de ocupação máxima 90%;
- d) Taxa de impermeabilização máxima 90%
- e) Todas as edificações nesta macrozona devem seguir o alinhamento original da calçada.



Parágrafo Único - Os imóveis com áreas permeáveis acima de 15% da área total do lote ou que possuam caixa de captação de águas pluviais poderão ser beneficiados com a redução do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nos termos de legislação municipal específica a ser criada no prazo de 02 (dois) anos a contar da publicação desta lei, sendo o benefício fiscal avaliado, monitorado e reavaliado anualmente pelos órgãos competentes da Administração Pública Municipal.

XI - Macrozona de Proteção Ambiental: é a área do município destinada à conservação ou reconstituição da qualidade da vegetação de interesse ambiental, enquadradas dentro dos pressupostos contidos no Código Florestal Brasileiro - Lei nº 12.651/12 e suas alterações, observando as seguintes diretrizes:

- a) preservação, conservação e recuperação da vegetação de interesse ambiental, através de manejo sustentável;
- b) preservação, conservação e recuperação da vegetação das áreas de proteção ambiental próximas às áreas de risco mapeadas pelo Serviço Geológico do Brasil (CPRM), cujo novo relatório será apresentado após vistorias realizadas no mês de novembro de 2024;
- c) respeito às condicionantes físicas do relevo e do solo;
- d) respeito às condicionantes do meio ambiente e principalmente a sua capacidade suporte.

XII - Macrozona Rural: áreas destinadas às atividades rurais, podendo ser desenvolvidas atividades agroindustriais, industriais, de recreação e lazer, comerciais e habitacionais, desde que possuam projeto aprovado junto ao Departamento de Planejamento Urbano do Município, seguindo as mesmas diretrizes para aprovações dentro do perímetro urbano, bem como o Código Sanitário do Estado de São Paulo e suas atualizações.

XIII - Macrozona Especial: é a área destinada exclusivamente a instalação de antenas transmissoras de rádio e televisão pela Prefeitura Municipal.

A instalação de antenas de televisão, rádio e internet deverão ser realizadas preferencialmente em áreas distantes e, quando possível, em edifícios verticais a fim de não poluir a paisagem urbana.

XIV - Macrozona Institucional: é a área destinada a instalação das instituições do município: universidade, escolas municipais, estaduais e particulares, cemitérios, hospital, clínicas de repouso, tiro de guerra, estação de captação e tratamento de água, usinas, UBSs, igrejas, entre outros..



XV – Macrozona Áreas Verdes e de Lazer: é a área destinada a instalação das áreas permeáveis obrigatórias no município para assegurar, entre outros aspectos, a infiltração de águas pluviais, a conservação da biodiversidade, a mitigação da formação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica. As áreas verdes e de lazer são espaços que podem ser usados para recreação, interação social, e que oferecem diversos benefícios para a qualidade de vida e do ambiente, podendo ser impermeabilizada até 50% de sua área total e deverá ser estimulado o uso de material drenante.

XVI – Macrozona Condicionada a diretriz do CPRM: é a área classificada inicialmente como área de riscos pelo Serviço Geológico do Brasil (CPRM) durante a visita realizada nos dias 6,7 e 8 de novembro de 2024 e que deverá aguardar o relatório técnico do órgão para ser reavaliada e após estabelecidos os critérios para a determinação dos índices urbanísticos que serão previstos pela Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do solo que deverá ser regulamentada no prazo de 01 (um) ano após a data de publicação deste plano diretor.

CAPÍTULO II - DA ORDENAÇÃO DO SOLO

Art. 34 - A ocupação do solo do município obedecerá às seguintes normas urbanísticas:

- I - Taxa de Ocupação;
- II - Taxa de Impermeabilização;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Básico;
- IV- Coeficiente de Aproveitamento Máximo
- V - Densidade Demográfica, quando couber
- VI - Recuos e Gabaritos
- VII- Dimensões mínimas dos lotes

§ 1º - A taxa de ocupação e impermeabilização máxima dos lotes, bem como as dimensões mínimas dos lotes estão especificadas nas Macrozonas de que trata o Art. 32 desta Lei.

§ 2º- Em todas as macrozonas, exceto para a Macrozona Especial de Interesse Social e na Macrozona de Interesse Histórico, Artístico e Cultural, para as edificações de até três pavimentos, o recuo frontal mínimo será de 4,00 m (quatro metros).

§ 3º - Em todas as macrozonas, exceto para a Macrozona Especial de Interesse Social e na Macrozona de Interesse Histórico, Artístico e Cultural, para as edificações com mais de três pavimentos, os recuos frontais e afastamentos laterais mínimos serão os atualmente vigentes, até a aprovação da lei de uso do solo.



§ 4º - O coeficiente de aproveitamento básico do lote, até a aprovação da lei de uso e ocupação do solo, será igual a 1,0 exceto nas Macrozonas de Proteção Ambiental, Rural, de Áreas Verdes e de Lazer, e Condicionada às Diretrizes do CPRM.

§ 5º - O coeficiente de aproveitamento máximo do lote não poderá ultrapassar índice de 2,0, e sua aplicação estará sujeita ao pagamento da outorga onerosa do direito de construir, nos termos das disposições estabelecidas em legislação específica, ou na lei de uso e ocupação do solo.

§ 6º - Até a aprovação da Lei de uso e ocupação do solo o gabarito de altura máxima das edificações será igual a 12,00m ou 3 pavimentos, exceto na Macrozonas de Adensamento Preferencial II e no Corredor Urbano-Territorial.

§ 7º - A lei de uso e ocupação do solo determinará a necessidade de aplicação específica do critério de densidade demográfica, incorporando-o, preferencialmente, aos parâmetros de ocupação especificados no caput deste artigo, podendo adicionar o parâmetro da cota parte de terreno por habitação.

§ 8º - A lei de uso e ocupação do solo poderá determinar coeficiente de aproveitamento básico diferente do ora estabelecido para cada macrozona, bem como novo coeficiente de aproveitamento máximo, por uso e macrozona, desde que não ultrapasse o limite de 2 vezes a área do terreno.

Art. 35 - A Taxa de Ocupação máxima permitida para todos os terrenos contidos na Zona Urbana está especificada em cada macrozona.

§ 1º - A taxa a que se refere este artigo corresponde à área máxima do lote a ser ocupado pela construção do pavimento térreo.

§ 2º - A área máxima permitida para os pavimentos construídos no subsolo corresponde a porcentagem da taxa de ocupação máxima definida no macrozoneamento.

§ 3º - Serão consideradas construções em subsolo aquelas com altura máxima de 1,25 m em relação ao nível do meio-fio da calçada - medida do ponto médio à testada do lote.

§ 4º - Não serão computados para efeito de ocupação: pergolados, beirais e marquises.

§ 1º - O estoque de **Área Edificável** será dimensionado de acordo com o uso habitacional ou não habitacional e estará vinculado à capacidade da infraestrutura instalada, do sistema viário e da política urbana municipal expressa nos objetivos e diretrizes desta Lei.

Parágrafo Único - O estoque da área edificável é a totalidade da área que é possível



edificar em uma determinada macrozona, acima daquela correspondente ao coeficiente de aproveitamento e densidade básico.

Art. 36 - Da lei de uso e ocupação do solo deverá constar pelo menos, além da definição dos parâmetros especificados nos parágrafos 3º a 8º do Art. 33 desta lei:

- a) a definição das categorias de uso residencial horizontal e vertical;
- b) a classificação das categorias de uso não residencial horizontal e vertical, de acordo com o CNAE;
- c) a definição dos parâmetros de incomodidade dos usos, para atendimento às diretrizes das Macrozonas;
- d) a definição de lotes com área mínima inferior ao previsto nas Macrozonas, nos novos loteamentos, sempre em função da densidade almejada;
- e) dispor sobre a obrigatoriedade de vagas para o estacionamento de veículos e reserva de vaga de carga e descarga;

Parágrafo único - O projeto da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá ser enviado à Câmara Municipal no prazo de 18 (dezoito meses).

Art. 37 - Para o cálculo do número de unidades habitacionais em um lote será considerado o Índice da Fundação IBGE relativo ao número médio de habitantes por família no município.

Art. 38 - Os usos permitidos na Zona Urbana do Município serão classificados em residenciais, comerciais, industriais e institucionais.

I - Residenciais - assim denominadas as construções destinadas à habitação de uma pessoa ou família ou grupos de família;

II - Comerciais - assim denominadas as construções ou parte de construções destinadas à função de comércio e prestação de serviços;

III - Industriais - assim denominadas as construções destinadas a fins industriais;

IV - Institucionais - assim denominadas as construções tais como: escolas, igrejas, asilos, hospitais, que por suas características serão analisados caso a caso.

Art. 39 - A exigência de reserva de vagas de estacionamento de veículos e de área para carga e descarga deverá constar da lei de uso e ocupação do solo, sendo que, até sua



aprovação deverá ser observado:

I - Nas edificações industriais é obrigatória a reserva de área para carga e descarga, e estacionamento de caminhões, segundo o trânsito gerado pela indústria com área mínima a ser definida em Certidão de Uso e Ocupação do Solo ou pelo Sistema Gestor do Plano Diretor em casos de obrigatoriedade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

II - Em condomínios horizontais e verticais é obrigatório a previsão de, pelo menos, uma vaga para garagem por apartamento ou unidade habitacional.”

Art. 40 - O Sistema Viário do Município será classificado em: Vias Urbanas Estruturais, Vias Urbanas Locais e Estradas Municipais Rurais, conforme Plano de Mobilidade - 2015.

§ 1º - As novas vias estruturais com pista única terão largura mínima de 18,00 m (dezoito metros) com calçadas laterais com largura mínima de 3,00 m (três metros).

§ 2º - As novas vias estruturais com duas pistas e canteiro terão largura mínima de 29,00 m (vinte e nove metros) com calçadas laterais com largura mínima de 3,00 m (três metros) e canteiro com largura mínima de 3,00 m (três metros).

§ 3º - As novas vias locais terão largura mínima de 14,00 m (catorze metros) com calçadas laterais com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

§ 4º - As novas vias locais em loteamentos urbanos de interesse social e loteamentos urbanos fechados terão largura mínima de 12,00 m (doze metros); sendo que: para os loteamentos urbanos de interesse social as calçadas laterais terão largura mínima de 2,00 m (dois metros) e a caixa de via terá largura mínima de 12,00 m (doze metros);

§ 5º - Consideram-se vias urbanas estruturais aquelas dotadas de infraestrutura apropriada ao tráfego pesado;

§ 6º - Consideram-se vias urbanas locais e vias urbanas locais em loteamentos de interesse social, aquelas dotadas de infraestrutura despreparada para o tráfego pesado;

§ 7º - Perimetrais: terão largura de 14,00 m (catorze metros), com calçadas laterais de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura em ambos os lados. Serão proibidos estacionamentos no leito carroçável. Os imóveis com testada para as perimetrais deverão possuir recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros) e, em casos de atividades geradoras de média ou grande incomodidade por tráfego, deverão ser avaliadas pelo Sistema Gestor do Plano Diretor para determinação do recuo mínimo.

§ 8º - Marginais de Rodovias: Serão obrigatórias ao longo das rodovias que integram o perímetro urbano do Município. Terão largura de 14,00 m (catorze metros), com calçadas laterais de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura em ambos os lados. Serão proibidos



estacionamentos no leito carroçável. Os imóveis com testada para as perimetrais deverão possuir recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros) e, em casos de atividades geradoras de média ou grande incomodidade por tráfego, deverão ser avaliadas pelo Sistema Gestor do Plano Diretor para determinação do recuo mínimo.

CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 41 – Todo terreno localizado no perímetro urbano ou conjunto de terrenos contíguos de um mesmo proprietário que juntos ultrapassem área mínima prevista para cada macrozona que não estejam edificados e não utilizados estarão sujeitos à aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 1º – As áreas mínimas para cada Macrozona estão descritas nos artigos referentes ao macrozoneamento.

§ 2º – O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal, em prazo determinado para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º – A notificação dar-se-á:

I – Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de Gerência-Geral ou Administração;

II – Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo Inciso I.

§ 4º – Os prazos a que se refere o § 1º não deverão ser inferiores a:

I – Um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II – Dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º – Em empreendimento de maior porte, com área construída maior ou igual a 1.000 m² (mil metros quadrados), em caráter excepcional, será permitida a conclusão em etapas, com cronograma de implantação previamente apresentado, assegurando-se que o projeto aprovado compreenderá o empreendimento como um todo.

Art. 42 – A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento ou edificação, sem interrupção de quaisquer prazos do Artigo anterior.

SEÇÃO II – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



Art. 43 - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no Artigo 22, desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será de 3% e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15 %.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no Artigo 25 da seção III.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativa à tributação progressiva de que trata este Artigo.

SEÇÃO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO COM TÍTULOS

Art. 44 - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização o Município poderá proceder conforme o disposto no Capítulo II, Seção IV, Art. 8º da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

SEÇÃO IV - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 45 - O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário do imóvel atingido pela obrigação de que trata o Capítulo III, desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento do consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel de acordo com o Art. 46, do Capítulo V da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

SEÇÃO V - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 46 - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, de acordo com o Art. 21 da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, devendo, para tanto, informar através de ofício da Diretoria de Planejamento Urbano do Município para que os usos que forem implementados sejam corretamente licenciados e aprovados.

SEÇÃO VI - O DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 47 - O Poder Público exercerá o direito de preempção de acordo com o disposto nos Arts. 25, 26 e 27, da Seção VIII do Capítulo II da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade - para aquisição de imóveis urbanos sempre que necessitar de áreas para:

I - Regularização Fundiária;

II - Execução de Programas e Projetos Habitacionais de Interesse Social;



- III - Constituição de Reserva Fundiária;
- IV - Ordenamento e Direcionamento da Expansão Urbana;
- V - Implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal terá um prazo de 360 dias para indicar as áreas onde será exercido o Direito de Preempção.

SEÇÃO VII - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 48 - Nas Macrozonas, o Direito de Construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico definido no artigo 33 desta lei, mediante contrapartida financeira e/ou medidas mitigatórias e compensatórias a serem prestadas pelo beneficiário, de acordo com os artigos 28/31, da Seção IX, do Capítulo II da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada O Estatuto da Cidade.

§ 1º - A outorga do direito de construir poderá ser exercida nas Macrozonas de Adensamento Preferencial, Industrial, Institucional, Especial de Interesse Social, Corredor Urbano Territorial, Especial e Institucional;

§ 2º - A lei de uso e ocupação do solo, ou lei específica da outorga do direito de construir especificará os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga, bem como a fórmula de cálculo para a cobranças e a contrapartida do beneficiário.

§ 3º - A lei que regulamentar a outorga onerosa do direito de construir, nos termos do parágrafo anterior, poderá propor a instituição de Certificados de Potencial Construtivo.

SEÇÃO VIII - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 49 - O Poder Público poderá delimitar áreas para aplicação de operações consorciadas de acordo com os artigos 32 a 34 da Seção X, do Capítulo II da Lei nº 10.257, O Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização



ambiental.

SEÇÃO IX - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 50 - O potencial construtivo do imóvel contido no Núcleo Histórico, assim como do imóvel impedido por lei de utilizar a densidade ou coeficiente de aproveitamento, poderá ser transferido, por instrumento público mediante prévia autorização do Executivo, para imóvel situado em Macrozonas onde haja disponibilidade de estoque de área edificável, conforme o disposto no artigo 35, da Seção XI, do Capítulo II da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada O Estatuto da Cidade.

SEÇÃO XI - EMPREENDIMENTOS SUJEITOS A ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 51 - Serão considerados empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhaça, conforme Decreto nº 4.980 de 26 de junho de 2018, que regulamenta a elaboração, análise, avaliação e aprovação do estudo e dá outras providências.

§ 1º - O Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV - quando aplicável, é pré-requisito para obtenção de aprovação de projetos de construção ou de ampliações de edificações, de aprovação de projetos de parcelamento de solo e da emissão de licenças ou autorizações de funcionamento iniciais, no âmbito da Administração municipal.

§ 2º - O Estudo de Impacto de Vizinhaça deverá ser elaborado por equipe técnica multidisciplinar de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade propostos, considerados durante e após a sua implantação, quanto à qualidade ambiental e à qualidade de vida da população residente na vizinhaça imediata e mediata.

TÍTULO III - DO PARCELAMENTOS DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 52 - Constituem objetivos da regulamentação do Parcelamento do Solo do Município:

I - Estabelecer normas e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Espírito Santo do Pinhal, de observância por parte dos agentes públicos e privados;

II - Promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso do solo para que diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território, conforme disposto no Plano Diretor;

III - Prover a cidade com áreas para a implantação de equipamentos comunitários para a área da saúde, educação, lazer, esporte, conforme disposto na Constituição Federal;



IV – Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário, possibilitando maior fluidez do trânsito quando da instalação de novos empreendimentos e novos polos geradores de tráfegos;

VII – Garantir que o parcelamento do solo urbano atenda ao aumento populacional, porém, compatibilizando com o adensamento ordenado, com a capacidade de ampliação da malha viária, dos equipamentos comunitários, do serviço de transporte público, dos serviços de coleta de lixo e a infraestrutura básica, para o correto atendimento à população do município; e

VIII – Compatibilizar o parcelamento do solo com as condições ambientais e sua capacidade suporte possibilitando um desenvolvimento sustentável.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 53 – Para efeito de aplicação desta lei, são adotados os conceitos e definições de acordo com as seguintes discriminações:

Alinhamento: linha legal que limita os imóveis com relação à via pública;

Área de Preservação Permanente (APP): conjunto de áreas cobertas ou não por vegetação nativa, que se destinam preservar os recursos hídricos, a paisagem, a fauna e flora e proteger o solo, nos termos da legislação federal vigente;

Área Dominial: área de propriedade do Poder Público não afetada a um uso específico, que pertence ao patrimônio disponível do Ente;

Área Institucional: área destinada à construção e instalação de serviços públicos, equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança e convívio social;

Área Non Aedificandi (não edificante): faixa de terra que não é permitida nenhum tipo de edificação;

Área de Preservação Municipal (APM): conjunto de áreas cobertas ou não por vegetação nativa, que se destinam preservar os recursos hídricos, a paisagem, a fauna e flora e proteger o solo, referente à faixa de proteção municipal, destinada a implantação de área verde, sistema de lazer e a APP (área de proteção permanente), prevista em legislação federal;

Área rural: área que estiver fora do perímetro urbano do Município;

Área urbana: área que se encontra dentro do perímetro urbano do Município;

Área Verde (Urbana): área permeável obrigatória no empreendimento para assegurar, entre outros aspectos, a infiltração de águas pluviais, a conservação da biodiversidade, a mitigação da formação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica;

Calçada ou passeio público: parte do logradouro ou via pública compreendida entre o alinhamento predial e o leito carroçável, usualmente mais alto que a área de circulação de veículos, destinada ao trânsito de pedestres, à implantação de mobiliário urbano quando



possível sinalização vertical e horizontal, faixas de vegetação e outros fins;

Condomínio de lotes: modalidade com divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação unifamiliar futura, às quais correspondem a frações ideais exclusivas e das partes de propriedade comum dos condôminos, onde não implique a abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio, permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Condomínio edifício: modalidade com edificações ou conjuntos de edificações, horizontais, verticais ou mistos, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade por propriedade autônoma, que são executados concomitantemente à implantação com as obras de urbanização pelo empreendedor, onde sua implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade, podendo ser caracterizado como horizontal, vertical ou misto;

Condomínio edifício horizontal: modalidade em que a construção das edificações unifamiliares (térreas, assobradas, geminadas, sobrepostas ou agrupadas), comerciais, de prestação de serviços ou industriais, são executadas pelo empreendedor, concomitantemente com as obras de urbanização, onde sua implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Condomínio edifício vertical: modalidade em que a construção das edificações multifamiliares e/ou comerciais, podendo ser executadas pelo empreendedor, concomitantemente com a implantação das obras de urbanização, quando o imóvel não possuir os melhoramentos públicos exigidos na presente lei, sendo sua implantação permitida em gleba ou imóvel proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Condomínio edifício misto: modalidade de condomínio em que são construídas edificações



unifamiliares, multifamiliares e/ou de atividades econômicas com número de pavimentos diferentes entre si, no mesmo condomínio, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, sendo sua implantação permitida em gleba ou imóvel proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde e sistema viário, interno ao empreendimento e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Condomínio urbano simples: modalidade em que num mesmo lote urbano contiver até duas unidades unifamiliares ou comerciais, autônomas isoladas horizontais, geminadas ou sobrepostas, respeitados os parâmetros urbanísticos legais previstos na lei de zoneamento do município, constituído de frações ideais de utilização exclusiva (privativa) e as de áreas comuns que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si;

Conjunto Habitacional: empreendimento de interesse social no qual ocorre a subdivisão de gleba em lotes e cuja construção das edificações unifamiliares ou multifamiliares é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização executadas pelo empreendedor, quando o imóvel não possuir os melhoramentos públicos exigidos na presente lei;

Conjunto Residencial ou Comercial - empreendimento no qual ocorre a subdivisão de gleba em lotes, cujas construções unifamiliares, multifamiliares, de comércio ou serviços, é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, quando o imóvel não possuir os melhoramentos públicos exigidos por lei, podendo ainda, caracterizar-se como justaposto ou superposto, conforme definições:

a) **Justaposto:** agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação unifamiliar, geminada ou não, ou unidades multifamiliares, comerciais ou de serviços, sendo essas unidades, térreas ou assobradadas, com frente para logradouro público oficial e correspondendo, a cada uma, terreno próprio ou fração ideal de terreno em caso de sistema de condomínio;

b) **Superposto:** agrupamento formado por duas ou mais unidades de habitação unifamiliar, geminada ou não, ou unidades multifamiliares, comércio ou de prestação de serviços, dispostas verticalmente em terreno com frente para logradouro público oficial.

Desdobro: subdivisão de imóvel urbano em duas partes edificáveis, atendendo as dimensões mínimas estabelecidas ao lote padrão;

Desmembramento: subdivisão do imóvel urbano em mais de duas partes, desde que atendam as dimensões mínimas (testada e área), do lote padrão da zona que este se localize destinado a edificação, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Divisa: linha divisória legal que separa imóveis confrontantes e logradouros públicos;



Empreendimento: Considera-se empreendimento a ocupação do solo urbano para fins de parcelamento do solo, implantação de unidade habitacional, comercial, industrial, de serviços que gerem impactos por ocasião de sua implantação;

Empreendedor: proprietário do imóvel e/ou responsável pela implantação do empreendimento ou o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, desde que seu proprietário expresse no instrumento de alienação, sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, em caso de extinção do contrato devidamente registrado;

Faixa de domínio: área ao longo do sistema viário municipal, rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística;

Gleba: área de terreno, que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

Guia ou meio-fio: elemento de arremate ou borda do passeio público, no alinhamento de divisa do leito carroçável;

Lote: parcela de terreno contida em uma quadra, oriunda de parcelamento de solo e com acesso à via pública dotada de infraestrutura;

Lote padrão: terreno contendo as dimensões de testada e área mínimas exigidas para a Zona em que se localiza;

Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

Loteamento fechado: modalidade de loteamento de acesso controlado, caracterizado pela adoção de acessórios privativos e de sistema de tapagem que o separa da malha viária urbana ou da área rural adjacente, sendo suas vias internas e área de uso comum incorporadas ao domínio público, porém recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, sendo de responsabilidade dos proprietários dos lotes que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

Perímetro urbano: linha de contorno que delimita a área urbana da área rural;

Quadra: porção de terra resultante de parcelamento, delimitada por vias públicas oficiais e constituídas por um ou mais lotes;

Sarjeta: faixa externa de arremate do leito carroçável destinada ao escoamento de águas pluviais posicionada junto ao meio-fio;

Sistema de lazer público e ou privado: área que objetiva o uso para lazer, tais como praças e parques, podendo conter trechos impermeabilizados ou semi-impermeabilizados como pistas de caminhada quadras, playground, e outros equipamentos destinados a apoio, recreação e



contemplação;

Sistema viário: conjunto das principais vias oficiais de circulação, bem como as interseções resultantes do cruzamento de vias;

Testada do lote: é a dimensão de frente do lote medida no seu alinhamento com o logradouro público, considerando suas divisas laterais;

Unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio, destinada a edificação e ao uso privativo;

Unificação: junção de duas ou mais glebas urbanas ou lotes urbanos contíguos; e

Via pública: via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pelo Município, onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro.

CAPÍTULO III - DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 54 - O território de Espírito Santo do Pinhal fica dividido em zona urbana e rural, as quais são subdivididas em Macrozonas descritas e identificadas no Plano Diretor da cidade.

Art. 55 - Zona Urbana é aquela delimitada pela linha perimetral descrita no Plano Diretor de Espírito Santo do Pinhal, sendo subdividida em zonas com usos e restrições construtivas previstas no mapa de macrozoneamento do município, onde qualquer alteração em sua descrição é precedida de lei municipal.

CAPÍTULO IV - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 56 - Os Loteamentos, empreendimentos em sistema de condomínio e desmembramentos, constituem formas de parcelamento do solo do Município, de acordo com as disposições contidas neste Capítulo, em consonância com as prescrições da lei federal que regem o parcelamento do solo, da lei que define o sistema viário municipal, das demais legislações complementares e à aprovação pelo Poder Executivo.

§ 1º A aprovação do parcelamento do solo está sujeita à prévia expedição de diretrizes, segundo normas contidas na Seção II deste Capítulo.



§ 2º Nas Macrozonas:

I - A área a ser parcelada deve possuir as condições de uso e ocupação definidas nas diretrizes municipais expedidas pelo Sistema Gestor do Plano Diretor e Departamento de Planejamento Urbano do Município

II - Que o interessado garanta a realização de todas as obras de infraestrutura às suas expensas definidas nas diretrizes municipais, com hipoteca ou outra forma prevista em lei.

Parágrafo Único: O Sistema Gestor do Plano Diretor deverá ser composto por: 01 representante técnico do Departamento de Planejamento Urbano, 01 representante técnico do Departamento de Obras, 01 representante do Departamento de Habitação, 01 representante da Secretaria de Segurança Pública e Trânsito, 02 representantes da Associação Pinhalense de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos (APEAA).

Art. 57 - É vedado o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação conforme o último relatório vigente do Serviço Geológico do Brasil (CPRM); e

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º A margem das faixas de domínio das rodovias é obrigatória a reserva de faixa de terreno em ambos os lados, com no mínimo 14,00 metros para a implantação de vias de circulação.

§ 2º Junto aos dutos e linhas de transmissão de energia elétrica deverá ser reservada faixa paralela de terreno não edificável, podendo ser destinada a via de circulação de cada um dos lados, com dimensão a ser fixada de acordo com o Poder Público ou pela empresa concessionária responsável, mantidas as distâncias mínimas de segurança fixadas por estas, conforme o caso.



Art. 58 - O Poder Público Municipal poderá negar o pedido de parcelamento do solo, onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

SEÇÃO II - DO DESMEMBRAMENTO

Art. 59 - Nas zonas urbanas com sistema viário definido, é permitido o desmembramento de glebas, desde que não implique em prolongamento, alargamento ou abertura de novas vias de circulação, ficando o proprietário isento de reserva de áreas públicas, independentemente do número de partes resultantes, podendo ser exigida contribuição de melhoria de seu proprietário, nos termos que dispuser a Legislação Tributária própria e em razão do impacto de vizinhança do empreendimento.

Parágrafo único. Mediante interesse público, o proprietário poderá desmembrar e doar faixas destinadas a alargamento de vias públicas, sem implicar em parcelamento do imóvel.

Art. 60 - Nos desmembramentos de lotes ou glebas, dentro do perímetro urbano e com zoneamento definido, as divisões deverão obedecer às dimensões mínimas exigidas de testada e área superficial prevista no mapa de macrozoneamento vigente e deverão ser providos individualmente de todas as obras de infraestrutura, as quais deverão ser executadas às expensas exclusivas do proprietário ou empreendedor.

SEÇÃO III - DO LOTEAMENTO

Art. 61 - A percentagem de áreas públicas mínimas exigidas para loteamento não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo que, o percentual mínimo destinado a áreas verdes e sistema de lazer corresponderá a 20%, e o percentual mínimo destinado para áreas institucionais corresponderá a 5%.

§ 1º Nos loteamentos, desmembramentos comerciais, industriais e mistos, condomínios, ou empreendimentos de qualquer natureza, sujeitos à Estudo de Impacto de Vizinhança, os 20% destinados a área verde deverá ser mantido as características naturais de permeabilidade do solo, sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes.

§ 2º Poderá ser computada como área permeável o sistema de lazer, desde que



seja garantida sua não impermeabilização.

§ 3º A área de sistema de lazer poderá, até o limite de 50%, ser destinada a instalação de equipamentos esportivos e de lazer, respeitando-se a impermeabilidade máxima de 50% dessa área.

Art. 62 - Por ocasião da aprovação do parcelamento do solo, fica o empreendedor obrigado a transferir para a Municipalidade, mediante registro público e, sem qualquer ônus para o Município, às áreas destinadas ao uso público.

Parágrafo único. A localização das Áreas Institucionais nos loteamentos, será indicada pelo Sistema Gestor do Plano Diretor e Departamento de Planejamento Urbano, por meio de diretrizes e proposta pelo empreendedor no momento da anuência prévia do projeto urbanístico, as quais serão analisadas e definidas pelo GRAPROHAB.

Art. 63 - O Município poderá aceitar Área Institucional fora dos limites do loteamento, em local indicado pelo Sistema Gestor do Plano Diretor e Departamento de Planejamento Urbano, definida através de estudo realizado pela Municipalidade com base nas demandas sociais e de uso e ocupação do solo, em área livre ou edificada e em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do empreendimento.

Parágrafo único. A avaliação dos imóveis a que se refere o presente artigo será elaborada por avaliadores oficiais indicados pelo Município, comprovando a equivalência de valores das áreas permutadas, sendo todas as despesas inerentes à elaboração do laudo de avaliação, às expensas do empreendedor.

Art. 64 - Nas áreas destinadas ao Sistema de Lazer e em área de APM (Área de Proteção Municipal), exceto a faixa de APP prevista em legislação federal, o município poderá aceitar a execução de lagoa de contenção/detenção ou caixa de contenção/detenção de águas pluviais em concreto, desde que recobertas com vegetação.

Art. 65 - As dimensões mínimas para os lotes nos novos empreendimentos propostos deverão atender as dimensões consignadas no mapa de macrozoneamento do



município, podendo ser reduzidas para as seguintes dimensões:

- a) a área mínima do lote igual a 180,00 metros quadrados;
- b) testada mínima de 9,00 metros junto à divisa como o logradouro público;

Parágrafo Único: Até a aprovação da lei de uso e ocupação do solo, a redução das dimensões mínimas do lote, até as medidas especificadas no caput deste artigo, inclusive em loteamentos fechados, dependerá da expedição da Certidão de Diretrizes, após análise prévia do Sistema Gestor do Plano Diretor.

Art. 66 - O comprimento máximo das quadras em loteamento será de 300,00 metros (trezentos metros), permitindo uma variação de até 5% (cinco por cento) para adequação do projeto urbanístico, devendo sempre ser observado a concordância com a malha viária existente no entorno. O comprimento admitido para as quadras residenciais em Macrozonas de Interesse Social será de no máximo 150 (cento e cinquenta) metros e mínimo de 80 (oitenta) metros.

Art. 67 - O sistema viário básico proposto nos loteamentos deverá atender as dimensões mínimas dispostas no Plano de Mobilidade Urbana do Município.

SUBSEÇÃO I - DO LOTEAMENTO FECHADO

(EMPREENHIMENTO DE ACESSO CONTROLADO)

Art. 68 - O loteamento fechado se caracteriza pelo acesso controlado e utilização privativa das áreas verdes, de lazer e das vias públicas intramuros.

Art. 69 - Para aprovação de loteamento fechado, o loteador deverá efetuar o pedido de aprovação nesta modalidade quando do pedido de Diretrizes no qual deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na Lei Federal vigente e no Plano Diretor do Município.

Art. 70 - Nas áreas destinadas ao sistema de lazer, exceto as áreas verdes, poderão ser instalados equipamentos próprios de lazer, tais como parque infantil, piscina, pista de corrida e caminhada, quadra de esporte, salão de festas e outras benfeitorias de apoio à administração do empreendimento, devendo ser sempre observada à taxa de permeabilidade



prevista em lei.

Art. 71 – As Áreas Institucionais ficarão situadas fora dos limites da área privativa do Loteamento Fechado, em locais a serem indicados pelo Sistema Gestor do Plano Diretor e Departamento de Planejamento Urbano.

Art. 72 – A manutenção, limpeza e conservação das vias internas e áreas públicas ficarão sob a responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento de acesso controlado.

Art. 73 – As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas institucionais e verdes e sistema de lazer dos loteamentos fechados serão obrigatoriamente incorporadas ao Patrimônio Público Municipal, porém, em face da autorização de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento fechado, os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção do empreendimento por seus proprietários, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 74 – Caso o loteamento fechado, adote iluminação diferenciada, mediante aprovação do Poder Público, a manutenção será de responsabilidade exclusiva dos proprietários de lotes do empreendimento.

Art. 75 – Nos loteamentos fechados, poderá ser implantada cobertura de portarias de acesso controlado sobre as vias públicas, sendo expedida licença de construção de caráter precário, devendo ser apresentado os projetos para análise e aprovação junto ao Departamento de Planejamento Urbano e Secretaria de Segurança Pública e Trânsito.

Art. 76 – A área máxima para fechamentos de loteamentos será de 600.000,00 m² (seiscentos mil metros quadrados).



Parágrafo único. Deverá ser obrigatório nos loteamentos fechados de acesso controlado ou em sistema de condomínio, com área superior a 500.000,00 m² (quinhentos mil metros quadrados), a implantação de áreas comerciais e de serviço no entorno do empreendimento, sendo o projeto analisado e aprovado Sistema Gestor do Plano Diretor, de acordo com as certidões emitidas pelo Departamento de Planejamento Urbano do Município.

SUBSEÇÃO II - DO LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 77 - O Loteamento e empreendimentos de Interesse Social é aquele enquadrado Programa Municipal de Habitação de Interesse Social através de Decreto Municipal, após a análise do GRAPROHAB e Departamento de Habitação do Município.

§ 1º O número máximo de lotes para empreendimento de interesse social, deverá ser de 1.400 unidades entre lotes residenciais e comerciais, não sendo permitida a implantação de conjuntos contíguos, de forma que se mantenha diversidade na configuração do tecido urbano.

§ 2º A localização dos loteamentos de interesse social deve ser, próxima à malha urbana consolidada, conforme especificações do Mapa de Macrozoneamento vigente.

Art. 78 - Os loteamentos e empreendimentos de Interesse Social de iniciativa do Poder Público Municipal ou privado, desde que possua financiamento junto à Instituição Estadual ou Federal, poderão obedecer à critérios específicos e independentes desta lei, obedecendo, as diretrizes expedidas pelo GRAPROHAB, especialmente em relação ao sistema viário básico do Município, mapa de macrozoneamento e Código de Obras Municipal e Edificações do Município que deverá ser elaborado no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da data de publicação deste Plano Diretor.

Art. 79 - Nos loteamentos de Interesse Social, executados através da Companhia Habitacional (CDHU), ou Caixa Econômica Federal e com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) ou Governo do Estado de São Paulo, ficarão isentos da garantia prevista na presente lei.



Parágrafo único. Ocorrendo o descredenciamento do empreendimento no Programa Habitacional, o empreendedor deverá apresentar garantia prevista na presente lei.

SUBSEÇÃO III - DO LOTEAMENTO EM SISTEMA DE CONDOMÍNIO

Art. 80 - Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços e industriais, organizados sob o regime de sistema de condomínio, só poderão ser implantados nas zonas urbanas.

SUBSEÇÃO III-A - DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 81 - Os condomínios edifícios horizontais, destinados à implantação de unidades autônomas unifamiliares residenciais, constituídos por habitações isoladas, agrupadas ou geminadas, deverão atender as restrições previstas no mapa de macrozoneamento do Município, além das seguintes restrições:

I - Obedecer a fração mínima privativa de terreno por unidade habitacional de 180,00 m² para condomínios edifícios horizontais;

II - As unidades habitacionais deverão respeitar todas as disposições previstas no Código Sanitário do Estado de São Paulo e suas atualizações;

III - Conter sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pelo Departamento de Meio Ambiente e Departamento de Serviços Urbanos, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;

IV - O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal:

a) Sistema de distribuição de águas e coleta e disposição de águas servidas e esgoto;

b) Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção, detenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica a ser prevista no futuro Código de Obras Municipal e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) Sistema de iluminação;

d) Pavimentação das vias internas de circulação de veículos, do passeio de



pedestres, conforme legislação municipal a ser prevista no futuro Código de Obras Municipal;

e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pelo Departamento de Meio Ambiente, das áreas comuns e áreas do sistema de lazer e verde; e

f) Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% (trinta por cento) destes espaços como área permeável e implantados no máximo em duas áreas.

Art. 82 - Os condomínios edifícios horizontais, destinados à implantação de unidades autônomas residenciais unifamiliares, constituídos por habitações agrupadas ou sobrepostas, bem como nos condomínios edifícios multifamiliares ou comerciais verticais, deverão solicitar certidão de diretrizes junto ao GRAPROHAB, anexando o projeto do empreendimento pretendido.

Art. 83 - A área máxima para fechamentos de Condomínio Edifício Horizontal será de 300.000,00 m² (trezentos mil metros quadrados).

Art. 84 - Para o caso de Condomínio Urbano Simples, onde somente se aplica a lotes urbanos, proveniente de parcelamento e que, existam somente duas edificações isoladas e independentes, constituindo cada uma das partes uma unidade autônoma, com acesso independente e autonomia funcional e que possua toda a infraestrutura exigida na presente lei para loteamentos, deverá cada unidade autônoma, possuir sua fração ideal das áreas comum, além de sua fração de área privativa, onde as construções devem atender ao Código Sanitário do Estado de São Paulo e suas atualizações.

SUBSEÇÃO III-B - DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS MULTIFAMILIARES OU CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS VERTICAIS MULTIFAMILIARES E COMERCIAIS

Art. 85 - Os condomínios edifícios verticais, destinados à implantação de unidades autônomas multifamiliares residenciais e de uso comercial, constituídos por edificações em blocos de prédios, deverão atender as restrições previstas no mapa de macrozoneamento do Município e as restrições previstas na presente lei.

Art. 86 - Os condomínios edifícios verticais multifamiliares e comerciais



destinados à implantação de unidades autônomas residenciais, comerciais e de serviços, a ser implantados em glebas não loteadas, deverão solicitar certidão de diretrizes junto ao GRAPROHAB, anexando o projeto do empreendimento pretendido.

SUBSEÇÃO III-C - DO SISTEMA DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 87 - O empreendimento em sistema de condomínio de lotes urbanos poderá ser implantado, desde que observada às disposições desta lei, exigências das legislações federais, estaduais e lei municipais de parcelamento, mapa de macrozoneamento e Plano Diretor, sendo que sua implantação dependerá sempre de solicitação junto ao GRAPROHAB de certidão de diretrizes, onde deverá anexar o projeto do empreendimento pretendido.

Art. 88 - Os condomínios de lotes urbanos são empreendimentos constituídos de frações ideais de terreno que são propriedades exclusivas e frações que são propriedades comuns dos condôminos, uma vez que se trata de uma forma de parcelamento de solo e que são agora regulamentadas na presente lei.

Art. 89 - Os projetos de Condomínios de Lotes Urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes Urbanísticas e de preservação ambiental determinada pelo Município e constantes na presente lei de parcelamento do solo e Plano Diretor, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura existente.

Art. 90 - Os empreendimentos em sistema de condomínio de lotes deverão atender as seguintes restrições:

I - Fração ideal mínima privativa de terreno por unidade autônoma será definida pelo mapa de macrozoneamento tendo em vista a localização do empreendimento, com testada mínima de 10,00 metros;

II - Sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pelo Departamento Municipal do Meio Ambiente, sendo permitido, que este recipiente seja instalado no passeio seguindo orientações que serão determinadas pelo futuro Código de Obras Municipal;

III - O empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com os projetos aprovados pelos departamentos técnicos da Prefeitura



Municipal e SABESP:

a) O sistema de distribuição interna das redes de água tratada e rede coletora de esgotos serão de responsabilidade e permanecerão no domínio dos condôminos;

b) Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica a ser prevista no futuro Código de Obras Municipal e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) Sistema de iluminação;

d) Pavimentação das vias internas de circulação de veículos, do passeio de pedestres, a ser previsto no futuro Código de Obras Municipal;

e) Executar a arborização de acordo com projeto aprovado pelo Departamento Municipal de Meio Ambiente, das áreas comuns e áreas de sistema de lazer e verde;

f) Deverá possuir espaços de uso comum destinado ao lazer e área verde em no mínimo 10% do lote ou gleba onde será implantado o condomínio, sendo permitido uso recreativo e esportivo nestas áreas, no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% destes espaços como área permeável, implantada no máximo em dois locais distintos do empreendimento, mantendo acesso livre e desimpedido para os condôminos;

g) Prever acesso de veículos de serviços públicos ao empreendimento, para veículos da CPFL, do SABESP e do Corpo de Bombeiros;

h) Não será necessária a doação de áreas institucionais no empreendimento em sistema de condomínio, com ressalva.

Art. 91 - O sistema viário interno aos condomínios de lotes, deverá atender as seguintes especificações:

I - A via particular de circulação de veículos deverá possuir largura mínima de 7,00 metros e passeio mínimo de pedestres de 2,00 metros, observando sempre as normas vigentes de acessibilidade, conforme padrões técnicos vigentes pela ABNT.

II - As ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00 m (seis metros) e atender as restrições previstas no corpo de bombeiros.

Art. 92 - Os condomínios de lotes urbanos, quando aprovados pela



municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original, sem prévia autorização do Poder Público Municipal.

Art. 93 - A área máxima para fechamento de condomínios de lotes será de 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados), sendo que, quando se tratar de gleba não loteada, este deve atender a todas as exigências da lei de parcelamento federal vigente, no tocante a área institucional, sistema de lazer e área verde.

SUBSEÇÃO III-D - DO USO COMUM DO SISTEMA EM CONDOMÍNIO

Art. 94 - Nos empreendimentos em sistema de condomínio as vias internas e as áreas de lazer permanecerão no domínio dos condôminos. As áreas institucionais, quando houver, deverão ser doadas ao município na forma da lei.

Art. 95 - A administração do empreendimento em sistema de condomínio, instituída na forma da legislação específica, executará os serviços municipais de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela Prefeitura Municipal.

Art. 96 - Nos empreendimentos em sistema de condomínios as áreas de recreação e sistema de lazer, assim definidas na convenção condominial e aprovadas pelo Poder Público, não poderão ter sua destinação alterada, exceto quando for destinada a utilidade pública.

Art. 97 - Será permitido o livre acesso das autoridades públicas e concessionárias, no desempenho de suas funções, ao interior dos loteamentos fechados e os de sistema de condomínios. O acesso de outras pessoas ficará subordinado ao regulamento de cada respectiva administração.

SUBSEÇÃO III-E - DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CONDOMÍNIOS

Art. 98 - Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.



§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer aos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal seu recebimento e solicitar junto ao Departamento Municipal de Planejamento Urbano o Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado do instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

SUBSEÇÃO IV -LOTEAMENTO FECHADO RURAL

Art. 99 - Os parcelamentos do solo na zona rural do município somente serão permitidos na forma de loteamento fechado e o lote deverá respeitar a dimensão mínima conforme estabelece o Estatuto da Terra, Legislação Agrária e Normativas do INCRA, Código Florestal Brasileiro e Normativas da CETESB e Legislações Ambientais do Estado de São Paulo, ou seja o módulo rural definido pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), não sendo admitidos em hipótese alguma a subdivisão dos lotes que devem ter no mínimo a dimensão do módulo rural, nem a modificação de seu uso a qual deverá ser gravada na matrícula do mesmo.

§ 1º Somente poderão ser parceladas áreas com georreferenciamento e com a comprovação da certificação de imóvel rural devidamente regularizado junto ao INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), bem como inscrição junto ao CAR (Cadastro



Ambiental Rural) e todas as demais disposições da legislação federal e estadual aplicáveis às glebas rurais.

§ 2º Não poderão ser exigidos do Poder Público a abertura de vias novas e/ou manutenção de vias rurais existentes que dão acesso a áreas onde se pretendem o parcelamento do solo rural na modalidade de loteamentos fechados.

§ 3º Não serão admitidos mais que uma ligação de abastecimento, de coleta de esgotamento sanitário ou de energia elétrica para cada lote. Não sendo admitido em hipótese alguma a subdivisão da dimensão do lote que deverá ter a dimensão mínima a do módulo rural vigente.

Art. 100 – O parcelamento de área rural destinado ao loteamento fechado de lotes rurais na forma das legislações municipal, estadual e federal aplicáveis e vigentes deverá destinar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total da área a ser loteada à Reserva Legal, conforme legislação federal aplicável e vigente.

§ 1º É permitido computar área de APP (Área de Preservação Permanente), bem como áreas de mata existente para destinação da Reserva Legal.

§ 2º A Reserva Legal deve ser instituída dentro da área rural a ser loteada, desde que fique descrito na matrícula da área a ser loteada a área destinada a Reserva Legal e que seja averbada a obrigatoriedade de preservação e manutenção desta pelos proprietários dos imóveis, nos moldes da legislação municipal, estadual e federal vigente.

§ 3º Não é obrigatória a existência de sistema viário no entorno da Reserva Legal.

§ 4º Se a área destinada à Reserva Legal não estiver inteiramente recoberta por vegetação nativa, a mesma deverá ser recomposta com referida vegetação nativa.

§ 5º As áreas destinadas a reserva legal deverão preferencialmente ser alocadas de forma a garantir a continuidade de vegetação ou adequação do traçado estabelecido pelo COMDEMA.

Art. 101 – Os parcelamentos do solo de áreas destinadas ao uso rural na forma desta Lei, deverão apresentar projetos onde estarão definidas as áreas de uso comum, a reserva legal, os serviços a serem disponibilizados e a sua forma de gestão e os projetos das seguintes benfeitorias que serão executados e implantados pelo empreendedor:

I – abertura do sistema viário com o leito das ruas devidamente estabilizado e cascalhados; devendo ser preferencialmente prevista a pavimentação permeável ou semipermeável;

II – sistema de captação, distribuição e disposição final de águas pluviais;



III - sistema de distribuição de energia elétrica;

V - soluções coletivas de coleta, transporte, afastamento e disposição de lixo;

VI - soluções coletivas para esgotamento sanitário e para abastecimento de água.

a) Caso seja comprovada a impossibilidade de solução coletiva de esgotamento sanitário e/ou de abastecimento, desde que tecnicamente comprovada, serão autorizadas a apresentação de soluções individualizadas que deverão ser aprovadas pelas autoridades competentes;

VII - apresentar o cronograma físico-financeiro das obras a serem executadas proposto pelo empreendedor e aprová-lo na Prefeitura Municipal;

VIII- deverá providenciar para as aprovações nas esferas competentes a minuta de instituição de uma associação de proprietários e uma convenção condominial onde estarão indicadas as áreas de uso comum e afins e todas as obrigações a serem cumpridas para que os respectivos registros e averbações sejam feitas junto ao Oficial de Registro de Imóveis;

IX- deverá ser apresentado para o recebimento final do loteamento fechado rural o projeto de "as built" do empreendimento implantado que deverá ser conferido e incorporado no mapa do município.

§ 1º As minutas da Associação dos Proprietários, das Convenções Condominiais e dos Regulamentos dos Loteamentos Fechados Rurais devem ser aprovadas em conjunto com os projetos de parcelamento do solo, projetos complementares e seus respectivos memoriais descritivos que devem ser apresentados na forma padrão exigida pela Prefeitura Municipal acompanhados dos documentos técnicos emitidos pelos respectivos responsáveis técnicos habilitados.

§ 2º a gestão e manutenção da Reserva Legal, do sistema viário interno, do sistema de abastecimento e de esgotamento sanitário, da coleta e disposição de resíduos, do sistema de iluminação, da segurança e demais disposições oriundas da modalidade de loteamento fechado rural, é de inteira responsabilidade da Associação dos proprietários e moradores, na forma da legislação vigente.

§ 3º Serão regulamentados no prazo de até 2 anos através da legislação de parcelamento do solo as demais exigências e formas de apresentação dos projetos, memoriais descritivos e demais documentação.

CAPÍTULO V - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 102 - A análise dos projetos de Loteamento, Desmembramento,



Condomínios e empreendimentos que causem impacto na infraestrutura, serão analisados pelo Sistema Gestor do Plano Diretor, Departamento de Planejamento Urbano e pelo GRAPROHAB;

Art. 103 - O processo de Loteamento é constituído das seguintes etapas:

- I - Certidão de Diretrizes;
- II - Anuência em Anteprojeto urbanístico;
- III - Aprovação Prévia;
- IV - Aprovação Definitiva;
- V - Registro do Parcelamento;
- VI - Acompanhamento da execução da infraestrutura;
- VII - Aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança e execução de medidas mitigadoras e compensatórias impostas; e
- VII - Recebimento Final.

Art. 104 - O processo de Desmembramento quando houver necessidade de execução de obras de infraestrutura, é constituído das seguintes etapas:

- I - Certidão de Diretrizes;
- II - Anuência em Anteprojeto urbanístico;
- III - Aprovação Prévia;
- IV - Aprovação Definitiva;
- V - Registro do Parcelamento;
- VI - Acompanhamento da execução da infraestrutura; e
- VII - Recebimento Final.

SEÇÃO I - DO PROCESSO DE CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Art. 105 - O parcelamento de solo para fins urbanos, só será permitido nas zonas urbanas do município;

Parágrafo único. Anteriormente à elaboração dos projetos de parcelamento do solo, o interessado ou seu representante legal, deverá requerer através de processo administrativo específico, a Certidão de Diretrizes respectiva, apresentando a documentação e



projetos necessários para análise do GRAPROHAB.

Art. 106 - O Departamento de Planejamento Urbano e Sistema Gestor do Plano Diretor da Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias para expedição das diretrizes.

Art. 107 - As diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo de 365 (trezentos e Sessenta e cinco) dias.

SEÇÃO II - DO PROCESSO DE ANUÊNCIA PRÉVIA

Art. 108 - Para a expedição da Anuência Prévia do loteamento, o interessado deverá apresentar os documentos e projetos exigidos pelo Departamento de Planejamento Urbano e Sistema Gestor do Plano Diretor da Prefeitura Municipal, através de processo administrativo, protocolado junto ao setor de Protocolo Municipal.

Art. 109 - O Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para aprovação da Anuência Prévia.

Art. 110 - A Anuência Prévia terá validade enquanto a Certidão de Diretrizes estiver em vigor.

SEÇÃO III - DO PROCESSO DE APROVAÇÃO PRÉVIA

Art. 111 - Para a expedição da Aprovação Prévia do loteamento, o interessado deverá apresentar os documentos exigidos pelo Departamento de Planejamento Urbano e Sistema Gestor do Plano Diretor da Prefeitura Municipal, através de processo administrativo, protocolado junto ao setor de Protocolo Municipal.

Art. 112 - O Departamento de Planejamento Urbano terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para expedição da Aprovação Prévia.

Art. 113 - A Aprovação Prévia vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.



SEÇÃO IV - DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DEFINITIVA

Art. 114 - Para a expedição do Alvará Definitivo de Loteamento, o interessado deverá apresentar os documentos exigidos pelo Departamento de Planejamento Urbano, através de processo administrativo, protocolado junto ao setor de Protocolo Municipal.

Art. 115 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, quadras e/ou unidades que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, sendo esta de responsabilidade do empreendedor.

Art. 116 - É vedada a realização de qualquer parcelamento do solo, bem como modificações, que resultem em lotes com área ou testada, inferiores às consignadas no Plano Diretor e macrozoneamento vigente do município.

Art. 117 - A provação Definitiva vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a qual deverá ser providenciado seu registro junto ao Oficial de Registro Imobiliário da cidade, não podendo ser renovado em caso de prescrição do referido prazo.

SEÇÃO V - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 118 - Nos empreendimentos de loteamentos ou sistema de condomínios será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados no processo administrativo protocolado junto a municipalidade:

I - Abertura de vias públicas;

II - Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, com galerias, bocas de lobo, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados e aprovados pelo Poder Público, caso seja necessário;

III - Construção das redes para esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e especificações formuladas pela Prefeitura Municipal e para as redes externas ao condomínio, obedecer às normativas estabelecidas pela SABESP;

IV - Construção das redes de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, de acordo com as normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de



Normas Técnicas – ABNT, e especificações formuladas pela Prefeitura Municipal e para as redes externas ao condomínio, obedecer às normativas estabelecidas pela SABESP;

V – Obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirão, lagoas, represas, etc;

VI – Colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados pelos órgãos ou entidade pública competente;

VII – Pavimentação das vias com asfalto ou outro meio de pavimentação, inclusive permeável, desde que aprovado pelo Departamento Técnico da Prefeitura Municipal, inclusive com dispositivo referente a acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos vigentes pela ABNT; e

VIII – Projeto paisagístico do sistema de área verde e de lazer, arborização das calçadas e canteiros das ruas, das rotatórias e das avenidas, bem como sua implantação de acordo com diretrizes da Secretaria do Meio Ambiente e de acordo com os padrões técnicos da ABNT.

Art. 119 – As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, em obediência ao cronograma físico-financeiro para a sua execução por ele proposto, avaliado e aprovado pelo Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal, Sistema Gestor do Plano Diretor e COMDEMA, sendo que o prazo máximo para a execução destas obras de infraestrutura é de 02 (dois) anos.

Parágrafo único. A juízo da Prefeitura, o prazo fixado neste artigo, poderá ser prorrogado uma única vez e mediante requerimento devidamente justificado por igual prazo.

SEÇÃO VI – DAS GARANTIAS

Art. 120 – Estando os projetos de acordo com as exigências municipais para sua aprovação, o empreendedor dará em favor do Município de Espírito Santo do Pinhal para execução das obras de infraestrutura, garantia no valor estimado pelos departamentos e autarquias municipais, com vigência igual ao cronograma físico aprovado pelo Município.

Art. 121 – As garantias admitidas pela municipalidade são:

I – Hipoteca de imóveis;



II - Seguro-Garantia;

III - Fiança Bancária; e

IV - Hipoteca de terreno (podendo estar localizado no empreendimento em aprovação, por meio de caucionamento de lotes).

§ 1º O imóvel indicado para hipoteca que situar fora do Município de Espírito Santo do Pinhal será avaliado por avaliadores oficiais indicados pelo Município, sendo todas as despesas inerentes ao laudo de avaliação de responsabilidade do empreendedor.

§ 2º Os imóveis objetos da hipoteca, indicada no item "I" e os terrenos objeto da hipoteca, indicada no item "IV", deste artigo, deverão situar-se no Estado de São Paulo, não podendo fazer parte da área objeto do pedido de loteamento e, deverão estar livres de quaisquer ônus.

Art. 122 - O Seguro-Garantia deverá ser tomado em seguradoras sem restrições na SUSEP - Superintendência de Seguros Privados.

Art. 123 - A Fiança Bancária deverá ser emitida por Banco sem restrições no Banco Central e que tenham agência no Município de Espírito Santo do Pinhal.

Art. 124 - A Hipoteca deverá ser outorgada por instrumento público e deverá recair sobre imóvel livre e desembaraçado, localizado dentro do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. Os loteamentos integrados à edificação, destinados à construção de conjuntos habitacionais, executados através da Companhia Habitacional (CDHU), ou Caixa Econômica Federal e com Recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS ou Governo do Estado de São Paulo, ficarão isentos da garantia prevista no artigo 128, desde que seja apresentada a anuência do órgão financiador ou cópia da garantia formalizada junto ao órgão financiador.

Art. 125 - Deverá constar da escritura pública de garantia hipotecária que o imóvel não poderá ser alienado sem a autorização expressa do Município.



CAPÍTULO VI - DA INCLUSÃO DE ÁREAS NO PERÍMETRO URBANO

Art. 126 - A inclusão de áreas no perímetro urbano a ser feita através de lei complementar de iniciativa exclusiva do Poder Executivo é condicionada ao procedimento prévio de análise de viabilidade pelo setor técnico da Prefeitura Municipal e sistema gestor do Plano Diretor e mediante o pagamento da taxa prevista no Código Tributário Municipal, com os valores atualizados:

- I - demarcação do novo perímetro urbano;
- II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
- III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
- V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
- VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
- VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.
- VIII - planejamento integrado de transporte urbano, inclusive por meio de veículos não motorizados, com vistas a melhorar a mobilidade.

§ 1º Deverá ser garantida a participação popular na elaboração da lei complementar de alteração do perímetro urbano.

§ 2º A previsão do Art. 232 independe da elaboração da lei complementar, mas deverá ser dada publicidade ao ato de enquadramento do imóvel cadastrado no INCRA no perímetro urbano

Art. 127 - O proprietário de imóvel ou seu procurador devidamente constituído por instrumento de procuração com poderes específicos para solicitar inclusão de área no perímetro urbano, poderá requerer ao Executivo a elaboração de lei para inclusão de áreas rurais no perímetro urbano..

Art. 128 - Após inclusão da área no perímetro urbano, o empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) meses a contar da aprovação da lei complementar, prorrogável por 24



(vinte e quatro) meses, para a aprovação do Alvará de loteamento e para a conclusão das obras de infraestrutura, com a expedição do Termo de Recebimento do loteamento ou empreendimento.

Art. 129 – As certidões de diretrizes, anuência prévia, aprovação prévia, alvará de loteamento, expedidos anteriormente a publicação desta lei, permanecerão válidos até a expiração do prazo validade dos referidos documentos.

SEÇÃO I – DA CONTRAPARTIDA SOCIAL

Art. 130 – Para aprovação de inclusão de áreas no perímetro urbano e envio de projeto de lei complementar à Câmara Municipal, o município exigirá do proprietário da área, a título de contrapartida social, depósito em dinheiro no Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, às suas expensas, visando à eliminação, redução e compensação dos impactos gerados pela implantação do novo empreendimento ou loteamento.

Art. 131 – A base de cálculo para o cumprimento da contrapartida social será estabelecida da seguinte forma:

I - Contrapartida para loteamentos/empreendimentos horizontais:

$$VCS = [(1,125 \cdot c1 + 0,1937 \cdot c2) \cdot y] \times [1 + \left(\frac{a-200}{10}\right) \cdot 0,0075] \times [1 +]$$

II - Contrapartida para loteamentos/empreendimentos mistos (comerciais e residenciais):

$$VCS = [(1,125 \cdot c1 + 0,1937 \cdot c2) \cdot y] + (0,065667 \cdot q \cdot c2) \cdot y \times [1 + 0,0075] \times (1 +)$$

III - Contrapartida para empreendimentos verticais:

$$VCS = [(1,125 \cdot c1 + 0,1937 \cdot c2) \cdot y] \times [1 + \cdot 0,0075] \times [1 +]$$

a) VCS = valor da contrapartida social;



- b) y = número de lotes residenciais e comerciais do loteamento ou unidades habitacionais;
- c) y' = número de lotes comerciais do loteamento;
- d) q = número médio de trabalhadores contratados no empreendimento, por lote comercial, e que residem fora do loteamento, com base no projeto urbanístico;
- e) c_1 = valor do m² de uma Creche - referência (SINAPI);
- f) c_2 = valor do m² de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) - referência (SINAPI);
- g) a = média aritmética das áreas dos lotes e ou unidades habitacionais, considerando área mínima de 200,00 m² para lotes e área mínima de 50,00 m² para unidades habitacionais;
- h) z = percentual aplicado em função do intervalo onde o valor venal em UFM do lote ou unidade habitacional se encontra, conforme tabela do item i; e

INTERVALO DO VALOR VENAL EM UFM		PERCENTUAL (Z)
DE	ATÉ	
0,0000	0,4329	0,00%
0,4330	0,8658	1,00%
0,8659	1,7316	3,00%
1,7317	2,5974	5,00%
2,5975	3,4632	7,00%
3,4633	4,3290	10,00%
4,3291	5,1948	13,00%
5,1949	6,0606	16,00%
6,0607	6,9264	20,00%
acima de 6,9265		25,00%

Art. 132 - O pagamento do valor estipulado a título de contrapartida social será parcelado em até 12 (doze) vezes iguais, iniciando-se a partir do 13º (décimo terceiro) mês da publicação da lei de inclusão da área no perímetro urbano, corrigido após o período de 12 (doze) meses pelo IPCA, ressalvada a hipótese de aporte imediato e integral, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação da lei, à conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável que deverá ser criado no prazo máximo de 02 (dois) anos após a publicação deste Plano Diretor, com dedução de 18%(dezoito por cento).

CAPÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 133 - Pelo descumprimento desta lei, os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, sujeitam-se às seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais e administrativas previstas na legislação correlata:



- I - Advertência;
- II - Multa no valor de 0,5% da UFESP por metro quadrado de parcelamento;
- III - Embargo;
- IV - Interdição; e
- VI - Restituição do imóvel na situação original.

Art. 134 - Considerando-se infrações para efeito desta lei, as condutas, independentemente de culpa, que importem em inobservância às normas pertinentes a esta lei.

Art. 135 - Consideram-se infratores:

- I - Possuidor;
- II - Proprietário;
- III - Alienante;
- IV - Promitente;
- V - Responsável pelo parcelamento;
- VI - Responsável pelo plano de administração de propriedade em comum;
- VII - Incorporador;
- VIII - Corretor;
- IX - Responsável técnico;
- X - Projetista; e
- XI - Construtor.

§ 1º A responsabilidade atribuída aos infratores alcança todos os seus sucessores a qualquer título.

§ 2º A ampliação da penalidade não impede a responsabilização de outros infratores pela mesma conduta.

Art. 136 - As condutas a seguir listadas sujeitam os infratores às respectivas penalidades de multa, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

- I - Execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, ou utilização em condomínio sem prévia aprovação do plano pela administração pública municipal e



registro de Cartório de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação ou ainda quando executar o loteamento em desconformidade com o projeto urbanístico aprovado;

II - Promessa de venda, divulgação, comercialização ou corretagem de lote(s), área(s), gleba(s) ou fração (ões) ideal (is) em loteamento ou condomínio sem prévia aprovação da Administração Pública e registro em Cartório de Imóveis;

III - Construção de loteamento e/ou condomínio sem previamente satisfazer as exigências desta lei; e

IV - Descumprimento da advertência de que trata o artigo 133 desta Lei.

Art. 137 - As multas previstas nesta lei deverão ser recolhidas pelo infrator ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, dentro de até 10 (dez) dias corridos, contados da ciência da notificação para recolhimento da multa.

Art. 138 Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 139 Para casos omissos na presente Lei, caberá a análise e decisão da Prefeitura Municipal junto aos membros que compõem o departamento e com parecer da Procuradoria-Geral do Município, caso a caso.

TÍTULO IV - DA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO E CULTURAL

CAPÍTULO I - DO TOMBAMENTO

Art. 140 - Caberá ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural definir a política municipal de defesa e proteção do patrimônio histórico, artístico, estético, arquitetônico, paisagístico, turístico, arqueológico e documental do Município.

Art. 141 - Os Planos Plurianuais, as Leis de Diretrizes Orçamentárias e o orçamento do município, relocados do Fundo Municipal de Cultura, a ser criado em até 02 (dois) anos após aprovação da presente lei, poderão contemplar verbas destinadas à conservação, restauro e recuperação dos bens imóveis de propriedade do município ou que tenham cessão de uso.

Art. 142 - A preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural do município



efetivar-se-á pelo processo de Tombamento e pela classificação proposta pelo CONDEPHAAT e adotada pelo Inventário de Proteção desses imóveis, IPAC-PINHAL que obedecerá ao disposto na Lei Municipal n. 1807, de 18.09.1991 e suas alterações posteriores, e normas de ordem superior.

Art. 143 - Todos os documentos históricos do município devem ser catalogados e arquivados em local apropriado para a sua devida conservação e ficar salvaguardado em posse do Poder Público, com acesso garantido para o conhecimento e pesquisa, devendo ter ampla divulgação.

Parágrafo Único - O diretor do Departamento de Cultura deverá providenciar, no prazo de 1 (um) ano, local apropriado para o Arquivo Histórico Municipal.

Art. 144 - Todo o acervo do Museu deverá estar sempre catalogado e colocado em local apropriado para a sua devida conservação.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal, deverá criar o cargo de museólogo, no prazo de 1 (um) ano a contar da data de publicação desta Lei, bem como concurso público para contratação deste profissional

Art. 145 - Os imóveis privados tombados gozarão de isenção de todos os tributos municipais que incidam sobre eles, desde que mantidos em bom estado de conservação por seus proprietários ou ocupantes. A concessão de isenção será regulada através de legislação específica seguindo os critérios a serem elaborados pelo CONDEPAC-Pinhal que também avaliará os imóveis, indicando os percentuais de desconto ou isenção, segundo o estado de conservação desses.

Art. 146 - Deverá ser incentivado pelo Poder Público um trabalho de conscientização junto à população quanto à importância de se preservar um patrimônio público, realizando esse trabalho através das escolas estaduais, municipais e de todos os estabelecimentos de ensino particulares, levando a comunidade a se sensibilizar, conscientizar e participar das ações de preservação, incluindo natureza-cultura-meio ambiente.

TÍTULO V - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Art. 147 - Caberá ao Departamento de Planejamento Urbano a responsabilidade pela condução das diretrizes desta lei.

Art. 148 - O Sistema Gestor do Plano Diretor terá a incumbência de acompanhar e fiscalizar o processo de implantação do Plano Diretor.



§ 1º - O diretor do Departamento de Planejamento Urbano e o Sistema Gestor do Plano Diretor constituirão o sistema de gestão responsável pela aplicação do Plano Diretor de Espírito Santo do Pinhal.

§ 2º - Caberão ao Departamento de Planejamento Urbano e ao Sistema Gestor do Plano Diretor as seguintes atividades:

- I - Coordenação do Plano Diretor e suas reuniões;
- II - Revisão e Controle dos Estoques de Área Edificável;
- III - Emissão de Parecer Técnico de Impacto e encaminhá-lo ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e pelo COMDEMA - Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente;
- IV - Promoção de debates, audiências e consultas públicas sobre problemas urbanos;
- V - Promoção de conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- VI - Desenvolvimento de programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VII - Controlar e fiscalizar os usos incômodos, no âmbito do município;
- VIII - Realizar o controle estatístico do estoque de áreas edificáveis das zonas adensáveis com a realização de relatórios;
- IX - Ampliação sistemática da aplicação do Plano Diretor;
- X - Definição da localização dos equipamentos sociais e coletivos no âmbito do território municipal.
- XI - Controlar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

TÍTULO VI - DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 149 - O Poder Público promoverá a Gestão Democrática da cidade, conforme artigos 43, 44 do Capítulo IV da lei federal nº 10.257, denominada O Estatuto da Cidade.

Art. 150 - Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que terá as seguintes competências:

- I - Fiscalizar o cumprimento das funções sociais das propriedades urbanas e rurais no âmbito do município de Espírito Santo do Pinhal;
- II - Analisar e apreciar parecer técnico encaminhado pelo Executivo em relação a Estudos de Impacto de Vizinhaça de empreendimentos a serem implantados no município;
- III - Analisar e emitir parecer sobre propostas de alteração do Plano Diretor, antes de serem encaminhados à Câmara Municipal;
- IV - Fiscalizar os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural,



através do Fundo Executivo criado por essa lei;

V - Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano a promoção de Conferência Municipal da Cidade;

VI - Analisar e emitir parecer com relação às propostas de Operações Urbanas a serem implantadas no município;

VII - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será composto por: 01 representante técnico do Departamento de Planejamento Urbano, 01 representante técnico do Departamento de Obras, 01 representante do Departamento Jurídico, 01 representante do Legislativo Pinhalense, 01 representante da Sociedade Civil, 01 representante da Associação Pinhalense de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos (APEAA) e 01 representante de uma Associação de Bairro do Município.

Art. 151 - Fica estabelecido o prazo máximo de 10 (dez) anos, após a publicação desta Lei, para a revisão do Plano Diretor Participativo.

TÍTULO VII - DA POLÍTICA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DO PLANO DE SANEAMENTO AMBIENTAL

SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS

Art. 152 - É objetivo da Política Municipal de Meio Ambiente ordenar o pleno desenvolvimento das funções ambientais da Cidade mantendo suas características, promovendo um uso justo e ecologicamente equilibrado e diversificado do seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes mediante os seguintes objetivos:

Art. 153 - Permitir o crescimento populacional de forma equilibrada com o meio ambiente, ampliando as oportunidades de emprego no meio urbano e no rural, concretizando as suas vocações tanto nos serviços urbanos quanto no agropecuário;

Art. 154 - Preservar e elevar a qualidade de vida da população, oferecendo muitas oportunidades de lazer, saúde, esportes, habitação, cultura e educação para as diferentes faixas etárias e de renda da população, buscando o convívio harmônico;

Art. 155 - Oferecer condições habitacionais de infraestrutura e serviços públicos, de forma a promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões da Cidade;



Art. 156 - Disciplinar e ordenar o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, compatibilizando com a preservação dos elementos referenciais da paisagem;

Art. 157 - Estimular, favorecer e direcionar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e de oferta do sistema de transporte coletivo público;

Art. 158 - Expandir as redes de transporte público coletivo e os modos não motorizados, racionalizando o uso de transporte motorizado individual;

Art. 159 - Promover o desenvolvimento sustentável, a justa distribuição das riquezas e a equidade social no Município;

Art. 160 - Elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

Art. 161 - Contribuir para a universalização do abastecimento da água, da coleta e do tratamento ambientalmente adequado dos esgotos sanitários e dos resíduos sólidos urbanos;

Art. 162 - Contribuir para a universalização do acesso aos serviços públicos de abastecimento da água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos e drenagem e manejo das águas pluviais urbanas;

Art. 163 - Proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;

Art. 164 - Aumentar a eficácia da ação governamental, promovendo a integração e a cooperação com os governos federal e estadual e com os outros municípios, no processo de planejamento e gestão das questões de interesse comum;

Art. 165 - Fomentar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades



já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;

Art. 166 – Buscar a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando for de interesse público e compatível com a observação das funções sociais do Município.

Art. 167 – Identificar, avaliar, recuperar e/ou preservar todos os mananciais de água, espécies arbóreas e as áreas verdes de interesse ambiental ou de preservação, para garantir a manutenção dos equilíbrios ambiental, hidrológico, climático e faunístico locais;

Art. 168 – Conservar e gerir sustentavelmente o solo e o ar, considerando suas aptidões, características, uso, ocupação e padrões de qualidade;

Art. 169 – Priorizar a implantação de programas e projetos de incentivo à Educação Ambiental, fundamental para a melhoria da qualidade ambiental e social do município;

Art. 170 – Dar condições adequadas de salubridade ambiental para toda a população, em especial as que vivem em áreas de risco e/ou em áreas carentes de infraestrutura pública de saneamento básico e ambiental.

SEÇÃO II - DO FUNDO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

Art. 171 – Fica instituído o Fundo Municipal do Meio Ambiente - FMMA, com o objetivo de implementar ações destinadas a uma adequada gestão dos recursos naturais, incluindo a manutenção, melhoria e recuperação da qualidade ambiental, de forma a garantir um desenvolvimento integrado e sustentável e a elevação da qualidade de vida da população local.

Art. 172 - Constituirão recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente:

- I - Dotações orçamentárias a ele destinadas;
- II - Créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- III - Produto de multas impostas por infração à Legislação Ambiental, lavradas pelo Município ou repassadas pelo Fundo Estadual do Meio Ambiente;
- IV - Produto de licenças ambientais emitidas pelo Município;
- V - Doações de pessoas físicas e jurídicas;



- VI - Doações de entidades nacionais e internacionais;
- VII - Recursos oriundos de acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VIII - Preços públicos cobrados por análises de projetos ambientais e/ou requeridos junto ao cadastro de informações ambientais do Município;
- IX - Rendimentos obtidos com a aplicação de seu próprio patrimônio;
- X - Indenizações decorrentes de cobranças judiciais e extrajudiciais de áreas verdes, devidas em razão de parcelamento irregular ou clandestino do solo;
- XI - Compensação financeira ambiental;
- XII - Outras receitas eventuais.

Parágrafo único - As receitas descritas neste artigo, serão depositadas em conta específica do Fundo, mantida em instituição financeira oficial, instalada no Município. Os recursos do fundo poderão ser aplicados no mercado de capitais, quando não estiverem sendo utilizados na consecução de suas finalidades, objetivando o aumento de suas receitas, cujos resultados serão revertidos a ele.

CAPÍTULO

II

DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Art. 173 - Compete ao Conselho Municipal do Meio Ambiente estabelecer as diretrizes, prioridades e programas de alocação dos recursos do Fundo, em conformidade com a Política Municipal do Meio Ambiente, obedecidas as diretrizes Federais e Estaduais.

Art. 174 - O Fundo Municipal do Meio Ambiente será administrado pela Secretaria responsável pela gestão do meio ambiente no Município, observadas as diretrizes fixadas pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e suas contas submetidas à apreciação do Conselho e do Tribunal de Contas dos Municípios.

CAPÍTULO

III

DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO

Art. 175 - Os recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente serão aplicados na execução de projetos e atividades que visem:



Art. 176 - Custear e financiar as ações de controle, fiscalização e defesa do meio ambiente, exercidas pelo Poder Público Municipal;

Art. 177 - Financiar planos, programas, projetos e ações, governamentais ou não-governamentais que visem:

Art. 178 - A proteção, recuperação ou estímulo ao uso sustentado dos recursos naturais no Município;

Art. 179 - O desenvolvimento de pesquisas de interesse ambiental;

Art. 180 - O treinamento e a capacitação de recursos humanos para a gestão ambiental;

Art. 181 - O desenvolvimento de projetos de educação e de conscientização ambiental;

Art. 182 - O desenvolvimento e aperfeiçoamento de instrumentos de gestão, planejamento, administração e controle das ações constantes na Política Municipal do Meio Ambiente;

Art. 183 - Outras atividades, relacionadas à preservação e conservação ambiental, previstas em resolução do Conselho Municipal do Meio Ambiente.

Art. 184 - O Conselho Municipal do Meio Ambiente editará resolução estabelecendo os termos de referência, os documentos obrigatórios, a forma e os procedimentos para apresentação e aprovação de projetos a serem apoiados pelo Fundo Municipal do Meio Ambiente, assim como a forma, o conteúdo e a periodicidade dos relatórios financeiros e de atividades que deverão ser apresentados pelos beneficiários.

Art. 185 - Não poderão ser financiados pelo Fundo Municipal do Meio Ambiente, projetos incompatíveis com a Política Municipal do Meio Ambiente, assim como com quaisquer normas e/ou critérios de preservação e proteção ambiental, presentes nas Legislações Federal, Estadual ou Municipal vigentes.



CAPÍTULO

IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 186 – As disposições pertinentes ao Fundo Municipal do Meio Ambiente, não enfocadas nesta Lei, serão regulamentadas por decreto do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal do Meio Ambiente.

Art. 187 - No presente exercício, fica o Executivo autorizado a abrir crédito adicional especial, no montante necessário para atender às despesas com a execução desta Lei.

SEÇÃO III - DO SOLO

Art. 188 – As certidões de Uso e Ocupação do Solo, deverão ser emitidas concomitantemente entre os Departamentos de Planejamento, Obras e Meio Ambiente.

Parágrafo Único – Para emissão às certidões de uso e ocupação do solo, o solicitante deve apresentar: Razão Social, Endereço, CNPJ, Atividade, descrição do processo produtivo, do número de funcionários e equipamentos, declaração se houver supressão de vegetação, além de planta atualizada e outras informações necessárias que poderão ser solicitadas.

Art. 189 – Todo e qualquer empreendimento, serviço, obra ou edificação com potencial poluidor será passível de controle e fiscalização, dentro da competência da esfera municipal definida por Lei Específica, sem comprometimento das ações preventivas e corretivas dos demais órgãos ambientais estaduais e federais competentes.

Art. 190 – Devido à localização geoclimática do município e sua importância para a recarga de aquíferos subterrâneos e cursos superficiais de água, principalmente do Rio Mogi Guaçu e afluentes, a municipalidade deverá definir, em legislação específica, quais as atividades industriais e de prestação de serviços interessantes para o município sob o aspecto de impactos ambientais negativos, bem como os locais de instalação das mesmas.

Art. 191 – Todo e qualquer novo loteamento, para quaisquer fins, deverá ser submetido à análise mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para O



Sistema Gestor do Plano Diretor, pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 192 – O município deverá administrar a coleta, o transporte, o tratamento e a destinação final de todos os resíduos sólidos municipais, conforme normas e legislações ambientais existentes, e, ainda, incentivar e apoiar programas de coleta seletiva, através da implantação de uma usina de compostagem, adquirindo equipamentos e veículos, por meio da capacitação profissional, oportunidade de emprego, renda e inclusão social, além da educação ambiental para envolver a sociedade neste processo de transformação e de valorização ambiental, de saúde e de qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Parágrafo Único – Os resíduos sólidos da construção civil deverão ser adequadamente dispostos na Usina de Britagem do Município, de modo a evitar poluição visual e ambiental, devendo, os transportadores destes resíduos ter cadastro nos Departamentos de Meio Ambiente e Serviços Urbanos, conforme Lei Municipal nº 5.106/2023

Art. 193 – É vedado, em todo o território do município, o armazenamento, mesmo que temporário, o comércio e a disposição final inadequada de produtos químicos, substâncias e resíduos sólidos considerados perigosos, tóxicos, radioativos ou nocivos à saúde humana ou ambiental.

Parágrafo Único – Para efeito deste artigo, o armazenamento, o comércio e a disposição final inadequada são todas as práticas ilegais e/ou clandestinas, sem consentimento, aprovação e/ou licenciamento dos órgãos ambientais competentes, e ainda, realizadas sem critérios técnicos e tecnológicos definidos por normas técnicas competentes.

Art. 194 – As torres de transmissão de rádio, TV e telefonia móvel, deverão ser instaladas em áreas cuja distância mínima das residências seja igual ou maior que a altura total das mesmas, conforme já prevê legislação municipal específica.

Art. 195 – A Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes, poderá autorizar a intervenções em Áreas de Preservação Permanente (APP) em áreas Urbanas, nos termos desta Lei, e desde que cumpridas as normas previstas na legislação ambiental aplicável e conforme plano de governo.



SEÇÃO IV - DA ÁGUA

Art. 196 - Toda canalização ou aterramento, parcial ou total, de qualquer curso d'água e/ou nascente existente no município deverá ser apreciada, através de estudo ambiental preliminar a ser protocolado no Departamento de Agricultura e Meio Ambiente.

Art. 197 - Todo contrato de renovação da concessão do abastecimento público de água e coleta de esgotos sanitários deverá receber parecer do COMDEMA.

Parágrafo Único - O Poder Público Municipal deverá exigir da concessionária responsável pelo abastecimento público de água estudos, anualmente, sobre a capacidade de suporte da represa onde se localiza a captação de água para abastecimento público, e atividades que identifiquem e implementem estratégias e medidas que assegurem o abastecimento contínuo de água, a preço exequível, invertendo as tendências atuais de degradação e esgotamento destes recursos ambientais.

Art. 198 - Anualmente, a responsável pela operação da Estação de Tratamento de Esgotos do município deverá proceder o desassoreamento e remoção dos lodos existentes em ambas as lagoas, de modo a maximizar a eficiência do tratamento e minimizar os riscos de poluição da água, do ar e a geração de odores.

Parágrafo Único - Todos os resíduos retirados das lagoas deverão ser destinados a locais especialmente adequados e licenciados pela CETESB para recebê-los, tratá-los e dispô-los de modo a evitar poluição ambiental.

Art. 199 - O Poder Público Municipal deverá assegurar a existência de instalações adequadas de infraestrutura sanitária e ambiental em todos os loteamentos urbanos existentes no município, no que diz respeito à coleta e afastamento de esgotos sanitários, abastecimento de água tratada e coleta de resíduos sólidos.

Art. 200 - Os Lagos Municipais, existentes ou futuramente implantados, devem fazer parte da Macrozona de Proteção Ambiental, sendo utilizados, preferencialmente, para programas de preservação e educação ambiental, além de outras atividades que não gerem impactos ambientais negativos, isso determinado por Legislação específica, a ser elaborada num prazo de 01 ano contado da publicação deste.

SEÇÃO V - DO AR



Art. 201 - O Poder Público Municipal estimulará e incentivará o desenvolvimento industrial por meio de formas que minimizem os impactos adversos sobre a atmosfera e aumentem a eficiência na produção, aperfeiçoando as tecnologias de redução da poluição e desenvolvendo novas tecnologias ambientalmente saudáveis.

Art. 202 - A municipalidade, através do Departamento de Meio Ambiente conjuntamente com a Guarda Civil Municipal, deverá fiscalizar os limites de exposição humana a ondas sonoras, emitidas por quaisquer fontes, fixa ou móvel, bem como os horários e as frequências permitidas, conforme lei que deverá ser criada no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da publicação deste Plano Diretor.

SEÇÃO VI - DA EDUCAÇÃO AMBIENTAL E O COMBATE À MISÉRIA E À POBREZA

Art. 203 - A municipalidade deve fortalecer e desenvolver mecanismos para que as ONG's, associações, cooperativas, entidades civis organizadas, faculdade, ETEC, escolas e projeto COOPERAÇÃO desempenhem seu papel de parceiras com responsabilidade e eficácia no processo de desenvolvimento sustentável e ambientalmente saudável, permitindo, também, a participação destas organizações na concepção, no estabelecimento e na avaliação de mecanismos oficiais e procedimentos formais.

Art. 204 - O Poder Público Municipal, em parceria com empresas locais e regionais, buscará alternativas eficientes na utilização de recursos ambientais, inclusive com o aumento da reutilização e reciclagem de resíduos, e redução da quantidade de despejo de resíduos sólidos, esgotos sanitários e poluentes do ar, contribuindo para a prevenção da poluição e para o desenvolvimento sustentável.

Art. 205 - O Poder Público Municipal em cooperação com instituições e grupos sociais, a mídia e a comunidade local estimulará a tomada de consciência do público em geral quanto à importância de se considerar o meio ambiente e o desenvolvimento de forma integrada, e estabelecer mecanismos que facilitem a troca direta de informações e pontos de vista para com a temática.

Art. 206 - O Poder Público Municipal, através de parcerias público-privadas promoverá e incentivará a Educação Ambiental em toda a rede municipal, estadual e particular de ensino, como parte indispensável do esforço mundial de ensino para reforçar e valorizar atitudes, valores e medidas compatíveis com o desenvolvimento sustentável..

Art. 207 - As instituições públicas, privadas, de assistência social, ONG's e a



comunidade civil organizada devem buscar meios de capacitar todas as pessoas a atingir formas sustentáveis de subsistência e de qualidade de vida, até a erradicação da pobreza em todo o território municipal, através da implementação de políticas e estratégias de forma saudável e sustentável em relação ao meio ambiente, além de promover a capacitação escolar, a geração de emprego e de rendimentos.

SEÇÃO VII - DO CONSUMO E PRODUÇÃO SUSTENTÁVEIS

Art. 208 - O Poder Público Municipal buscará adotar medidas que promovam padrões de produção sustentáveis, de forma a reduzir as pressões e otimizar o uso adequado dos recursos ambientais, por meio do incentivo à instalação e operação de atividades produtivas que gerem menores impactos sociais e ambientais negativos para o município, e, ainda, que tenham programas e projetos voltados para estas áreas, incentivando o desenvolvimento social, ambiental e econômico sustentável.

Art. 209 - As redes de escoamento de produtos industrializados, principalmente comestíveis, como supermercados, quitandas, açougues, lojas de conveniência, padarias, indústrias que possuam refeitórios, mercado municipal e mercados privados, de qualquer porte, e ainda feiras livres, deverão adotar as seguintes ações e práticas:

I - Que minimizem a geração de resíduos sólidos, principalmente os que apresentam características que dificultam sua decomposição natural, como isopores e plásticos (filmes e sacolas);

II - Que permitam enviar os resíduos sólidos de fácil decomposição natural, como restos de limpeza e de alimentos das áreas de refeição (cozinha), dos setores de feiras internas, para processos de reaproveitamento ou compostagem dos mesmos, de modo a contribuir para a preservação do meio ambiente.

III - Que procurem adquirir produtos e serviços de empresas que possuam práticas, programas e projetos sociais e/ou ambientais, e ainda, produtos que possuam a menor quantidade possível de embalagens, ou que estas sejam menos agressivas ao meio ambiente, como papéis reciclados, plásticos biodegradáveis, sacolas e engarrafados retornáveis, etc

TÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

CAPÍTULO I - OBJETIVOS

Art. 210 - O estabelecimento de uma política agrícola de desenvolvimento rural pretende assegurar:

I - Uma política agrícola para o município coerente e adaptada às condições locais,



independente de continuidade administrativa municipal;

II – Uso racional do solo e dos recursos naturais, provendo meios para uma efetiva e vigorosa proteção do meio ambiente;

III – O desenvolvimento de assistência técnica, incentivo à pesquisa e tecnologia, visando aumentar a produção e a produtividade agrícola e à organização do abastecimento alimentar;

IV – Melhorar as condições do homem do campo, nos setores de saúde, educação, lazer, habitação, estrutura viária e de comunicação;

V – Aprimorar a integração das entidades locais envolvidas no setor agrícola, com a coordenação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR) e Departamento de Agricultura da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II – DA PRODUÇÃO DE MUDAS PARA REFLORESTAMENTO E ARBORIZAÇÃO

Art. 211 – A Prefeitura Municipal, através do Departamento de Meio Ambiente, manterá o Horto Florestal que terá como objetivo principal a produção de mudas para arborização urbana e para reflorestamento na Zona rural.

§ 1º – A produção de mudas deverá seguir critérios técnicos; especificados pelos Departamentos de Meio Ambiente e Agricultura, no tocante à escolha das espécies indicadas para plantio na zona urbana e para a área rural serão produzidas mudas de essências nativas, zoneadas para a região.

§ 2º – O Horto Municipal produzirá mudas diversas que serão fornecidas aos interessados.

§ 3º – O fornecimento de mudas aos produtores rurais obedecerá a critérios técnicos estabelecidos pelo Departamento de Meio Ambiente, sendo que os agricultores que tiverem programas de preservação ambiental, como: destinação correta de resíduos orgânicos, coleta de sucata, conservação do solo e água, entre outros, terão preferência no recebimento das mudas.

§ 4º – Serão incentivadas as realizações de parcerias com proprietários de viveiros da região para incrementar a disponibilidade de sementes e/ou mudas para o Horto Municipal.

CAPÍTULO III – DO ABATE DE ANIMAIS E COMERCIALIZAÇÃO DE SUBPRODUTOS

Art. 212 – Os produtos derivados de animal (carne, leite, ovos, mel, pescado e afins) só poderão ser produzidos e comercializados desde que devidamente registrados e controlados por órgão público competente.

Art. 213 – O município manterá o “Serviço de Inspeção Municipal de Produtos de Origem Animal” (SIMPOA), criado por Lei nº 2161, de 14 de dezembro de 1995 que normatizará e fiscalizará toda a produção e comercialização dos produtos de origem animal, em consonância com



a legislação estadual e federal.

Parágrafo Único - A Prefeitura deverá oferecer uma estrutura compatível para atender a demanda de atividades do SIMPOA cujo responsável pelo setor deverá ser um médico veterinário.

CAPÍTULO IV - DA MANUTENÇÃO DAS VIAS RURAIS E DOS SERVIÇOS DE MECANIZAÇÃO AGRÍCOLA

Art. 214 - O município manterá e aplicará, conforme a necessidade, o serviço da "Patrulha Mecanizada Rural", (criada pelo Decreto nº. 2.000 de 09 de junho de 1992) que tem as seguintes atribuições:

- I - Atender exclusivamente a zona rural;
- II - Manter as estradas rurais em condições ideais para o escoamento das safras e o trânsito dos produtores rurais;
- III - Executar serviços de "Conservação do solo" visando minimizar e ou evitar os processos erosivos na zona rural;
- IV - Realizar serviços de preparo do solo e melhoria da infraestrutura das propriedades agrícolas.

§ 1º - A Lei Municipal nº. 2263 de 26 de agosto de 1997, que institui o Programa Municipal de Conservação de Estradas Rurais será atualizada, num prazo de 90 dias após a aprovação do Plano Diretor que caracterizará as normas para um Programa Municipal de Conservação de Estradas Rurais, instituindo as devidas competências entre as partes (poder público e privado) e estabelecerá, claramente, as regras para o dimensionamento das faixas de "Domínio Público", nas margens das "Estradas Rurais".

§ 2º - A Prefeitura Municipal deverá continuar a participar do "Consórcio Intermunicipal para Conservação e Manutenção de Vias Públicas (Lei nº. 2.669, de 19 de fevereiro de 1992) priorizando a manutenção das vias rurais e contenção dos processos de erosão e assoreamento dos recursos hídricos.

Art. 215 - A Patrulha Mecanizada Rural não realizará qualquer tipo de operação que contribua para acelerar a erosão do solo e o assoreamento de rios e nascentes e executará serviços em "Área de Preservação Permanente" (A.P.P.) somente com autorização do órgão ambiental pertinente.

CAPÍTULO V - DA PROTEÇÃO E DA RECUPERAÇÃO DO MEIO AMBIENTE DA ZONA RURAL



Art. 216 - O município deverá implementar uma política vigorosa de proteção e recuperação do meio ambiente, que terá como objetivos específicos:

I - Recompor a "Reserva legal" das propriedades agrícolas conforme Lei Federal vigente;

II - Recuperar a vegetação nativa situada nas "Áreas de Preservação Permanentes" (A.P.P.), especialmente nas margens de rios, córregos e nascentes, sendo priorizados projetos que visam recuperar a Mata Ciliar dos rios, ribeirões, córregos que fornecem água para o abastecimento público, os próximos do município e do turismo rural; (Criar alguma lei de recuperação de matas ciliares em locais específicos e necessários)

III - Garantir a retirada de materiais não degradáveis (vidro, papel, plástico, metal) da zona rural; (citar quem fará a retirada, qual cooperativa ou se é serviço da prefeitura, quando e como, tendo em vista a crescente demanda de turismo rural)

IV - Promover, coordenar e incentivar a construção de "Fossas Sépticas Biodigestora" nas propriedades agrícolas, para melhor destinação dos resíduos das residências do meio rural;

V - Coibir, em consonância com a legislação estadual e federal, a utilização do fogo como prática cultural nas propriedades e vias rurais;

VI - Promover, esclarecer e incentivar o combate à erosão do solo, sendo que os serviços da "Patrulha Mecanizada Rural" serão direcionados para esse objetivo;

VII - Priorizar a utilização de serviços públicos às propriedades agrícolas que não degradam os recursos naturais ou possuam um plano de recuperação dos mesmos;

VIII - Criar "Áreas de Preservação Ambiental" (A.P.A.s), especialmente nas regiões de mananciais, como as microbacias do Ribeirão da Cachoeira, Sertãozinho, Estrada do Café e outras, indicadas e delimitadas por decreto do Poder Executivo, em até 01 ano após a promulgação deste.

IX - Centralizar as questões ambientais no "Conselho Municipal de Defesa Meio Ambiente" (COMDEMA), criado pelo Decreto nº. 1780, de 16 de abril de 1990;

X - Criar mecanismos de controle e acompanhamento sobre qualquer empresa instalada potencialmente causadora de degradação ambiental, localizada na zona rural;

XI - Todo "Efluente" proveniente de atividades desenvolvidas no meio rural deverão ser tratados adequadamente, conforme legislação vigente, antes de serem direcionados para infiltração ou para os cursos d'água;

XII - Proibir a caça, transporte, comércio e a manutenção de animais silvestre em cativeiro, sem a autorização do órgão competente (artigo 204, da Constituição Federal);

XIII - Disciplinar a escolha de áreas rurais que serão incorporados pela zona urbana, sendo que o "COMDEMA" deverá emitir parecer técnico sobre a questão, levando em conta a legislação ambiental existente;

XIV - Respeitar especialmente as Áreas de Preservação Permanente (A.P.P.s), as Áreas de Preservação Ambiental (APAS), a topografia e, notadamente, as áreas de mananciais;



XV - Garantir o cumprimento da legislação vigente com relação aos Loteamentos, Parcelamentos, Desmembramentos e Uso do Solo Agrícola (Lei nº. 11.970/05), destacando para os seguintes itens:

a) Proibir a divisão de áreas rurais inferiores à área mínima definida em Lei Federal vigente;

b) Num prazo de 180 dias após aprovação do Plano Diretor, a Prefeitura deverá estabelecer uma legislação a respeito, que contemple, inclusive, a possibilidade de uma consulta formal ao INCRA e ao DEPRN sobre o que afirma a alínea anterior;

c) Nas propriedades rurais restantes, o município divulgará e incentivará a realização de um Plano Agrônomico de Capacidade de uso do Solo;

XVI - Fica proibida a criação de qualquer espécie de animal, em condições inadequadas ou que coloque em risco a sua saúde, sendo sujeita a penas civis e criminais por maus-tratos, abandono..

CAPÍTULO VI - DA ORGANIZAÇÃO MUNICIPAL PARA ATENDIMENTO AO SETOR AGRÍCOLA

Art. 217 - A política agrícola municipal será coordenada pelo "Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural" - C.M.D.R (Lei nº. 1744 de 29/11/90, alterada pela lei nº. 2597 de 12/06/2001).

Art. 218 - As atividades relacionadas ao meio rural serão coordenadas e/ou implantadas pela Casa da Agricultura e pelo Departamento de Agricultura da Prefeitura Municipal, integrados formalmente através de convênio próprio, sendo aptas a participar do programa municipal de agricultura todas as entidades relacionadas ao setor.

Parágrafo Único - A rede de assistência agropecuária municipal priorizará o atendimento ao produtor, visando a implantação de uma agricultura sustentável, com destaque para: o uso adequado de fertilizantes e defensivos agrícolas, bem como o manejo racional do solo e de água.

Art. 219 - O Departamento de Agricultura será o órgão executivo da Prefeitura Municipal junto às atividades demandadas pelo Meio Rural.

Parágrafo Único - O Departamento, por racionalidade e economia de recursos, buscará sempre estar instalado nas dependências da Casa da Agricultura, órgão local da Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo, através de convênio próprio (Estado/município).

Art. 220 - O município deverá colaborar, no que couber, para a instalação e melhoria



da rede de telefonia e internet na zona rural.

Art. 221 – O município oferecerá transporte para os alunos moradores nos bairros rurais que frequentam escolas na zona urbana.

Art. 222 – O município, num prazo de 02 (dois) anos após a publicação desta lei, criará um programa de cadastro das propriedades rurais, visando alimentar um banco de dados para o setor, que será implementado nas dependências da Casa da Agricultura e/ou Departamento de Agricultura.

Art. 223 – O município deverá colaborar, incentivar e organizar a criação de um programa de segurança pública na zona rural, de acordo com as características dos bairros rurais.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS GERAIS

Art. 224 – Compete à Prefeitura Municipal incentivar a instalação de novas indústrias através de:

I – Ampliação das áreas dos Distritos Industriais;

II – Concessão de incentivos a novas indústrias de acordo com as leis municipais existentes;

Art. 225 – A Prefeitura Municipal incentivará a construção de hotéis e pousadas com a finalidade de promover o turismo, tanto na zona urbana como na zona rural, mediante aprovações de projetos junto ao Departamento de Planejamento Urbano.

Art. 226 – A política habitacional ficará a cargo do Departamento de Habitação do Município.

Parágrafo Único – O Departamento de Habitação deverá desenvolver novas alternativas de construções populares para atendimento da população de menor renda.

Art. 227 – Os novos núcleos habitacionais de interesse social, incluindo o Conjunto Habitacional Dr Paulo Klínger Costa deverão ter além dos serviços de infraestrutura necessários, espaços para atendimento das necessidades de seus moradores quanto a construção de escolas de educação infantil (0 a 5 anos) e de ensino fundamental – anos iniciais (6 anos a 10 anos), posto de atendimento médico, centro comunitário com atividades educativas e de lazer, área para recreação, praça e ruas arborizadas.



Parágrafo Único - Nos novos núcleos habitacionais de interesse social com mais de 100 (cem) residências deverá haver local próprio e definido para o comércio de abastecimento de gêneros alimentícios e de primeiras necessidades.

Art. 228 - O Município deverá colocar em atividade a Guarda Municipal, colaborando com a Polícia Militar e Civil, atuando na vigilância do Patrimônio Público. Os dois lagos municipais, a Praça da Independência, o Portal da Cidade, assim como o Mercado Municipal, deverão possuir postos da Guarda Municipal, com funcionários disponíveis 24 horas.

Art. 229 - Compete à Prefeitura Municipal, quanto ao desenvolvimento de uma política de abastecimento:

I - Incentivar o feirante produtor rural a organizar a Feira do Produtor Rural, isentando-o de Taxas Municipais;

II - Promover desapropriação e a reforma do Mercado Municipal, utilizando-se do direito de preempção, reformá-lo e destiná-lo a uma atividade pública de caráter econômico cultural;

III - Desenvolver estudos para a implantação de mais feiras livres em bairros, visando à descentralização do atendimento à população.

Art. 230 - A Prefeitura, no prazo de 4 (quatro) anos, a contar da promulgação desta Lei, deverá pavimentar o trecho existente da Avenida Manuel Carrião, no loteamento Jardim Tertius Vergueiro, construindo um cul-de-sac a fim de solucionar a urbanização, sem causar prejuízos ao corpo hídrico e área de APP ali existente.

Art. 231 - A Lei estabelecerá a ampliação do perímetro urbano de Espírito Santo do Pinhal de forma a incorporar todas as áreas de expansão urbana, visando eliminar a instituição do perímetro urbano descontínuo, incorporando todas as áreas cadastradas no Incra que estejam dentro do perímetro urbano.

Parágrafo Único - As áreas cadastradas no INCRA dentro do perímetro urbano, que perderam suas características rurais e que não tenham nenhuma produção agrícola comprovada, passarão a ser cadastradas junto ao Setor de ISS/ Tributação pagando o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

§ 1º - A Prefeitura incentivará a criação e utilização de espaços culturais localizados próximos dos bairros periféricos, garantindo o acesso da população a todas as manifestações



artísticas.

§ 2º - A Prefeitura Municipal criará outros espaços culturais em prédios de sua propriedade ou desapropriados para tal fim.

Art. 232 - O Poder Público Municipal, para a realização de seus objetivos no que se refere à saúde da população deverá construir Postos de Atendimento Médico, com a presença permanente de ambulâncias capazes de oferecer transporte urgente de pacientes, conforme a necessidade para o atendimento da população.

Parágrafo Único - A localização da unidade de atendimento médico será determinada sempre pela densidade de ocupação.

Art. 233 - Deverá ser priorizada pelo Poder Público Municipal, além do atendimento à Educação Infantil e aos Anos Iniciais do Ensino Fundamental, a construção e manutenção de escolas profissionalizantes.

Art. 234 - Fica prevista a abertura das seguintes avenidas:

II - Abertura da Av. Romualdo de Souza Brito (marginal direita) da Rua Leocádio de Faria até Avenida Maria Joaquina;

III - Abertura da Av. Perimetral que se iniciará na Estrada Vicinal Alberto Bartholomei, cruzando com a Avenida Antônio Costa e seguindo pelo contorno dos bairros Jardim Universitário, C. H. Virgílio C. Pinto, Parque da Figueira, Parque das Nações, Jardim Haydee até a Avenida Tropic Art;

VII - Via expressa do Jardim Paulista até a Rua Lauro de Azevedo Vasconcelos.

Art. 235 - A rede de vias urbanas principais a que se refere o art. 12 é composta das seguintes vias:

- I - Avenida Robert Kennedy;
- II - Avenida Washington Luiz;
- III - Avenida Oliveira Mota;
- IV - Avenida dos Trabalhadores;
- V - Rua Dr. Abílio Pinheiro;
- VI - Avenida Romualdo de Souza Brito;
- VII - Rua Barão de Mota Paes;
- VIII - Rua Arthur Vergueiro;
- IX - Rua Abelardo César;



- X – Avenida Maria Joaquina;
- XI – Rua Floriano Peixoto;
- XII – Rua XV de Novembro;
- XIII – Rua Cel. Joaquim Leite;
- XIV – Rua Prefeito Lessa;
- XV – Rua Cel. Joaquim Vergueiro;
- XVI – Rua Padre Matheus Van Herkhuizen;
- XVII – Avenida Antônio Costa;
- XVIII – Rua Jacob Worms;
- XIX – Rua Teixeira Rios;
- XX – Rua João Vicente;
- XXI – Avenida 9 de Julho;
- XXII – Rua Lauro Ribeiro de Azevedo Vasconcelos;
- XXIII – Avenida do Café;
- XXIV – Rua Vereador Estevo de Felipe;
- XXV – Rua Paschoal Brando;
- XXVI – Avenida Monsenhor José Balbino Fuccioli;
- XXVII – Rua Gov. Pedro de Toledo;
- XXVIII – Avenida Quirino dos Santos;
- XXIX – Rua dos Operários;
- XXX – Rua Sebastião Miguel;
- XXXI – Rua Humberto Pascuini;
- XXXII – Avenida João Bertholdo;
- XXXIII – Avenida Rafael Oricchio Neto;
- XXXIV – Rua José Bonifácio
- XXXV – Rua Jorge Tibiriçá
- XXXVI – Rua Marquês do Herbal
- XXXVII – Rua Cap. João Batista Mendes Silva.

Art. 236 – A Prefeitura Municipal deverá priorizar obras de infraestrutura para melhoria da circulação viária do município.

Art. 237 – Foram identificadas áreas no município onde a implementação de Parques Lineares poderia promover o desenvolvimento sustentável, integrando benefícios ambientais e sociais, como a criação de espaços de convivência e lazer para a comunidade local. São elas: Parque Linear dos Lagos (Partindo do Lago Municipal em direção à Avenida Romualdo de Souza Brito até a Avenida Washington Luís). Destaca-se que, nestes casos, determinados trechos do referido parque



linear foram aprovados e outros estão em processo de estudo pela Prefeitura; Parque Linear nos bairros Hélio Vergueiro Leite, Jardim Brasil, Diva Sarcinelli, São Manoel, Real Parque (Partindo da Rua Cláudio da Silva em direção a Rua Arlindo Porfírio de Freitas, seguindo pelas Ruas Benedito de Oliveira Paulista, José Vicente Vilas Boas, Hermínio Pessotti, Antônio Ferrari, bifurcação na Sebastião Miguel, Ivo Oliveira Paulista e bifurcação na Rua Rubens Martins).

Art. 238 - Sugere-se a construção de vias marginais para o acesso a novos empreendimentos próximos às rodovias (Pinhal – Mogi Guaçu / Pinhal – São João da Boa Vista / Pinhal – Santo Antônio do Jardim), conforme Manual de Travessias Urbanas do DNIT. Ademais, verifica-se a necessidade dessas áreas serem enquadradas no Macrozoneamento Industrial e de estudo técnico para avaliar a transição das estradas nas vias Albertina, Santa Luzia e Jacutinga, com foco na implementação de acessos estratégicos que permitam a retirada segura dos automóveis da pista principal e facilitem a conexão com novos empreendimentos na região.

Art. 239 - Sugere-se a mudança de localização do atual Terminal Rodoviário a fim de distribuir melhor o fluxo do transporte intermunicipal, implantando-se novo Terminal Rodoviário próximo aos imóveis da Pinhalense Unidade III, prédio do antigo Matadouro Municipal. Com a implantação proposta, estima-se que o transporte intermunicipal poderia ser desviado do centro do município, evitando que veículos de maior porte fiquem transitando pelo Município, principalmente nas áreas onde se encontram os principais imóveis tombados e em estudo de tombamento. Isso seria viabilizado por meio das seguintes rotas:

I) Novo Terminal com saída já na SP-342 em direção a Mogi Guaçu – SP e para São João da Boa Vista;

II) Novo Terminal com saída na SP-342 com acesso direto na SP-346 em direção ao sul de MG (Andradas);

III) Novo Terminal saída na Via Perimetral cortando o município em direção a Jacutinga e Albertina.

Destaca-se que, caso essa opção seja aprovada, há a necessidade de alterar o macrozoneamento da região, que atualmente consiste em Macrozona Industrial I, para um macrozoneamento compatível com as atividades a serem desenvolvidas no Terminal Rodoviário.

Além disso, sugere-se que sejam criados terminais de transbordo para o transporte municipal em locais a serem estudados posteriormente. Nesse sentido, o Terminal Rodoviário atual, poderia ser transformado em um Terminal de Transbordo e, veículos de menor porte, poderiam ser adotados para as áreas centrais.

Parágrafo Único - O Poder Público e o Sistema Gestor do Plano Diretor implantarão, no prazo de 06 (seis) meses após a promulgação desta Lei, um sistema de fiscalização do seu



cumprimento, para tanto deverá criar os seguintes cargos técnicos, através de concurso público: Arquiteto e Urbanista, Fiscal de planejamento urbano (1 para área urbana e 1 para área rural), Fiscal de meio ambiente, Fiscal Rural e Fiscal de serviços urbanos. Além disso, deverá ocorrer a formação de uma câmara técnica, em parceria com a Associação Pinhalense dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos (APEAA), que possa de forma contínua, ter o poder de sedimentar, alterar e deliberar ações de 02 (dois) em 02 (dois) anos.

Art. 240 - Fica estabelecido o prazo máximo de 5 (cinco) anos, após a publicação desta Lei, para a revisão do Plano Diretor Participativo.

Art. 241 - Esta lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Município de Espírito Santo do Pinhal, 31 de dezembro de 2024.

CRISTINA DO CARMO BRANDÃO BUENO DOMINGUES

Prefeita Municipal

Publicada no Diário Oficial Eletrônico e disponibilizada na Secretaria Geral da Prefeitura.

Kely Cristina Marinelli Barbosa
Secretaria Geral